

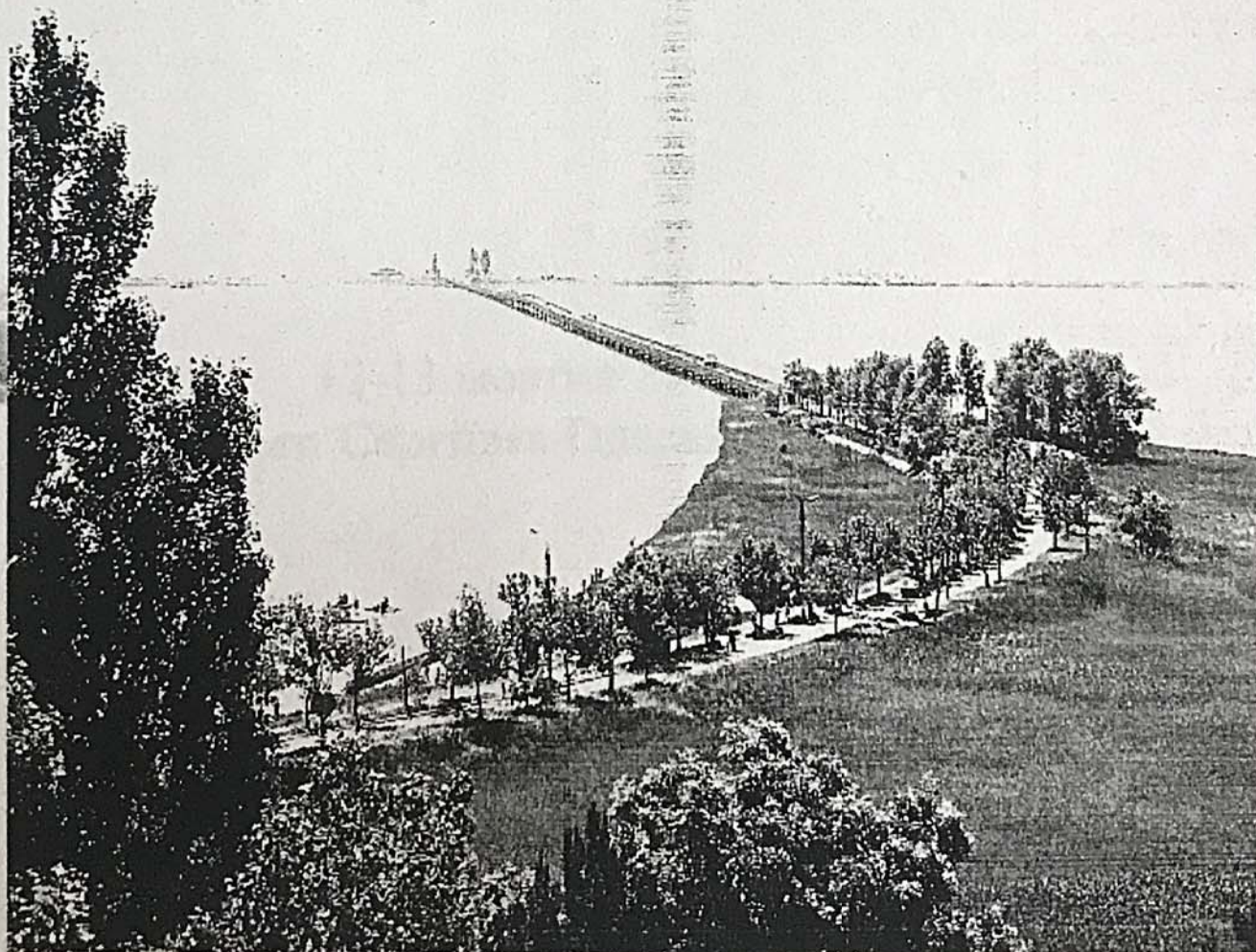


# МАТЕРІАЛИ

міжнародної науково-практичної конференції

## Містобудівне планування і управління прибережними територіями

12-13 жовтня 2017 р., смт. Сергіївка Одеської обл.





# **МАТЕРІАЛИ**

міжнародної науково-практичної конференції

## **Містобудівне планування і управління прибережними територіями**

12-13 жовтня 2017 р.  
смт. Сергіївка Одеської обл.

Одеса 2017



## МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ПРОМЫШЛЕННОСТИ С ЦЕЛЮ ЕГО ПОВТОРНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

*Дмитрик Н. О.*

*Одесская государственная академия строительства и архитектуры,  
г. Одесса*

Градостроительное моделирование является вспомогательным средством управления развития городов. В частности, моделирование процессов современного использования остановленных объектов промышленности является частью прогнозирования, планирования и реализации программы ревитализации города в рамках его устойчивого развития. Ревитализацию города можно сравнить с перезагрузкой системы для обновления городских территорий, повышения или понижения плотности застройки, решения транспортных и социальных задач. «Перезагрузка» города может быть связана с изменением его функциональной нагрузки, например, с переходом от промышленного профиля к научному или культурному, с переносом промышленности за черту городской застройки, реновацией ее территорий и объектов, с демографическим ростом или спадом и т.д.

