

УДК 711.165

аспірант каф. Містобудування **Ганець С.В.**,  
e-mail: [kafedra.mb@gmail.com](mailto:kafedra.mb@gmail.com), [solomiyahanets@gmail.com](mailto:solomiyahanets@gmail.com),  
[orcid.org/0000-0001-6739-4751](http://orcid.org/0000-0001-6739-4751)  
НУ «Львівська політехніка»

## ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ НОВОГО ФУНКЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Анотація: стаття присвячена виявленню чинників впливу на процеси формування нових функцій на територіях, що раніше використовувалися в галузі промисловості. Проаналізовано ключові аспекти потенційного розвитку таких територій, як повноцінної частини міської структури. Розглянуто чинники впливу як середовища на територію, так і потенційного впливу території на середовище.

Ключові слова: пост-промислові території, реурбанізація, потенціал території, функціональна інтеграція.

Коли постає питання про процес відновлення територій, що раніше носили промислове призначення, найбільш суперечливою можна вважати дискусію щодо майбутнього функціонування даного об'єкта. Потенціал території, котрий завжди був домінуючим фактором, повинен розглядатися не одноосібно, а лише в комплексі з іншими *аспектами її потенційного розвитку*, які згідно теорії проф. Сімса поділяються на:

*резервні* - враховують обґрунтовані потреби теперішніх та майбутніх поколінь стосовно житла, працевлаштування, обслуговування громадськості, просторів для дозвілля і відпочинку. Усвідомлюючи потенційну неспроможність повноцінного задоволення усіх вищезгаданих потреб, окреслених теоретичними прогнозами, стратегії розвитку повинні змінюватися відповідно до державних та міжнародних обставин;

*екологічні* - розглядаються у контексті ураження навколишнього середовища котре, забруднення котрего вимагає визначення потенційних способів усунення такого ураження з урахуванням необхідних витрат;

*естетичні* - враховуючи фактичне чи потенційне руйнування краєвиду територіями колишньої промисловості, твердження, що таким об'єктам не місце в урбаністичному ландшафті не можна вважати категоричним, оскільки деякі з них є частиною промислової та історичної спадщини. Натомість варто ретельно оцінити перспективи використання таких місць, оскільки поспішне спустошення може виявитись далеко не найкращим вирішенням

*політичні* - неминучою є політична роль на місцевому, регіональному, державному а часом навіть міжнародному рівнях, адже саме політика відіграє важливу роль у вирішенні майбутнього призначення, плануванні стратегій розвитку встановлених на різних рівнях влади, фінансуванні та кредитуванні проектів, врахуванні інтересів місцевого масштабу, таких як групи мешканців або представники бізнесу;

*соціальні* - громада зазнає змін пов'язаних з переплануванням або повторним використанням територій. Такі зміни можуть бути негативними і позитивними, як, наприклад, втрата неформального простору поцінованого місцевою громадою, так і заміна його на нові ділянки "суспільної сфери" приєднані до міської тканини в рамках урбаністичних програм сталого розвитку, породжуючи почуття громадської гордості у більшому масштабі аніж лише локальна сусідська община<sup>1</sup>.

Беручи до уваги той факт, що передбачити всі цивілізаційні потреби суспільства на період довший аніж 10-15 років неможливо, території колишніх промислових об'єктів становлять суттєвий резерв для розвитку міста<sup>2</sup>. У даній публікації детальніше розглянуто прогностичні, політичні та соціальні аспекти, оскільки саме вони в першу чергу впливають на вибір майбутньої функції для конкретного об'єкта.

Взаємодія пост-промислової території та оточуючого її середовища завжди є реверсивною. У даному дослідженні поставлена ціль дослідити якісні показники такої взаємодії як у випадку впливу середовища на пост промислову територію, так і потенційну дію пост промислової території на середовище.

### ***Вплив середовища на територію***

Середовище, яке колись сформувалося саме завдяки і навколо повсталій на певному терені промисловості<sup>3</sup>, сьогодні має всі шанси *диктувати потенційну функцію* такої території. У першу чергу це стосується невеликих за площею постпромислових територій, ревіталізація яких не становить окремого урбаністичного завдання для розв'язання містом. Яскравим прикладом такого вирішення є реурбанізація промислової частини району Христіаншавн (Christianshavn, Копенгаген). Більшість промислових будівель району вздовж гавані було замінено на офісні осередки та житлові квартали, відповідно до зростаючої у 70-х роках ХХ століття популярності серед місцевих мешканців на нерухомість у вищезгаданій частині міста. Проте існуючу систему забудови, перпендикулярної до лінії берега все ж було залишено, відкриваючи мальовничі вигляди на гавань та зав'язуючи її у єдину композиційну модель зі сквером та церквою збереженими в центрі кварталу (Іл.1)<sup>4</sup>.



