

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**А. М. Панкєєва**

## **РЕНОВАЦІЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти всіх форм навчання  
зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія,  
галузі знань 19 – Архітектура та будівництво,  
освітня програма «Міське будівництво та господарство»)*

**Харків  
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова  
2023**

**Панкеєва А. М.** Реновація міських територій : конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти всіх форм навчання зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія, галузі знань 19 – Архітектура та будівництво, освітня програма «Міське будівництво та господарство» / А. М. Панкеєва ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. – 34 с.

Автор

канд. техн. наук, доц. А. М. Панкеєва

Рецензент

**О. В. Завальний**, кандидат технічних наук, професор, завідувач кафедри міського будівництва (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

*Рекомендовано кафедрою міського будівництва, протокол № 14 від 30.06.2022*

Конспект лекцій складено з метою допомогти студентам будівельних спеціальностей закладів вищої освіти при підготовці до занять та екзамену з дисципліни «Реновація міських територій».

© А. М. Панкеєва, 2023

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023

## ЗМІСТ

Вступ.....	4
Змістовий модуль 1 Ретроспектива формування міських територій.....	4
Тема 1 Ретроспектива формування планувальної структури міст .....	4
Тема 2 Чинники формування планувальної структури міст. ....	6
Тема 3 Формування та розвиток міських територій .....	9
Змістовий модуль 2 Трансформація просторової організації міських територій.....	12
Тема 4 Трансформації планувальної структури міста та її планувальна організація .....	12
Тема 5 Методи містобудівних перетворень .....	15
Тема 6 Напрями організації та використання промислових територій ....	17
Змістовий модуль 3 Напрями реновації основних підсистем міста.....	22
Тема 7 Особливості реновації міських територій .....	22
Тема 8 Реновація промислових територій .....	27
Список рекомендованих джерел.....	33

## **ВСТУП**

У конспекті лекцій викладені основні положення навчальної дисципліни «Реновація міських територій», що відноситься до обов'язкової частини магістерської підготовки студентів зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія.

У ньому розглянуті стратегічні напрями, цілі та пріоритети розвитку міст; особливості перетворення планувальної структури міст та систем розселення у процесі розвитку; питання реновації міських територій; тенденції перетворення та розвитку міських територій різного призначення; методи містобудівних перетворень. У конспекті лекцій враховані методологічні підходи, наукові та практичні результати діяльності кафедри міського будівництва та професійної освіти Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова.

## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 РЕТРОСПЕКТИВА ФОРМУВАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **ТЕМА 1 РЕТРОСПЕКТИВА ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ МІСТ**

Місто можна розглянути і як своєрідну систему, яка є сукупністю основних підсистем: населення, економічної бази і сфери життєзабезпечення. Особливість міста як складної системи укладаються в тому, що воно містить в собі елементи і соціальні, і технічні, і природні. Місто є однією з головних ланок суспільного поділу праці регіону та системи розселення.

Місто як форма розселення, що відрізняється своєю соціально-просторовою структурою від сільських поселень, виникає у III ст. до н.е. Термін «місто» у своєму етимологічному значенні походить від латинського слова «civitas» і означає місто-державу, що й дало подальший розвиток слову «цивілізація» яке визначалось як «життя у місті» Історично місто могло сформуватись навколо фортеці чи укріпленого замку, виникнути з родового поселення чи монастиря, на базі великого села на перехресті важливих шляхів або родовища корисних копалин.

Протягом усієї історії: від перших укріплених поселень до некерованих у своєму рості капіталістичних міст-гігантів – зміни містоутворюючих функцій, що визначаються суспільно-політичними та господарськими умовами, зумовлювали періоди розквіту або занепаду, росту або скорочення міст.

Історія містобудівної діяльності в основному є набором різного роду завдань, масштаби міських перетворень постійно зростають, формується певне штучне середовище, в якому відбуваються постійні зміни.

