

УДК: 72.5

Лучко Л.І., Ганець С.В.,
Національний університет «Львівська політехніка»**ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА
(РЕУРБАНІЗАЦІЯ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ)**

У статті розглядається проблема існування постпромислових територій в структурі міст, а також методи аналізу таких територій для визначення способів їх подальшого відновлення

Ключові слова: *постпромислові райони, реурбанізація, глобальна реконструкція, міське середовище, відновлення.*

Деградовані та постпромислові райони являють собою серйозну проблему для багатьох європейських регіонів, особливо для міст Центральної Європи, оскільки вони зменшують привабливість і конкурентоспроможність таких територій. Активізація zdegradovanih територій може зробити значний внесок в економічний розвиток таких регіонів, а також вирішити багато соціальних та екологічних проблем, які постають перед нами сьогодні. Все більше і більше прикладів показують, що проблемні території поступово стають областями потенційного розвитку.

У світі функціональною адаптацією і повторним використанням виробничих об'єктів систематично займаються від 50-х років ХХст. В численних публікаціях архітектурних видань Західної Європи, Азії та США проблемам вторинного використання виробничих будівель приділяється багато уваги. Пошуку вирішення проблем розвитку промислових територій присвячені роботи ряду дослідників: Дж. Т. Блека [4], Бо Ларсона [5], Д. Мастралл [6], О. Корнілової, С. Іванова-Костецького [7], О. Чемакіної, В. Ковальчука та ін.

Питання активізації таких територій лежить в контексті міського розвитку. Це пов'язано з сильним акцентом на ролі міст у створенні сталого розвитку як у національному, так і вимірі Європейського Союзу. Можливість використання потенціалу промислових зон для трансформації постіндустріальних територій і об'єктів з метою виконання нових функцій є одним з факторів, що визначають сучасні підходи до регіонального розвитку.

Багато сотень тисяч покинутих об'єктів на теперішній час не є комерційно життєздатними для промислового виробництва, тому що вони є надто малими, неправильної форми, слабко пов'язаними з інфраструктурою, або розташовані в житлових районах. Сучасний економічний стан заставляє реалізовувати проекти які швидко окуповуються, а їх фінансування відбувається з приватного сектору.

Тому сьогодні проекти на даних територіях найчастіше пропонують житлову функцію. Також обстеження територій виявляють, що багато з них не є забрудненими, або ж є слабо забрудненими, так що очищення місць для житла не стане непомірно дорогим. Окрім того в деяких містах постпромислові території є чи не єдиними доступними пропозиціями землі для будівництва нового житла.

Не менш вагомою причиною, щоб будувати житло на постпромислових територіях, є поліпшення якості навколишнього середовища. Злочини і фізичний занепад знищують околиці, а також психічно і фізично шкодять мешканцям. Закономірно, що в околицях які мають проблеми зі злочинністю та занепадають, у людей відсутнє почуття контролю над громадським та приватним простором і в результаті вони відходять від громадської діяльності.

Таким чином процес реконструкції постпромислових територій можна розглядати як спосіб покращення міського середовища та як спосіб отримання інвесторами вже освоєних певним чином ділянок з існуючими комунікаціями і транспортною доступністю.



Рис. 1. Макет житлового кварталу Тювхольмен / Tjuvholmen на місці колишнього причалу, Осло, Норвегія[8]

В залежності від стану території та існуючих на ній об'єктів, реконструкцію можна поділити на глобальну та локальну.

Глобальна реконструкція вимагає серйозних інвестицій пов'язаних з розчищенням територій зайнятих колишніми виробництвами, зведенням нових об'єктів, перебудуванням або закриттям підприємств, а також витратами що направляються до місцевих і державного бюджетів. Така реконструкція неможлива без наявності адміністративних ресурсів і вимагає

серйозного попереднього економічного аналізу, оскільки інвестиції вимірюються сотнями мільйонів доларів.



Рис. 2. Житловий квартал Тювхольмен / Tjuvholmen Осло, Норвегія[8]

У разі реконструкції будівель і приміщень архітектурна концепція повинна враховувати не лише нормативи, але також опиратися на комплексний аналіз майбутнього проекту:

- необхідність збереження історичної зовнішності об'єкту.
- поєднання планованого або об'єкту, що реконструюється з містобудівними планами розвитку навколишніх територій, як за архітектурними вимогами так і за концептуальним розвитком території.
- концепція повинна відповідати існуючим або запланованим приміщенням по конфігурації, площах, інженерно-технічних показниках та призначенню, а також прогнозованим запитам потенційних орендарів об'єкту.
- економічна доцільність даної архітектурної конфігурації - баланс очікуваної ефективності вкладення фінансових коштів, з планованими архітектурними і будівельними витратами направленними на зміну зовнішнього вигляду і призначення об'єкту.

- наявність або можливість збільшення навантаження на існуючі комунікації, мережі і інфраструктуру.
- відповідність даного архітектурного рішення майбутнім людським і транспортним потокам.

