

УДК 711.123

Петришин Г. П.

*кандидат архітектури,
завідувач кафедри містобудування
Інституту архітектури
НУ «Львівська політехніка»*

Ганець С. В.

*асистент кафедри містобудування
Інституту архітектури
НУ «Львівська політехніка»*

РЕОРГАНІЗАЦІЯ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ У КОНТЕКСТІ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ ЛЬВОВА ДО 2025 р.

У процесі своєї історії місто неминуче формується, розвивається та змінюється під впливом численних факторів — історико-культурологічних, економічних, соціальних. Постійне розростання міста не зупиняє безперервного оновлення його функціонального і культурологічного середовища. Промислові райони, споруджені на околицях міста, завдяки інтенсифікації використання міського простору та фізичному розростанню міської тканини з часом опинилися в самому його центрі. Відтак та їх частина, що спричиняла найбільше екологічне та шумове забруднення внаслідок зміни економічних чинників змушена була припинити своє функціонування, з часом перетворившись на непрезентабельні пустки, що своїм виглядом спотворюють образ міста.

З розпадом СРСР відбувся ряд кардинальних змін в економіці країни. Руйнувалися старі економічні зв'язки, відбулася бурхлива «приватизація» підприємств, на ринку безперешкодно з'явилися дешевші і якісніші зарубіжні товари. Всі ці зміни привели у свою чергу до того, що колишні заводи і фабрики були або навмисно збанкрутілими і закритими, оскільки нові власники мали абсолютно протилежні ідеї щодо розвитку цих об'єктів, або дійсно не змогли конкурувати із зарубіжною продукцією, і стали збитковими. Морально застарілі підприємства, що розміщені в межі міст і залишилися в державній власності, наразі є неефективним баластом та вузлом проблем з погляду екології. Переобладнання морально застарілих виробництв дороге, неефективне та вимагає кваліфікованого персоналу, знання передових технологій і серйозної підтримки з боку держави [1]. Що ж стосується територій об'єктів колишньої промисловості, то їх розмір, локація в структурі міста, наявність підведених інженерних мереж та характерний і неповторний архітектурний образ дозволяють по-новому використати такі території, змінивши їхню первинну функцію та адаптувавши до сучасних потреб міста [2].

Згідно з «Генеральною схемою планування території України» Львів (як і центральна частина Донбасу та решта міст з населенням понад 500 тис. чоловік) належить до територій з критичним рівнем виробничо-містобудівного освоєння — з інтенсивною, переважно промисловою, міською житловою та громадською забудовою (зона урбанізації). На цих територіях передбачається жорстке регулювання містобудівного розвитку з першочерговою реструктуризацією економічної бази та екологічним оздоровленням територій [3].

Реалізація «Генеральної схеми планування території України», як свідчить моніторинг, не відбувається послідовно. У структурі забудованих земель відбуваються непрогнозовані зміни, які ускладнюють містобудівну ситуацію значних і найкрупніших міст. При загальній непрогнозованій тенденції до розширення забудованих земель відбулося скорочення земель промисловості на 9% замість прогнозованих 1,5%, замість прогнозованого розширення земель громадського призначення на 1,2% відбулося скорочення на 3,2%. Окрім того, відбулося надмірне розширення площ під житловою забудовою (в 14 разів більше за прогнозоване) та земель, які використовуються в комерційних цілях (в 15 разів більше за прогнозоване). При цьому землі під інфраструктурою не досягли прогнозованого показника — реалізації прогнозу Генеральної схеми на 70%. Незважаючи на зазначене стрімке скорочення земель промисловості, скорочення земель під розробками, шахтами, кар'єрами, спорудами відбувається дуже повільно — 8,7% від прогнозованих площ скорочення [4].

Незважаючи на стрімкий розвиток житлової забудови на комерційно вигідних ділянках та утримання на ринку житла спекуляційних тенденцій, надалі зберігається дефіцит житла. Як свідчить моніторинг, згідно з Генеральною схемою планування території України на проміжний термін реалізації проекту житлова забезпеченість населення повинна була досягти 24,7 м²/чол., цей показник не досяг запланованого рівня [4].

