

Научно-исследовательская лаборатория диагностики зданий и конструкций Одесской государственной академии строительства и архитектуры, руководитель проф. Диордиенко Л. Д. – Одесса: ОГАСА, 2008. – 27 с.

18. Новий тлумачний словник української мови: у 3 т. / [уклад. В. Яременко та ін.]. – К.: Аконт, 2008.

19. Дорофеев В. С. Восстановление и усиление конструкций при техническом перевооружении предприятий / Дорофеев В. С., Карпюк В. М., Шупта В. П. – К: УМК ВО, 1991. – 99 с.

20. Лисенко В. А. Архитектурные конструкции, реставрация и реконструкция. Диагностика, оценка и методы обследования: науч. пос. / Лисенко В. А., Суханов В. Г., Коробко О. А.; под ред. Дорофеева В. С., Лисенко В. А. – Одесса: Optimum, 2005. – 296 с.

УДК: 72.5

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІ САНАЦІЇ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ. ОБРАЗ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА

Петришин Г. П. к. арх., професор

Лучко Л. І. ст. викладач

Ганець С. В.

Національний університет «Львівська політехніка». Кафедра дизайну і основ архітектури, Кафедра архітектурного проектування.

тел. 032 258 25 36

Анотація. У статті розглядається проблема існування здеградованих та постпромислових територій в структурі міст, а також санація та перспективи розвитку даних територій з метою повернення їх до активної експлуатації. Наведено приклади найновіших архітектурних реалізацій у Мадриді (р-н Карабанчель / Carabanchel), Барселоні (@22area), Осло (р-н Тювхольмен / Tjuvholmen).

Ключові слова: постпромислові території, реорганізація, реструктуризація, відновлення, житлове середовище, розвиток.

Постановка проблеми. Промислові території, які перестали виконувати свою первісну функцію внаслідок різноманітних причин, не є поодиноким явищем, і такі процеси спостерігаються у всіх країнах світу. Такі території в структурі міста, окрім своєї непрезентабельності, являються також і джерелом екологічних та містобудівельних проблем, що в свою чергу впливає на престиж як міста, так і країни загалом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Оскільки тема використання постпромислових територій є надзвичайно актуальною в наш час, пошуку вирішення шляхів санації здеградованих промислових територій присвячені роботи ряду дослідників: Дж. Томаса Блека (США) [1], Бо Ларсона (Швеція) [2], Діани Мастралл (США) та ін. З різних аспектів аналізується проблематика існування таких територій в структурі міст та наводяться пропозиції щодо вирішення питань містобудування, екології і залучення недіючих сьогодні ділянок до активного життя міста [3].

Виклад основного матеріалу. Реорганізація промислових територій привертає велику

увагу з боку громадськості, уряду, ділових компаній. У багатьох країнах Європи присутні проблеми, що стосуються покинутих промислових територій, зокрема, застаріла інфраструктура та виробничі процеси, невикористаний простір, непрезентабельний вигляд та проблеми з довкіллям. У багатьох країнах світу вже проведені заходи по реорганізації таких територій. Початково їх використовували для закладення нових парків. Відомими з них стали такі французькі опрацювання, як парк Citroën в Парижі, закладений на території колишньої фабрики автомобілів у 1990 р., та Parque La Villette на місці м'ясопереробних заводів. Проте кількість деградованих територій зростає, і зараз спостерігається більш широке їх використання. Сучасна економічна криза заставляє реалізовувати проекти, які швидко окуповуються, а фінансування їх відбувається з приватного сектору. Тому сучасні проекти на даних територіях найчастіше пропонують житлову функцію.

