

РЕВІТАЛІЗАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ БУДІВЕЛЬ КИЄВА**Бакун А.М.**, студ. гр. А-418**Лесів І.С.**, студ. гр. А-328т*Науковий керівник – Харитоновна А.А., к. арх., доцент
(кафедра Архітектури будівель і споруд, Одеська державна академія
будівництва та архітектури)*

Анотація. Ревіталізація промислових будівель є доволі поширеною будівельною практикою у всьому світі. В Україні цей процес тільки набирає обертів. Київ є лідером за кількістю реалізованих проєктів серед українських міст. В статті проведено аналіз об'єктів ревіталізації в Києві. Наведено особливості, причини та переваги ревіталізації. Всі об'єкти ревіталізації розглянуті з огляду на часові рамки, функціональне призначення будівель, суб'єкта реалізації інвестиційного проєкту. Вивчено проблеми та надано рекомендації для розвитку ревіталізації в столиці та Україні загалом.

Актуальність. Приблизно 20% території великих міст України займають промислові території [1]. Більшість із них є вкрай занедбаними. Найбільш поширеними варіантами розвитку таких територій є демонтаж, реконструкція, ренновація та ревіталізація. Під ревіталізацією інколи розуміють загалом поняття реконструкції застарілої забудови всіх видів. Проте найчастіше під цим словом мають на увазі саме виконання реконструкції зі зміною функціонального призначення будівлі чи споруди для створення принципово нового об'єкту нерухомості непромислового призначення. Саме такий напрямок дослідження представлено в статті [2]. Аналіз інформаційних джерел показав, що для України ревіталізація є відносно новим поняттям. Однією із причин цього є відсутність аналітичної інформації щодо цього сегменту будівельного ринку країни. Лідером будівельного ринку України за регіональною ознакою є столиця. Перші масштабні приклади ревіталізації промислових об'єктів також реалізовувалися в Києві. Ревіталізація сьогодні тісно пов'язана в сучасному будівництві, архітектурі, дизайні та урбаністиці з такими також сучасними термінами як коворкінг, арткластер, івент зони, хаби, ай-ті центрами та іншими «ноу-хау». Аналізуючи загальнодоступні джерела інформації, професійне використання всіх цих термінів в наукових роботах та професійній архітектурно-будівельній сфері протягом останніх 2-х років помітно зросло.

Збільшення уваги до ревіталізації в Україні та особливо в Києві помітно як зі сторони внутрішніх гравців ринку (інвесторів, забудовників, архітекторів) так і зі сторони відомих іноземних експертів. На цю тему протягом 2016-2017 років в Києві відбулося декілька семінарів, конференцій та ділових зустрічей за участю іноземних архітектурних компаній та архітекторів. З огляду на все вище вказане, важливо узагальнити всю наявну інформацію щодо об'єктів ревіталізації столиці та провести детальний аналіз цього сегменту будівництва.

Ревіталізація (revitalization) в перекладі із англійської мови означає «повернення до життя». Суть процесу відповідна – надихнути нове життя в занедбані та нерационально використовувані промислові території або окремі об'єкти, шляхом виконання будівельних, технологічних, проектних та інших робіт з метою створити принципово новий та функціонально інший об'єкт. Промислова будівля стає непромисловою. Наприклад, коли виробничий корпус заводу реконструюється під торговельний центр. Ревіталізація має велику кількість переваг. Як для території району, де знаходиться об'єкт, так і для всього міста та відповідно їхніх мешканців. Всі ці переваги вивчені провідними закордонними науковцями та доведені практичними спостереженнями і статистикою: поліпшення архітектурного вигляду регіону; покращення екологічного становища регіону; зменшення кількості будівельного та загалом твердого побутового сміття; підвищення соціального рівня життя людей, що мешкають поряд; зменшення рівня злочинності; зростання надходжень до місцевих бюджетів; зростання загальної економічної ситуації регіону; залучення інвестицій та розвиток туризму; поліпшення інфраструктури території, особливо інженерної [5]. Причинами розвитку ревіталізації в Києві як і в більшості інших міст країни були: обмеженість земельних ділянок під нову забудову в центральній частині міста; збільшення вартості оренди та користування земельними ділянками, що призводить до стимулювання більш ефективного їхнього використання; зростання попиту на комерційну нерухомість; обмеженість фінансових ресурсів для гравців будівельного ринку; розвиток технологій виконання робіт щодо реконструкції; велика кількість промислових об'єктів в межах міста; відносно задовільний стан конструктивних елементів цих об'єктів; розміщення промислових об'єктів в центральній частині міста; планувально-конструктивні особливості промислових будівель, їх відповідність умовам функціонування багатьох комерційних об'єктів; наявність вільних інженерних потужностей на промислових об'єктах,