Сьогодні світова тенденція переходу від існуючого містобудівного підходу до концепцій «сталого розвитку» [5] призводить до того, що все більша кількість промислових підприємств переноситься за межі міста, а пріоритет в будівництві віддається житловим, громадським і торговим об'єктам. Такий підхід аргументується бажанням поліпшити якість життя мешканців міста і економічно вигідним використанням земельних ресурсів.

У столичному місті Києві понад 110 промислових підприємств мають земельні ділянки від 5 до 69 га. Одна з основних особливостей реорганізації виробничих територій у сучасних умовах полягає в тому,

що переважна більшість промислових підприємств через різку зміну соціально-економічних умов за останні двадцять років втратили своє господарське і соціальне значення як провідні промислові об'єкти. Території, зайняті під промислове виробництво, складають майже 18% відсотків від загальної площі м. Києва [6]. Генеральним планом Києва як компенсація вивільнених постпромислових зон передбачається організація комплексних сельбищно-промислових районів за існуючими межами міста загальною потужністю: Вишгородського, Гатнівського, Ходосівського, «Чайка». Забудова цих районів передбачається після 2010 р. Всього у 2011–2020 рр. на цих житлових масивах намічено побудувати 8,0 млн м² загальної площі квартир [7].

Як відзначено у Генеральному плані, містобудівні рішення спрямовані на поліпшення навколишнього природного середовища: підвищення якості атмосферного повітря та водного басейну (річок Дніпро, Десна, водойм міста), захист від фізичних чинників впливу (електромагнітного та радіологічного), ліквідацію зон екологічного ризику (ліквідація, перебудування та перепрофілювання промислових підприємств та інших об'єктів високих класів небезпеки, захист території від підтоплення, негативних геологічних процесів тощо) [8].

Проблеми адаптації постпромислових районів розглядаються у Генеральному плані міста Львова. Дослідженнями Гомонай-Стрижко М. В. виявлено, що промислові вузли у Львові набули особливо інтенсивного розвитку в період з 1950 по 1985 рік. У цей час суттєво збільшилася територія міста, загострилися проблеми, пов'язані з розміщенням великих промислових вузлів на території міста, ядра яких формувалися переважно оборонними підприємствами. У 1990-х роках передбачалося повністю розв'язати завдання завершення формування територіально-виробничих утворень як найбільшої концентрації промисловості міста Львова, які займали площу понад 2 тис. га. Аналіз територій міста Львова, зайнятих промисловими і комунально-складськими об'єктами, який був здійснений у Генеральному плані міста, показує, що вони займали на початок 90-х років майже 40% площі міста, а найбільшу питому вагу в обсязі товарної продукції за загальною кількістю працюючих та площами території займало машинобудування (провідна галузь міста, площа під об'єктами якої становила 50% від загальної кількості промислових територій). Формування територіальних промислових утворень міста Львова на початок 1991 року наближалось до завершення, про що свідчать показники освоєння капіталовкладень [9].

У Львові тільки на території, наближеній до серединної зони міста в межах внутрішнього транспортного кільця, розміщується більше

десятка різних виробничих підприємств, не враховуючи виробництв при науково-дослідних інститутах, автотранспортних господарствах та іншого роду об'єктів промислової інфраструктури. Протягом останніх десятиліть відбулася некерована реструктуризація постпромислових територій, функціонування яких можна описати наступним чином:

підприємства, які віддають більшу частину своїх приміщень в оренду або викуп численним приватним підприємцям;

формування конгломератів виробничих закладів на території об'єктів колишньої промисловості;

підприємства, що не функціонують.

Таке використання інвестиційно презентабельних ділянок є абсолютно недоцільним з точки зору розвитку міста, економіки, соціології та психологічного комфорту мешканців. Зважаючи на необхідність реалізовувати проекти, які задовольнятимуть першочергові потреби міста та його мешканців і швидко окуповуватимуться, найдоцільнішим є використання таких територій для створення житлового середовища. Згідно з діючим Генеральним планом Львова в межах міста виділено більше 120-ти земельних ділянок під житлове будівництво, 36 з яких¹ розташовані на постпромислових територіях та об'єктах колишнього військового комплексу (рис. 1).