Власне завдання на проектування повинні ставити не архітектор або проектне бюро, а команда, яка має комплексне бачення майбутнього об'єкту і яка керує реалізацією проекту.

Реконструкція локального значення пов'язана з перепрофілюванням існуючих будівель і споруд в інше призначення. Подібний процес не вимагає значних витрат, як тимчасових так і фінансових, і є вкрай економічно ефективним. Подібний бізнес-проект швидко окуповується від 1 року до 2-х, швидко реалізується від декількох місяців до 1 року, і має прибутковість, як правило, більше 20%. Проте у кожному конкретному випадку є свої нюанси[3].

Неможливо гарантувати що всі очищені постпромислові території, які відновлюють своє функціонування в якості нових просторів житлового середовища або громадської функції будуть безпечною і здоровою частиною навколишнього середовища. Поки немає простих відповідей, можна виділити три пропозиції для просування вперед та налагодження системи реурбанізації територій з метою створення житлового середовища:

По-перше, мешканці повинні бути залученими до процесу проектування починаючи з перших етапів розробки проекту. Участь громадськості може функціонувати як дорадчий орган займаючись офіційним і неофіційним моніторингом території та її околиць.

По-друге, розробники, посадові особи, і фінансисти будуть більш схильними витратити кошти на очищення пост промислових територій якщо вони зможуть повернути частину своїх інвестицій з державних органів влади. Так у Нью-Джерсі (США), наприклад, існує програма, яка забезпечує до 75% прибутку від інвестицій вкладених у відновлення функціонування постпромислових територій. Крім того, тут передбачається моніторинг об'єкта як до його завершення, так і після вступу в безпосередню експлуатацію.

По-третє, необхідно залучати місцеві органи охорони здоров'я до процесу відновлення постпромислових територій як за лаштунками так і публічно. Завдяки тісній співпраці з інженерами, проектувальниками та розробниками, вони можуть краще забезпечити, щоб :

- тестування попередніх досліджень було зроблено правильно;
- земляні роботи та заміна ґрунтів відповідали нормативним вимогам і виходити за рамки існуючих вимог при можливих існуючих сценаріях розвитку;

- інституційні бар'єри насправді займалися захистом населення, а не лише надавали сумнівну впевненість[2].

Висновки

Існує можливість вдосконалювати механізми, за допомогою яких державний сектор заохочуватиме розвиток постпромислових територій. Поліпшення можуть бути внесені до координації політики і цілей між установами та відомствами, шляхом цільового використання земель державного сектора та планування територій і розвитку процесів управління. Важливою може стати непряма підтримка завдяки партнерству з житловими товариствами. Це може зменшити ризик для комерційних розробників, покращити грошовий потік в дану сферу і підвищити привабливість території для приватного житла[1].

Практикам громадської охорони здоров'я необхідно стати більш обізнаними щодо небезпек і переваг постпромислових територій і взаємодіяти з місцевими мешканцями, розробниками, власниками нерухомості та відповідати на їхні питання щодо здоров'я і безпеки.

Очищення занедбаних територій може зробити більше, ніж ліквідувати непрезентабельні ділянки, воно може також стати початком фізичного і духовного оновлення околиці і її мешканців шляхом створення доступного житла, школи, дитячого майданчика, або іншого громадського об'єкта.

Література

1. LandNews, The re-use of 'brownfield' land for housing Housing Research 170 - March 1996 – JRF <http://www.lawsonfairbank.co.uk/brownfield-jrf.asp>
2. Michael Greenberg, PhD, Should Housing Be Built on Former Brownfield Sites?, Am J Public Health. 2002 May; 92(5): 703–705. <http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1447146/>
3. В.І. Єфіменко, О. С. Литвиненко, О.П. Сухан, Процес редевелопмента промислових зон, Містобудування та територіальне планування Науково-технічний збірник, Випуск №31, Київський національний університет будівництва і архітектури, 2008.
4. Black, J. Thomas, Model Solutions to Revitalize Urban Industrial Areas (Land Lines Article), September 1997 http://www.lincolnst.edu/pubs/457_Model-Solutions-to-Revitalize-Urban-Industrial-Areas
5. Larsson Bo, Current urban planning in a theoretical and historical perspective – connections with Szczecin, W: Tozsamosckraj obrazumiasta (red. H. Petryszyn, E. Sochacka-Sutkowska). -Szczecin, w-wo ZUT.

6. Mastrull Diane, Anewuseforindustrialsites: Industry
<http://www.philly.com/philly/business/57578332.html>
7. Іванов-Костецький С.О. Генезапромисловості Львова у феноменальному часовому, просторовому, дійовому і архітектурному вимірах. — Харків: ХДАДМ, №1, 2, 3/2008. — С. 204-208.
8. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=873494>

Аннотация

В статье рассматривается проблема существования постиндустриальных территорий в структуре городов, а также методы анализа этих территорий для определения способов их последующего восстановления.

Annotation

In the article, the problem of the existence of post-industrial territories is examined in the structure of cities, as well as methods of analysis of such areas to determine ways to further recovery.