Іл. 1. Результати реурбанізації р-ну Christianshavn у Копенгагені (1981-2009)<sup>4</sup>

Не можна оминати увагою і такий значимий спосіб дії середовища на пост-промислову територію, як її *фрагментація*. Подібні схеми активно застосовуються на територіях великої площі (більше 10 га), де по периметру ділянки відмежовуються по кількасот квадратних метрів для введення тієї чи іншої нової функції, затребуваної в середовищі, або для розвитку якої у даному місці виникли сприятливі обставини. Подібне вирішення можна спостерігати на території підприємства «ЛьвівСільмаш» у Львові, де частину ділянки було відведено для побудови житлового будинку, а частину на розі магістральних вулиць віддано в оренду підприємствам торгівлі та харчування.

Варто згадати про вплив на середовище пост-промислової території, тимчасово не задіяної функціонально. Незагосподарьовані, або ж малоексплуатовані споруди, найближче майбутнє чиїх наразі не визначене, часто виступають непрезентабельним елементом міської забудови. Характерним прообразом *теорії розбитих вікон* можуть виступати будинки Львівського автобусного заводу (ЛАЗ) по вул. Стрийській, де недоглянуті фасади великого комплексу все частіше наповнюються графіті, тротуари закидані побутовим сміттям, орендарі приміщень першого поверху змінюються один за одним, а мешканці свідомо нехтують правилами дорожнього руху створюючи тим самим небезпечні ситуації на дорозі.

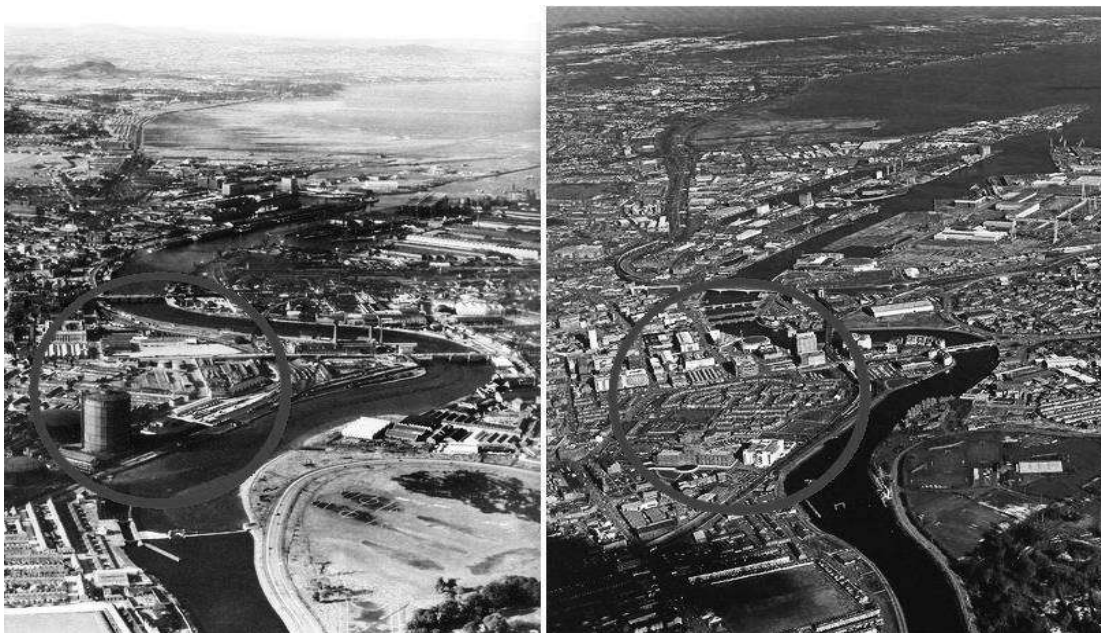
### ***Вплив території на середовище***

В залежності від того, у який спосіб вирішено наповнити територію колишнього промислового призначення, можливо суттєво збільшити або ж навпаки, зменшити інвестиційну привабливість (а найчастіше саме притік інвестицій є домінуючим фактором визначення рівня успіху проекту) території

і оточуючого її середовища. Якщо у випадку впливу середовища на територію найчастіше можна спостерігати явище територіальної фрагментації, то набуваючи нової функції, відмінної від промислової, територія зазвичай інтегрується в середовище. Це може відбуватися як завдяки гомогенізації, так і завдяки диференціації функційного призначення.