Такі постпромислові об'єкти відрізняються за своїм первинним призначенням, розташуванням в структурі міста, величиною, займаючи від кількох сотень м² до кількох десятків гектарів (рис. 2).

Станом на 2012 рік у Львові на території об'єктів колишньої промисловості реалізовано п'ять житлових кварталів. Під час дослідження новостворених житлових комплексів особливу увагу було звернено на тип забудови, функціональне наповнення середовища, наявність об'єктів обслуговування та інфраструктури, наявність місць рекреації поблизу комплексів та безпосередньо на їх території, кількість населення, соціальний характер мешканців, зв'язок новостворених об'єктів із сусідніми районами, транспортна доступність та ін. (рис. 3). Як наслідок, отримані результати можна звести до наступних висновків:

тип забудови: переважно території заповнюються однотипною багатоповерховою (9–10 пов.) секційною забудовою або ж будинками середньої поверховості (5–6 пов.), що оточують внутрішньоквартальний простір, утворюючи подвір'я — центри новозбудованих кварталів;

¹ Такі території не належали підприємствам, що займалися важкою промисловістю, а отже, спричиняли забруднення верхніх шарів ґрунту, і за своїм санітарним станом придатні для експлуатації в якості земель під житлове будівництво без необхідності їх попереднього масштабного очищення.