Чим занедбанішими є дані території, тим гостріше постає питання їх реорганізації. Загальна площа таких територій може коливатися від невеличких (2–3 споруди) до обширних ділянок (кілька гектарів). У Нідерландах, для прикладу, близько 10 тисяч гектарів території потребують ревалоризації згідно із стандартами місцевого планування (ETIN 2003), що становить чверть площі ділового осередку в містах. В багатьох випадках компанії самі викликають проблеми, залишаючи застаріле обладнання компаніям-наступникам. Такі проблеми розглядаються як старіння промислових підприємств, що не завжди стосується фактичного віку виробництва. Старіння також може розглядатися як таке, що не задовольняє поставлених вимог (економічне старіння), або ж суперечить просторовому оточенню [1].

Ревалоризація постпромислових підприємств тісно пов'язана з концепцією постійного розвитку. Якщо в одних країнах (Швеція, Фінляндія) відновлення використання zdegradovanih територій є методом підвищення щільності забудови та інтенсифікації використання площі в структурі міста, то в інших (США, Канада) це є методом радше «очищення» території міст від непрезентабельних ділянок, аніж вирішення проблеми відсутності простору для нового житла. Такі території прагнуть свого відродження, проте в переважній більшості не як нові промислові об'єкти, а як кардинально протилежні за призначенням та функцією [5]. Ось деякі приклади вирішення таких територій:

Норвегія. Півострів Tjuvholmen в Осло (рис. 1) розміром території 13,35 га виступає з району Aker Brygge в затоку Oslofjord. На даній ділянці у автентичних спорудах доків розташовані офіси, громадські центри та житло, які гармонійно поєднуються з ратушею поч. ХХ ст. розташованою на набережній неподалік. Таке поєднання стало можливим за рахунок новоспоруджених штучних лофтів, які вдало перегукуються своєю архітектурою як з доками, так і з ратушею та створюють цілісний образ набережної.

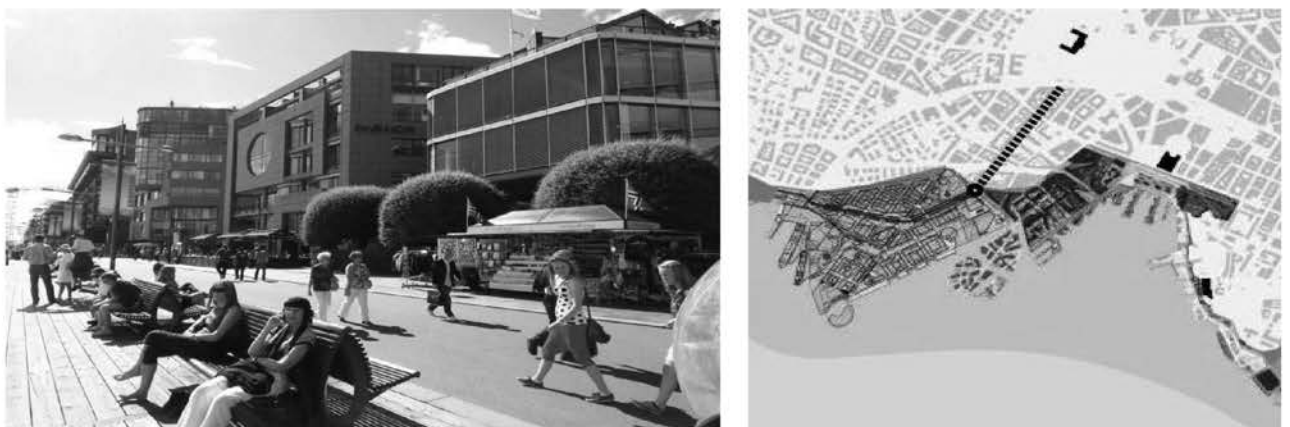


Рис. 1. Житловий квартал Тјувхольмен / Tjuvholmen на місці колишнього причалу, Осло, Норвегія, фото Петришин 2010, [13]

Поряд з такими лофтами споруджуються і нові житлові будинки, логічно завершуючи перехід від історичної до сучасної архітектури. Район розташований на трьох островах – Aker Odden, найближчим до Aker Brygge, де розміщена велика частка бізнесу; саме Tjuvholmen, який вміщає більшість житлових будинків; Holmen – парки, культурні осередки. Острови розділені каналами, що дають змогу скористатися перевагами близькості до води. Усі паркінги розміщені у восьмистах підводних гаражах, що допомогло зробити вулиці та площі пішохідними. Спорудження почалося в 2005 році у межах програми відновлення міста, та по завершенні у 2013 році повинно надати близько 1,200 нових апартаментів, а також близько 1450 робочих місць [12]. Зараз цей район є одним з найпрестижніших та найкомфортніших для роботи та проживання в Осло.