які як правило мають великі обсяги споживання енергії, тепла, газу, води; прихід великих приватних інвесторів на ринок комерційної нерухомості; розвиток культурних проєктів [4]. Всі ці чинники стимулювали появу перших ревіталізованих будівель. Всі вони по сьогоднішній день присутні як реалії розвитку столиці. Для чіткого розуміння сутності та особливостей ревіталізації промислових об'єктів Києва, необхідно максимально проаналізувати кожний приклад, тим більше таких прикладів відносно не багато. З цією метою та для вирішення інших завдань статті, зроблено аналіз та наведені три приклада ревіталізації промислових об'єктів міста Києва. Вони мають певні спільні риси та відмінності. Найбільшим за площею ревіталізованим об'єктом є торговельний центр «Большевик» (рис. 1) (70 тисяч м² на місці одноіменного машинобудівного заводу). Збудовані в 1764 році будівлі чавуноливарного та механічного заводу в 2007 році частково перетворили на торговельно-розважальний комплекс. На чотирьох поверхах будівлі розташовані кінотеатр, ковзанка, сотні магазинів, ресторани та художня галерея.



Рис. 1. Торговельний центр «Большевик». Київ, Україна. 2008 р. Перспектива [5].

Якщо відняти від ревіталізованих об'єктів такі, що не є комерційною нерухомістю, а саме заклади культури, мистецтва а також житлово-готельного напрямку, виходить, що кожний третій м² комерційної нерухомості великих торівельно-розважальних та офісних центрів було введено в експлуатацію на основі реконструкції старих промислово-складських будівель [6]. Аналізуючи часові межі, можна легко помітити, що ревіталізація за темпами співпадає із темпами розвитку всього будівельного ринку.

Першим класичним та достовірно підтвердженим прикладом ревіталізації згідно аналізу є бізнес-центр «Форум» (рис. 2) за адресою

вул. Пимоненко, 13 на місці старої взуттєвої фабрики [6]. Форум Ділове містечко класу «В» - це закритий бізнес-парк, реконструйований під здачу в оренду офісів Українським и міжнародним компаніям.

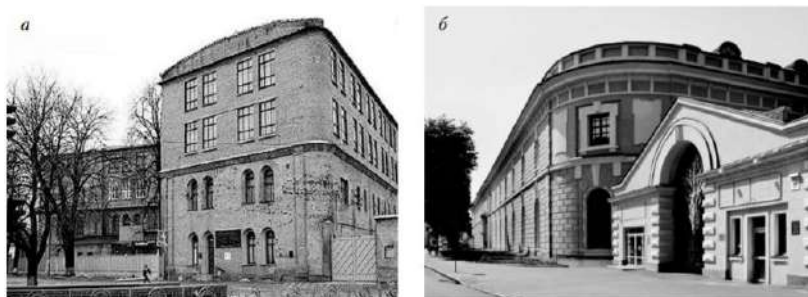
Територія ділового Містечка представляє собою замкнутий автономний комплекс з 7 окремих будинків. Загальна площа комплексу та офісних будівель – 28000 м², котрі введено у експлуатацію в 2002 году. Комплекс розташований в центрі Києва, на перетині основних столичних магістралей, а саме вулиць Артема та Глибочицької. У десяти хвилинах ходу пішки від торговельного Містечка розташована станція метро «Лук'янівська». Відстань до головної вулиці столиці Хрещатик – 3 км. Поруч улаштовано безліч зелених зон для відпочинку. Має хорошу транспортну розв'язку та пішохідну доступність. Форум Ділове Містечко має розвинену інфраструктуру: 2 конференц-зали, обладнання для презентацій (фліпчарт, проектор, екран), платіжні термінали, центр діагностики слуху, стоматологія, фітнес-клуб, нотаріус, хімістка, кафе, відділення банків, автомийка, салон краси, кабінет остеопата, зона барбекю. Для орендарів комплексу організована наземна парковка на 440 місць.