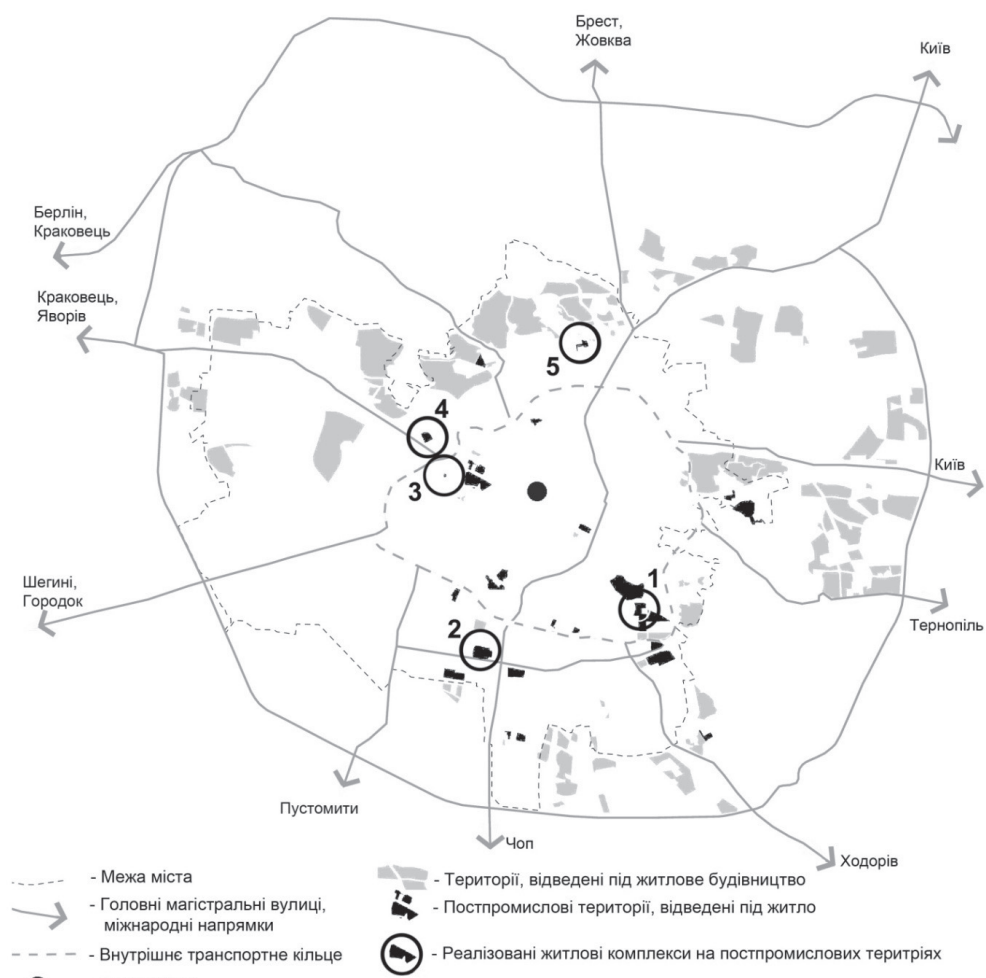


Рис. 1. Схема розташування проектованої житлової забудови на постпромислових територіях згідно з Генеральним планом Львова до 2025 року

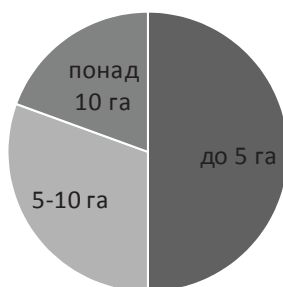


Рис. 2. Співвідношення постпромислових територій, відведених під житлове будівництво у Львові, відповідно до їх розміру



Рис. 3. Реалізовані житлові комплекси на постпромислових територіях:
а — вул. Плугова; б — вул. Дж. Вашингтона (фото С. Ганець, 2012)

функціональне наповнення: рівень забезпечення інфраструктури таких новостворених комплексів залишається доволі низьким, згідно з ДБН 360-92** на території недостатньо об'єктів побутового обслуговування — продовольчих магазинів, аптек, дитячих та спортивних секцій, місць для паркування автомобілів, не організовані належним чином території збору сміття;

рекреація: рекреаційні території не закладено. Значна кількість постпромислових територій, відданих під житлове будівництво, розташовані в межах пішохідної доступності до паркових та лісопаркових зон, що, безумовно, є позитивним аспектом і в першу чергу впливає на їх привабливість. Проте організація внутрішньоквартального рекреаційного простору зазвичай залишається недопрацьованою: дитячі майданчики перебувають у незадовільному стані або ж взагалі відсутні, немає місць для відпочинку дорослого населення та молоді, недостатній відсоток озеленення подвір'їв;

соціальний характер населення: в переважаючій більшості мешканцями таких новостворених комплексів є молоді сім'ї з малими дітьми;

зв'язок з сусідніми районами: наявна слабка планувальна інтеграція з існуючою забудовою, нові житлові осередки зазвичай мають замкнену структуру, що не дозволяє внутрішньому простору стати транзитним і тим самим активно залучити його в структуру міської тканини;




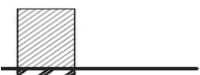
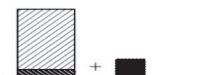
транспортна доступність: такі квартали мають добре транспортне сполучення, оскільки розташовані поблизу великих транспортних артерій та магістральних вулиць;

наявність об'єктів притягання на території: відсутність об'єктів загальноміського значення та відсутність функційної різноманітності середовища, яке в цьому випадку включає переважно житло.






За результатами вищенаведеного аналізу можна підсумувати ряд висновків стосовно проектування нових житлових районів на територіях колишньої промисловості (таблиця).

Таблиця

Порівняльний аналіз реалізованих житлових комплексів на постпромислових територіях у м. Львові

	С території	Поверховість	Функціональне наповнення
Ділянка 1 (вул. Дж. Вашингтона)	1,9 га	5–6 пов.	
Ділянка 2 (вул. Тролейбусна)	3,2 га	5–6 пов.	
Ділянка 3 (вул. Залізнична)	0,9 га	9–10 пов.	
Ділянка 4 (вул. Шевченка)	1,8 га	9 пов.	
Ділянка 5 (вул. Плугова)	3,9 га	10 пов.	