В Іспанії у Poble Nou, районі Барселони який розташований лише в декількох кварталах від найкращих пляжів у межах @22 area – нового Південноєвропейського центру високих технологій, в споруді старої фабрики 1916 року створено 29 розкішних одно-, дво- та трирівневих лофтів різноманітних конфігурацій, загальною площею від 100 до 240 м², що дозволяє обрати житло відповідно до потреб та можливостей споживача. Лофти мають 7 варіантів вирішення та запроєктовані таким чином, що в них з легкістю можна розміщувати житло, офіси, майстерні, галереї, виставкові зали, або ж навіть поєднувати процеси життя та праці в межах одного лофту [11].

Також варто розглянути житлове передмістя Карабанчель (Carabanchel) в Мадриді, де соціальне та комерційне житло переплітаються в системі кварталів (рис. 2, 3). Для створення неповторного образу поселення урядом міста було організовано конкурс, де переможці відобразили найрізноманітніші течії сучасної архітектури. Таким чином кожна будівля є унікальною за своїм виглядом та внутрішнім вирішенням. Житловий район Карабанчель розвивається як район із соціальною забудовою. Мешканцями цього району є вихідці з Пн. Африки, Пд. Америки та Сх. Європи, переважно молоді сім'ї з малими дітьми. Будинки запроєктовані як замкнені комплекси з внутрішніми дворами посередині, які використовуються як рекреаційна зона, що зазвичай містить також і відкритий басейн, розташований посередині двору. У плануванні квартир змініралізовано площі житлових приміщень, наприклад, деякі спальні облаштовано дво- та подекуди навіть триярусними ліжками.



Рис. 2. Житловий квартал Карабанчель (Carabanchel), Мадрид, Іспанія, фото Петришин 2010

Важливо також відмітити, що на сьогодні при перепроєктуванні та реорганізації постпромислових територій архітектори в першу чергу намагаються облаштувати ланд-

шафт навколо споруд. Таким чином, дається можливість новим посадкам вирости до того моменту, коли житло увійде в експлуатацію після його модернізації або реструктуризації. Це свідчить насамперед про те, що інвестори дбають про презентабельність даних об'єктів, тим самим дбаючи про майбутніх мешканців та їх комфорт. У свою чергу така турбота приносить свої плоди, адже люди, підшуковуючи місце для проживання, віддаватимуть перевагу територіям з максимально сформованим навколишнім середовищем.

Стосовно облаштування територій постпромислових об'єктів немає загальної схеми, оскільки вирішення залежить від дислокації, економічних, екологічних факторів, побажань інвестора тощо, проте існує ряд цілей, виконання яких допомагає влитись даній ділянці в структуру міста, ставши повноцінною його частиною. Такими заходами насамперед є:

- структуризація меж та територій, яка часто не має чітко сформованої транспортної та пішохідної мережі;
- вирішення проблеми очищення території району та її екологічне відновлення;
- створення ландшафтної структури (система парків, скверів, бульварів, внутрішніх проходів), яка максимально використовує місцеві природні ресурси;
- організація та пристосування місць центрів соціального та культурного спрямування.

При реорганізації території постпромислових підприємств можна виділити три загальні підходи щодо використання існуючої забудови на ділянці, такі як:

- реконструкція і введення в експлуатацію більшості споруд на території;
- часткове знесення з добудовою нових споруд;
- повна очистка території від старої забудови і повторне вирішення генплану території.