Рис. 2. Бізнес центр «Форум». Київ, Україна. Арх. компанія Forum Group та бюро ініціативної архітектури GA. 2016 р. Перспектива [6].

Ефективне проведення реконструкції таких об'єктів потребує зваженої інженерної підготовки, котра б забезпечила раціональне виконання ремонтно-будівельних робіт, а також можливість попередньо оцінити економічну доцільність будівельних робіт. В зв'язку з цим дослідження процесу реконструкції промислових будівель в процесі їх ревіталізації є важливою науково-прикладною задачею.

В якості успішного проекту ревіталізації є реконструкція будівлі заводу "Арсенал" в місті Києві (рис. 3) [5]. Будівля підприємства почала будуватися в 1784 році. В різні роки там вироблялися гармати, різні деталі до них, а згодом і фотоапарати. В 2006 році почалась реконструкція, в результаті якої з заводської будівля перетворилась на художню галерею, де проводяться різні мистецькі акції. Сьогодні "Мистецький Арсенал" – це масштабний культурологічний проект національного та міжнародного значення, метою якого є створення кварталу культури в історичному центрі Києва. Загальна площа Національного культурно-мистецького та музейного комплексу – 9,8га. Експозиційна площа будівлі Старого Арсеналу становить 56 тис. кв. м. В процесі реконструкції виконаний комплекс ремонтно-відновлювальних робіт, заміна покрівлі, підлог та влаштування



теплоізоляції зовнішніх огорожувальних конструкцій.

Рис. 3. Загальний вигляд однієї з будівель заводу «Арсенал» в м. Київ до реконструкції (а) та після реконструкції (б).

Висновки та результати. В роботі досліджено суть процесу ревіталізації промислових будівель в контексті міста Київ. Проаналізовано останні наукові та ненаукові роботи щодо вивчення ревіталізації промислових об'єктів як закордонних вчених так і українських представників наукової думки. Вчені провідних країн світу приділяють значну увагу цьому процесу. В Україні ревіталізація вивчена недостатньо. Найбільшого поширення набули об'єкти комерційної нерухомості, як такі, що зводяться в рамках ревіталізації. Загалом за допомогою ревіталізації в Києві почали реалізовувати інвестиційні проекти ще на початку 2000-х років. Успіх функціонування та велика кількість будівель доводять, що ревіталізація є ефективним методом реалізації будівельного проекту. Крім економічної ефективності існують ряд інших переваг

ревіталізації, таких як екологічні та соціальні. Існують гарні перспективи реалізації ще більшої кількості проєктів в Києві та в цілому по Україні. Проте вони ускладнені наявними негативними факторами, що характерні для будівельного ринку Києва, економіки країни в цілому. Для нівелювання впливу цих факторів необхідна зважена державна та муніципальна політика розвитку промислових територій в межах населених пунктів України.

Література:

1. Савйовський В.В., Броневицький А.П., Каржинерова О.Г. Ревіталізація - екологічна реконструкція міської забудови Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2014. № 8. С. 47-52. http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vrabia_2014_8_10.pdf.

2. Ревитализация (урбанистика) [Електронний ресурс]. Режим доступу:
URL:[http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревитализация_\(урбанистика\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревитализация_(урбанистика)).

3. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL : <http://www.ukrstat.gov.ua> – Назва з екрана.

4. The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies [Електронний ресурс]. Режим доступу: URL:
http://sig.urbanismosevilla.org/Sevilla.art/SevLab/r001US2_files/r001_US_1.pdf

5. Перспективы киевских промзон [Електронний ресурс]. Режим доступу: URL :
<http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?ID=38092>. – Назва з екрану.

6. Скоростной девелопер [Електронний ресурс]. Режим доступу : URL: <http://forbes.net.ua/magazine/forbes/1385830-skorostnoj-developer>.