

УДК 711 : 554

С.П.БІРЮК,
 Інститут Урбаністики, м.Київ

ШЛЯХИ РЕКОНСТРУКЦІІ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ В ІСТОРИЧНІЙ ЗАБУДОВІ КРУПНОГО МІСТА

Розглядаються окремі питання та особливості реконструкції міських промислових територій, розташованих в центральних історичних частинах міста, забудова яких має історико-культурну і архітектурну цінність, в сучасних соціально-економічних умовах.

За часів Радянського Союзу на території України була сформована потужна промислово-виробнича база. Під промислові території були відведені значні ділянки, їх частка в загальній площі міст залежно від народногосподарського профілю міста досягала 40%, а в монофункціональних містах навіть більше.

У промислово-виробничих зонах традиційно мав місце екстенсивний принцип використання території, який полягає в малій поверховості промислової забудови, наявності великих резервних територій, які не використовувались, значних санітарно-захисних зон (в певних випадках їх ширина може досягати 4-5 км).

Співставлення узагальнених показників фактичного використання території в промутвореннях, які наводить В.І.Лукьянов [1], з нормативно-рекомендованими підтверджує вкрай неефективне їх використання (таблиця).

Територія	Частка від загальної площі району, %	
	існуючий стан	рекомендовано
Майданчики промислових підприємств і пов'язаних з ними об'єктів	30-50	55-65
Резервні і невикористані ділянки	30-60	15-30
Ділянки доріг і транспортних комунікацій	10-20	5-10
Зелені насадження	4-6	10-20
Громадські центри і науково-дослідні та учбові комплекси	–	2-5

З часу проголошення незалежності, у зв'язку з соціально-економічними змінами в нашій країні, спостерігається спад промислового виробництва. Підприємства, особливо великі, не використовують свої виробничі площі за призначенням в повному обсязі, а переважно віддають їх в оренду під розміщення там різних об'єктів (складських, торговельних тощо).

Все це свідчить про значну актуальність питання реконструкції промислових територій, особливо в умовах введення різних форм власності на землю і плати за користування нею.

У зв'язку з цим при вирішенні питання про реконструкцію промислових територій одним з важливих етапів має стати виконання економіко-містобудівного обґрунтування перспективного функціонального використання цих територій на основі містобудівного аналізу місця розташування конкретного промислового району чи окремого підприємства, грошової оцінки земель та техніко-економічної оцінки їх забудови. У рамках цього аналізу виконується оцінка території за містобудівним потенціалом, яка враховує зони впливу локальних факторів, що впливають на підвищення вартості землі, та за податковим потенціалом, який залежить також і від конкретного існуючого, і передбачуваного функціонального використання території.

Крім того, слід звернути увагу ще на одне питання. Майже половина міст України мають глибокі історичні корені. Багато промислових підприємств, які утворилися ще наприкінці XIX – початку XX ст., початково розміщувались в периферійних зонах міст, утворюючи так звані робітничі слобідки. У процесі свого територіального розвитку міста поглинали прилеглі території, і ці підприємства разом з будинками для робітників потрапляли в серединні райони, а частина з них навіть стала належати до центральних зон населених пунктів.

Це значно погіршувало екологічний стан міського середовища і викликало значні нераціональні втрати міських територій зважаючи на необхідність утворення належних санітарно-захисних зон. Таке становище обумовлювало чисельні рішення щодо винесення тих чи інших промислових підприємств за межі сельбищних територій міст в периферійні зони при кожній розробці чергового генерального плану розвитку населеного пункту. Це – як приклад негативного явища.

З іншого боку, позитивним фактором такого поглинання було природне самобалансування трудових потоків за рахунок зменшення відстаней від житлових районів до місць прикладання праці, що зосереджені на територіях промислових утворень. Це, частково, виправдувало нереалізацію проектних рішень щодо їх винесення.

При вирішенні питання про можливе винесення промислових підприємств з центральних історичних зон міста необхідно враховувати, що їх забудова може мати історичну та архітектурну цінність як представник певного архітектурного стилю і типу функціонального об'єкта.

У зв'язку з цим постає необхідність виконання ще одного важливого етапу розробки пропозицій щодо реконструкції промислових територій, які розташовані в історичних зонах міст. Це історико-містобудівний аналіз, в рамках якого має проводитись докладна паспортизація всіх об'єктів, розміщених на території промислового утво-

рення, з обов'язковим визначенням їх історико-культурної цінності з подальшим встановленням можливих режимів їх використання і перетворення.