Підходячи до питання вирішення простору постпромислових споруд Діана Мастралл [4], дослідник Філадельфійського університету, вважає, що відродження таких будівель повинно відбуватися у якому завгодно руслі, проте не повертатися до промислової функції.

Щоправда, так звані лофти, виконані в спорудах колишніх фабрик та заводів, на сьогоднішній день користуються настільки великою популярністю, що навіть новозбудовані будинки виконують в стилі фальшивого лофту.



Рис. 3. Житловий квартал Карабанчель(Carabanchel), Мадрид, Іспанія, фото Петришин 2010

При сучасних підходах до проектування такі території можуть не лише позбутися статусу малопрестижних, але й перетворитися на своєрідну атракцію та культурний осередок міста.

Для організації простору в межах міської структури можна виділити основні принципи планувальної структури кварталів:

- Будівлі вздовж вулиць та громадського простору з входами з вулиці. Головний фасад будинку повернутий до громадського міського простору, а дворовий фасад – до приватної або напівприватної території. Такий структурний тип будівлі виражається приєднанням до структури міста. Особливого значення набуває вулиця, якщо вона є частиною продовжуваної мережі з певним напрямком.
- Будівлі навколо внутрішнього двору, з входом, розташованим з боку приватних або напівприватних територій, відмежованих від вулиць та територій громадського призначення. Така структура відображає єднання навколо внутрішнього осередку, відмежування від фронту вулиці, створюючи закриті об'єднання.
- Окремостоячі будинки-акценти в міському середовищі. Кожна будівля пристосована безпосередньо до даної території і не має ніяких сусідських зв'язків з іншими будинками, тим самим створюючи товариство всередині споруди, керуючись гаслом «мій дім – моя фортеця» [2].

Важливим аспектом при проектуванні або переобладнанні будинків є питання висотності. Протягом останніх років можна прослідкувати тенденцію зросту попиту апартаментів в будинках середньої поверховості, не вище 4–5 поверхів [10]. Таким чином, здійснюється певне формування спільнот мешканців, встановлюються добросусідські відносини. Це дає змогу почувати себе більш комфортно в середовищі, а також, як показує світова практика, зменшити рівень злочинності на території житлової групи.

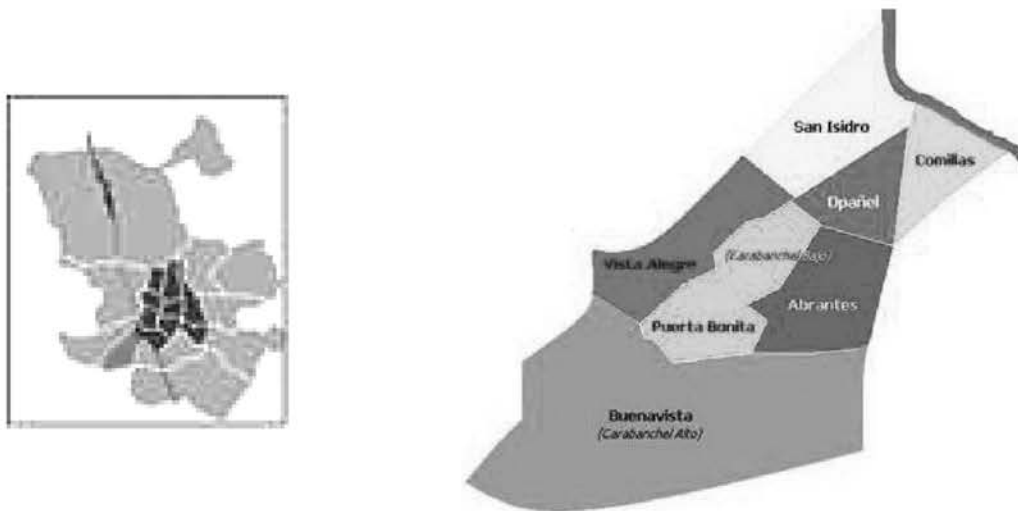


Рис. 4. Схема розташування районів у передмісті Carabanchel, Мадрид, Іспанія, та розташування передмістя відносно території Мадрида