Наповнюючись функцією, доміантною для своїх околиць, територія поступово ризикує втратити свою ідентичність. Як приклад, територія Нижнього Ринку у м. Белфаст (Lower Markets, Іл. 2) була цілковито розчищена від автентичних споруд, а на її місці постали нові квартали, які на початку свого становлення у 1970-х були покликані забезпечити ринок бюджетним житлом.

Як результат, колоритний індустріальний образ міста значно спростився<sup>5</sup>.



Іл.2. Аерофотозйомка району Lower Markets (1953-2005)<sup>5</sup>

У свою чергу аналізуючи тенденцію спорудження у переважній більшості монофункційних житлових кварталів на території промислових об'єктів у Львові (вул. Жасминова – колишня територія Монтажно-Заготівельного заводу) призводить до навантаження уже і так перевантаженої існуючої інфраструктури (дороги, паркінги, поліклініки, дитячі садочки, заклади торгівлі, ін.). Інтегрована інфраструктура таких об'єктів якщо й присутня у початковому проекті, то в результаті реалізовується в останню чергу і в недостатній кількості, або ж не реалізовується зовсім<sup>6</sup>.

Функційна диференціація переважно ґрунтується на створенні гібридних поліфункційних структур, які взаємодоповнюють одна одну. У структурі середовища територій колишнього прому, така багатофункційність відповідно до досліджених прикладів несе набагато більше перспектив якісного розвитку

простору формуючи нові завдання для міста. Такими завданнями можуть виступати:

- *створення транзитних зв'язків* для міста через територію, раніше замкнену, тим самим “зшиваючи” тканину міста; Такі процеси можна спостерігати на колишніх портових територіях великих і середніх міст. Адже саме тут в процесі деіндустріалізації і зміни в характері вантажної транспортної системи берегова лінія замість доків і складських приміщень наповнилася житлом, офісами, рекреаційними і громадськими осередками, відкривши тим самим набережну для міста і пов'язавши їх системою вулиць та площ<sup>7</sup> (райони Aker Brugge та Tjuvholmen в Осло; Baltimore Inner Harbour, Меріленд, тощо)
- *відродження активності* використання занедбані промислової території шляхом притягування відвідувачів, інвестицій, організації робочих місць, збереження історичної цінності, розвитку туризму, створення інфраструктури для навколишнього середовища. До таких можна віднести комплекс Мануфактура в м. Лодзь, де в процесі ревіталізації текстильної фабрики площею в 27 га повстав один з найбільших торгово-розважальних центрів Європи<sup>8</sup>, перетягуючи тим самим акцент діяльності міста з індустріального на осередок шопінг-туризму. У Львові схожу функцію перейняв на себе відкритий у 2015 році ТРЦ «ФОРУМ» на вул. Під Дубом, зведений на місці де колись розташовувалася шевська майстерня І. Бондара.
- *закладання функцій стратегічного розвитку міста* – об'єктів, що покликані відображати місто на державній або міжнародній арені. Такий підхід є найбільш амбіційним (і найчастіше найбільш коштовним та малоокупним), але в свою чергу відкриває перспективу створення «візитних карток», активної реклами, збільшення туристичного попиту і представлення ролі міста на міжнародному рівні. Такими візитками свого часу стали оперний театр Elbphilharmonie у Гамбургу, історичний осередок Distillery District в Торонто, уже згадувана Мануфактура в Лодзі.

### **Висновки**

Території колишнього прому в своїй перспективі є високо інклюзивними з точки зору інтеграції та якісного розвитку міської тканини. Керуючись стратегіями розвитку міста на локальному, регіональному, державному та міжнародному рівнях, завдяки таким територіям є можливість розвиватися у вибраному напрямку, наповнюючи тканину міста функціями, яких воно потребує для реалізації поставлених стратегій, або коригувати дані стратегії відповідно до зміни цивілізаційних потреб. Чинниками формування певної функції на окремо взятій території у першу чергу виступають елементи її актуальної та прогнозованої взаємодії з навколишнім середовищем.