Умовні позначення:

-  — житло
  — житло в 2-х рівнях
  — окреморозташована гром. ф-ція
 — житло + об'єкти громадського обслуговування
  — підземний паркінг

Підхід щодо інтенсивного використання території та розміщення на ній максимально можливої кількості житлової площі має свої негативні наслідки на навколишнє середовище. Така позиція з боку інвесторів спричиняє ряд соціальних проблем. Оскільки нові райони максимально заповнюються житлом, а громадська та рекреаційна функції не задовольняються належним чином, додаткове навантаження у вигляді потреби обслуговування нових мешканців лягає на сусідні райони, які на сьогодні мають недостатньо розвинену інфраструктуру обслуговування і стають все більш перевантаженими.

У процесі дослідження новостворених житлових комплексів було виявлено, що перед початком нового будівництва території повністю звільнялися від колишньої забудови, а внутрішні промислові проїзди не зберігалися. Споруджуючи нове житло та формуючи абсолютно нове



Рис. 4. Освоєння промислової території на вул. Зеленій у м. Львов, проектна пропозиція (матеріали магістерської роботи, С. Ганець, 2011 р.)

середовище на територіях колишньої промисловості, інвестори та проєктувальники зазвичай нехтують історичним минулим таких об'єктів, яке, в свою чергу, сьогодні мало б заслуговувати на звання промислової спадщини, і якщо не зберігатися в автентичному вигляді, то принаймні зберігати свої окремі елементи — планувальну структуру, окремі споруди, характерні для епохи розквіту індустріалізації, тощо. Збереження так званого «духу місця», що робить територію постпромислових районів своєрідною і унікальною за своєю сутністю, при правильному висвітленні та адаптації таких об'єктів може стати додатковим позитивним аспектом у порівнянні таких комплексів з рядом інших новостворених житлових осередків, середовище яких не відрізняється між собою. Особливість архітектури промислових споруд, перепрофільованих під нові функції, зможе надати неповторності новим районам та вмістити об'єкти загальноміського значення, що, в свою чергу, сприятиме активній інтеграції постпромислових територій в структуру міста.

Список літератури

1. Єфіменко В. І., Литвиненко О. С., Сухан О. П. Процес редевелопмента промислових зон / В. І. Єфіменко, О. С. Литвиненко, О. П. Сухан // Містобудування та територіальне планування [Електронний ресурс]. — 2008. — № 31. — Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2008_31/pdf/3122yef2.pdf.
2. Cantell S. F. The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies. — Virginia Polytechnic Institute and State University. May 2005. — 2 p.
3. Закон України «Про Генеральну схему планування території України» [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>.
4. Звіт про науково-дослідну роботу здійснення моніторингу реалізації генеральної схеми планування території України за 2010 р. та підготовка щорічної доповіді Кабінету міністрів України про стан її реалізації (заключний) [Електронний

ресурс]. — 2012. — Режим доступу: <http://govuadocs.com.ua/docs/390/index-308626.html?page=3>.

5. *Schilling J. M.* The Revitalization of Vacant Properties: Where Broken Windows Meet Smart Growth. — Washington DC: International City/Country Management Association. — 2002. — 9 p.

6. *Розробка механізму перебазування (виносу) промислових підприємств за межі м. Києва / І.М. Третяков // Науковий вісник Академії муніципального управління: Збірник наукових праць. Серія «Управління». [Електронний ресурс]. — 2011. — № 1. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/Portal/Soc_Gum/Nvamu_upravl/2011_1/24.pdf.*

7. *Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року [Електронний ресурс]. — Режим доступу <http://genplan.kiev.ua/gp2.htm>.*

8. *Генеральний план міста Києва на період до 2020 року [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://genplan.kiev.ua/gp4.htm>.*

9. *Гомонай-Стрижко М.В.* Реструктуризація територіально-виробничих утворень: інноваційні напрямки розвитку: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.05 «Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка» / М.В. Гомонай-Стрижко; Львів. нац. лісотехн. ун-т України. — Львів, 2008.

Стаття надійшла до редакції 14 травня 2014 р.