Такий підхід був застосований під час розробки Концепції архітектурно-містобудівного розвитку та упорядкування забудови району заводу "Арсенал", розміщеного в центральній історичній зоні м.Києва. В межах території заводу розташовані три пам'ятки архітектури загальнодержавного значення.

Згідно Концепції на території заводу пропонується створення розгалуженого комплексу – *Центр новітніх технологій*, що особливо актуально в умовах розбудови України як Європейської держави з ринковою економікою, а також відповідає науково-технічному потенціалу країни і основному сучасному виробничому профілю заводу. Такий комплекс буде формуватися на базі науково-дослідного центру заводу. В цьому комплексі можна також залишити деякі виробничі будівлі заводу, в яких відбуватиметься експериментальне виробництво і впровадження розробок наукових установ.

Особливістю запропонованого рішення об'єкту є наявність в його структурі потужних музейно-виставкової, офісно-ділової та торгівельно-розважальної ланок.

У складі музейно-виставкової ланки передбачається створення Промислово-виставкового центру новітніх технологій. Крім того, враховуючи те, що до території району прилягає цінне історико-архітектурне оточення, яке має велике значення у формуванні Києва як центру держави, в якій індустрія туризму в перспективі має стати однією з провідних галузей господарства, а також враховуючи історичне значення заводу "Арсенал", на його території з використанням деяких історичних промислових будівель пропонується створення музею заводу "Арсенал", а також військово-історичного музею, в якому були б зібрані експонати озброєння та військового одягу представників різних епох і народів, що проживали на території України від прадавніх часів до сьогодення.

Діяльність Центру як на внутрішньодержавному, так і на міжнародному рівні зумовлює створення на його території офісно-ділового комплексу. В його рамках пропонується спорудження готелю з конгрес-холлом для розміщення закордонних гостей і партнерів та проведення симпозіумів, нарад, переговорів тощо, а також універсального залу з можливістю трансформації приміщень, в якому також можна буде проводити як конференції, так і виставкові або видовищні заходи.

Для обслуговування працівників Центру, його відвідувачів, а також мешканців прилеглих територій до його складу пропонується вве-

сти торгівельно-розважальний комплекс та велику зелену зону, що ввійде до єдиної системи рекреаційних територій на схилах Дніпра.

Створення Центру високих технологій на базі заводу “Арсенал” сприятиме збереженню накопиченого досвіду й інтелектуального внеску заводу в розвиток машинобудівної галузі економіки нашої держави, збереженню і підкресленню історичного значення як заводу, так і території, на якій він розташований. В містобудівному сенсі таке перетворення зіграє важливу роль у принциповому поліпшенні якостей міського середовища, забезпечення екологічного і соціального комфорту, в тому числі підвищення розмаїття місць прикладання праці й задоволення інтелектуальних потреб населення.

1. Лукьянов В.И. Промышленные районы городов (основы планировки и застройки) – М.: Стройиздат, 1972

2. Посацкий Б.С. Основы урбанистики. – В 2 ч. Ч. II. Розпланування та забудова міст. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту “Львівська політехніка”, 2001. – 244 с.

3. Концепція архітектурно-містобудівного розвитку та упорядкування забудови району в межах вулиць: М. Грушевського, Липська, П. Орлика, Богомольця, Печерський узвіз, Рибальська, Московська, Суворова, Алея Героїв Крут, Паркова дорога. – К.: Інститут Урбаністики, 2005.

Отримано 14.10.2005

УДК 711.424

Е.В. КОНОПЛЕВА, канд. архит.

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕЛОСТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ

Обобщается существующий опыт и даются рекомендации по формированию целостной городской среды в условиях реконструкции центров исторических городов.

Растущий интерес всех слоев населения к духовной истории своего народа, материальным носителем которой является архитектура, определяет одно из главных направлений современной архитектурной теории и практики. Им является выработка принципов и действенных методик реконструкции и реставрации сложившейся исторической застройки в центрах городов.

В новых экономических условиях привлекательные территории в центре города, существующая на них ценная застройка бурно осваиваются, функционально перепрофилируются, что зачастую приводит к бессистемному строительству, неоправданным внутренним перестройкам и переделкам фасадов. Хаотичное размещение наружной рекламы, ничем не обусловленная перекраска зданий ведут к полному изменению среды, утрате ею цельности, исторически сложившихся качеств.