Висновки. Основними завданнями при ревалоризації постпромислових територій з подальшим створенням житлового середовища є очищення території з відновленням її екології, створення ландшафтної структури та мережі вулиць і доріг, інтенсифікація використання даної території містом та організація житлових і робочих місць [6]. При відродженні старих промислових споруд, по можливості, потрібно все ж намагатися зберегти їх первинний вигляд, тим самим залишаючи згадку про те, як дана територія використовувалася раніше, особливо якщо споруда розташована в історичній частині міста [8]. Варто

зважати й на те, що при проектуванні житлової групи або району потрібно уникати типових проектів будинків, розрізняючи кожен окремий як за стилістикою виконання, так і за рівнем доступності, що допоможе уникнути соціалізації населення, яка стала неприємним фактором сьогодення. Важливо надати майбутнім мешканцям можливість обирати апартаменти відповідно до їхніх можливостей та естетичних вподобань.

При проектуванні житлового середовища варто враховувати соціальні, психологічні та економічні аспекти, думаючи перш за все про те, наскільки комфортно буде жити в даному середовищі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Black, J. Thomas, Model Solutions to Revitalize Urban Industrial Areas (Land Lines Article), September 1997 http://www.lincolninst.edu/pubs/457_Model-Solutions-to-Revitalize-Urban-Industrial-Areas
 2. Larsson Bo, Current urban planning in a theoretical and historical perspective – connections with Szczecin, W: Tożsamość krajobrazu miasta (red. H. Petryszyn, E. Sochacka-Sutkowska). –Szczecin, w-wo ZUT.
 3. Закон України Про Генеральну схему планування території України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 30, ст. 204)
 4. Mastrull Diane, A new use for industrial sites: Industry <http://www.philly.com/philly/business/57578332.html>
 5. Wijnen W., Manshanden W.J.J., Muskens A.C., Regional economic effects of revitalization of industrial sites: an input-output approach
 6. Inmaculada Caravaca and Richardo Mendez, Industrial Revitalization of the Metropolitan Areas in Spain, International Journal of Urban and Regional Research, Volume 18, Issue 2, 1994, pages 220–233, <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1994.tb00263.x/abstract>
 7. Іванов-Костецький С. О. Генеза промисловості Львова у феноменальному часовому, просторовому, дійовому і архітектурному вимірах. — Харків: ХДАДМ, № 1, 2, 3/2008. – С. 204–208.
 8. Проскуряков В. І., Гой Б. В. Шляхи реновації території промислової забудови ХХ ст. в містах України (на прикладі конкурсних дизайн-проектів реконструкції виробничих корпусів ТзОВ «Кристал-Інвест» по вул. Промисловій, 52–54 у м. Львові) // Вісник Національного університету «Львівська політехніка», № 632, Архітектура. – Львів, видавництво НУЛП, 2008. – С.56–64.
 9. Проскуряков В. І., Іванов-Костецький С. О. Архітектура промислових будівель в історично сформованих центрах міст України як потенціал їх сучасного розвитку (на прикладі м. Львова) // Вісник Національного університету «Львівська політехніка», № 632, Архітектура. – Львів, видавництво НУЛП, 2008. – С. 65–71.
 10. Гнесь І. П., Гнат Г. О. Соціальні передумови формування планувальної структури квартир некомерційного житла // Вісник Національного університету «Львівська політехніка», № 632, Архітектура. – Львів, видавництво НУЛП, 2008. – С. 52–57.
 11. <http://www.lucasfox.com/property/sale/Poble-Nou-Barcelona-city-Barcelona-Spain>
 12. <http://no.wikipedia.org/wiki/Tjuvholmen>
 13. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=873494>
 14. <http://news.therecord.com/article/684442>
-