Щодо впливу середовища на територію можна виділити наступні напрями:

- формування та реалізація апріорі затребуваної та окупної функції, якої бракує середовищу, місту або району,
- фрагментація з метою освоєння території пост-прому,
- “теорія розбитих вікон” – поширення регресу території.

**Вплив території на середовище** відображається по різному:

- відродження активності, притягування інвестицій,
- створення транзитних зв’язків («зшивання» міської тканини),
- гомогенізація середовища,
- зростання навантаження на існуючу і так у переважаючій більшості уже перевантажену інфраструктуру.

Взаємодія пост-промислової території та оточуючого її середовища завжди є реверсивною. Відповідно до аспектів потенційного розвитку пост-промислових територій – прогностичних, естетичних, екологічних, політичних та соціальних, а також враховуючи бажану модель взаємодії постпрому з його середовищем, можна прогнозувати найбільш оптимальне рішення щодо майбутнього функційного призначення таких територій.

#### Список використаних джерел

1. Syms, P. M., Land, development and design. – Paul Syms, 2nd ed., – 2010. – P.15.
2. Сеньковська Я.Т., Функціонально-планувальна реструктуризація територій промислових об’єктів міста (на прикладі м.Львова): автореф. дис. канд. арх. 18.00.01/ НУ «Львівська політехніка». – Львів: 2017. – 20 с.
3. Gnich T., Tereny poprzemyslowe: Definicja, geneza powstania [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://urbnews.pl/tereny-poprzemyslowe-definicja-geneza-powstania/> - Назва з екрану
4. Petryshyn H. Kształtowanie terenów nadwodnych Kopenhagi w kontekście rozwoju metropolitalnego / Halyna Petryshyn // Przestrzen i Forma. – 2016. – №25. – С.223-240.
5. Ганець С.В., Зміна образу міста в контексті реурбанізації постпромислових територій / С. В. Ганець // Креативний урбанізм: до століття містобудівної освіти у Львівській політехніці / Ред. Черкес Б.С., Петришин Г. П. – Львів: Видавництво Львівської Політехніки, 2014. – С. 671-676.
6. Петришин Г.П., Ганець С.В., Реорганізація постпромислових територій у контексті генерального плану Львова до 2025 року. / Г.П. Петришин, С.В. Ганець // Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми

реконструкції в теорії та практиці містобудування. – К: «Діпромісто» 2014. – №26. – С.141-149.

7. H. Petryshyn, M. Czałczynska-Podolska, E. A. Sochacka-Sutkowska, A. Pilarczyk, Budowa tożsamości Szczecina w oparciu o wykorzystanie kulturowych wartości krajobrazu nadrzecznego miasta / Red. nauk. H. Petryshyn. – Szczecin: Hogben 2012. – 420с.

8. Augustyn I., Manufaktura w Łodzi [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://rewitalizacje.blog.pl/2015/01/19/manufaktura/> - Назва з екрану

#### Аннотация

Ганец С.В., аспирант каф. Градостроения Национальный Университет «Львовская политехника».

#### **Факторы формирования нового функционального назначения пост-промышленных территорий.**

Статья посвящена выявлению факторов влияния на процессы формирования новых функций на территориях ранее использовавшихся в области промышленности. Проанализированы ключевые аспекты потенциального развития таких территорий, как полноценной части городской структуры. Рассмотрены факторы влияния как среды на территорию, так и потенциального влияния территории на среду вокруг нее.

Ключевые слова: пост-промышленные территории, реурбанизация, потенциал территории, функциональная интеграция.

#### Annotation

Hanets S., PhD student Department of Urban Planning Lviv Polytechnic National University.

#### **Formation factors for the new functional purpose of post-industrial sites.**

The article describes main influencing factors of the formation of new functions on the post-industrial sites. Analyzing the key aspects of the development potential of these sites in the city structure could give basic answers on how these post-industrial territories should be reorganized to gain the best profit. Main influencing factors both the terrain on the territory and the potential territory influence on the surrounding terrains are considered.

Key words: post-industrial sites, reurbanisation, potential of the territory, functional integration.