Существуют основные критерии оценки объекта промышленности, по которым происходит выбор новой функции для него:

1. Расположение объекта и его роль в структуре городской застройки.
2. Социальная важность объекта.
3. Историческая важность объекта.
4. Эстетические качества объекта и его связь с окружающей застройкой.
5. Внесение объектов в реестр исторического, промышленного или культурного наследия и т.п.
6. Экологические составляющие объекта.
7. Техническое состояние несущих элементов.
8. Ресурсы для нового использования (архитектурно-планировочные, конструктивные, экологические и др.).
9. Возможные риски при повторном использовании.
10. Экономические составляющие.

В современной архитектурной деятельности сохранение исторического наследия наиболее эффективно достигается методом внедрения в объект новой функции. Использование новой функции приводит к созданию уникальных проектов, которые несут в себе экономическую, экологическую и социальную пользу.

По данным Winnipeg Free Press, почти 70 % энергии, используемой за время жизни здания, приходится на его функционирование (освещение, отопление, охлаждение), в то время как треть используется на начальной стадии строительства. Проще говоря, энергия, затраченная на добычу, про-



изводство и обработку материалов, транспортировку их на участок и сборки их в новом здании, хранится внутри объекта адаптации. Эти материалы являются хранилищем энергии столько, сколько они стоят на месте. По оценкам типичный пятиэтажный офисный дом содержит в эквиваленте 2.5 миллиона литров бензина. Когда здание разрушается, энергия, которая в нем содержалась, теряется. Если учесть, что разрушение такого дома создает 4 миллиона килограммов мусора, а строительство нового аналогичного здания выделяет в атмосферу углерода столько же, сколько 125-кратная поездка вокруг земли на машине, то преимущество реновации очевидна. Польза окружающей среде от повторно используемых зданий подкреплена значительными экономическими выгодами. Снижение труда и использования новых материалов в повторно используемых зданиях, может принести значительную экономию. Сохранение только конструктивной системы может принести прибыль около 25 % от всей стоимости.

Сегодня при проектировании нового здания устойчивой проектной стратегией является закладка ресурса для возможного будущего использования с иным назначением. Это достигается путем введения современных материалов, гибких планировок и конструктивных схем. Эти приемы обеспечивают легкую перепланировку и внедрение новой функции. Иногда известно, что первоначальное использование может длиться недолго, как это было продемонстрировано на Олимпиаде в Ванкувере или при строительстве Потсдамской площади в Берлине, где несколько зданий были спроектированы для последующего переустройства после окончания игр и строительства соответственно.

На государственном уровне уже созданы структуры, занимающиеся вопросами сохранения исторических зданий. Сначала является необходимым признание ценности промышленного здания и включение его в один из государственных реестров культурной, исторической или иной формы наследия. Это дает гарантию, что инвесторам придется считаться с существованием на участке здания или комплекса, имеющих свою историю, общественное значение и обходиться с ними, строго соблюдая действующее законодательство.

Далее является обязательным архитектурное прогнозирование и разработка моделей новых функций для повторного использования остановленных промышленных предприятий на нормативно законодательном уровне, а также разработка экономической и юридической моделей, балансирующих взаимоотношения между городом, объектом адаптации и инвестором.

Опыт перепрофилирования остановленных промышленных объектов в Украине не так многогранен, как зарубежный. Однако этот вопрос становится актуальным, претендуя стать важным элементом устойчивого развития украинских городов в контексте сохранения исторического, культурного и промышленного наследия. В данном случае для нас очень полезен анализ зарубежного опыта, а также постановка собственных целей в ракурсе про-



мышленного наследия и понимания сути происходящих процессов. Данное осмысление, наряду с отечественным опытом, может помочь в создании теоретического фундамента, рекомендательного и нормативного остова в отечественной практике для реновации промышленных объектов.

*Summary:* The experience of conversion stopped industrial facilities Ukraine is not as multifaceted as foreign. However, this issue becomes relevant claiming to be an important element of the sustainable development of Ukraine cities in the context of preserving the historical, cultural and industrial heritage this case, it is very useful for us to analyze foreign experience, as well as soon our own goals in terms of industrial heritage and understanding the essence of ongoing processes. This understanding, along with domestic experience, can help in creating a theoretical foundation, a recommendatory and normative frame in the domestic practice for the renovation of industrial facilities.

УДК 616.33: 616.329 – 002.2 – 085: [615.32+615.327