Концепція – сукупність найбільш суттєвих положень теорії, викладених у конструктивній, прийнятній для практики формі, це теорія, переведена в алгоритм вирішення конкретної проблеми. У містобудівних концепціях виражаються основні правила, керівні ідеї розвитку міст та систем розселення.

Процеси містобудівного розвитку інерційні: багато продуктивних ідей, що з'явилися в ХХ столітті і раніше, виявилися затребуваними сьогодні і застосовуються в містобудівній практиці ХХІ століття. Це концепція мережного розвитку міст, концепція сталого міського розвитку тощо.

Окремі містобудівні концепції трансформувалися стосовно сучасних реалій, наприклад, концепція міста-саду перетворена на концепції екополісу та зеленого містобудування.

Ряд концепцій не витримали випробування часом та відкинуті. Це концепція автомобільного міста, Афінська хартія 1933 р. Є концепції, орієнтовані у майбутнє і сьогодні актуальні, наприклад, концепція екуменополіса К. Доксіадіса.

Актуальні для сучасного періоду розвитку містобудування наступні концепції: концепція гуманополісу (гуманного міста, міста для людей); концепція креативного міста; концепція повільного (пішохідного) міста, міста коротких відстаней; концепція нового урбанізму; концепція інтегрованого розвитку; концепція гетерополісу; концепція екополісу (екологічного міста); концепція сталого розвитку; концепція енергоефективного міста; концепція «зеленого» міста; концепція технополісу; концепція аеротрополісу; концепція «розумного» міста; концепції інформаційного (мережевого, інтерактивного) міста; концепція глобальних (всесвітніх) міст; концепція формування адаптивного міського середовища; концепція пульсуючого міського розвитку та інші.

Сьогодні до основних проблем великих міст відносять:

- скорочення резервних територій, поглинання зони відпочинку урбанізованою забудовою;

- збільшення довжини транспортних комунікацій, недостатній розвиток мережі міського транспорту, необхідність будівництва транспортних комунікацій (розв'язки, мости), збільшення кількості індивідуального транспорту;

- недостатня або перебільшена забезпеченість об'єктами обслуговування, залежно від місця розташування житлового середовища: в історичному центрі, у серединній зоні або на периферії міста;

– термін експлуатації інженерної мережі старих районів міста вже давно перебільшив нормативний і знос дорівнює 100 %. Джерела з водоносних комунікацій призводять до підтоплення територій, затоплення підвалів і будинків, каналів теплової мережі, до аварій у системі міської каналізації;

– низька якість навколишнього природного середовища: забруднення повітряного басейну й водоймищ, насичення їх хімічними і біологічними забруднюючими речовинами, обміління русла рік, засмічення земель і міських територій, підвищені шум тощо;

– низька забезпеченість житлом, недостатня кількість об'єктів соціально-побутового призначення, неврахування соціальних пріоритетів різних шарів населення, безликість типового будівництва.

### Запитання для самоконтролю

1. Розкрийте сутність терміну концепція.
2. Назвіть основні містобудівні концепції сьогодення. Охарактеризуйте їх.
3. Які основні проблеми великих міст?

## **ТЕМА 2 ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ МІСТ**

Місто, як об'єкт управління, повинне розглядатись як складна, відкрита система, що виконує розселенські, промислові, транспортні, культурні та інші функції, на яку мають вплив як зовнішні, так і внутрішні фактори.

До зовнішніх чинників, що здійснюють вплив на містобудівну систему, і, в свою чергу, на планувальну структуру міста, належать: соціально-політичні умови, напрями Державної програми стратегічного розвитку, діюча законодавчо-нормативна база і ін.

Внутрішні фактори впливу характеризують особливості вже сформованої містобудівної системи і включають:

– демографічну і соціальну структуру міста (кількість і структура населення, трудові ресурси, рівень забезпечення суспільними потребами і ін.);

– природно-екологічні умови (водні, лісові ресурси, корисні копалини, екологічна ситуація тощо);

– інженерні умови і ресурси (наявність незабудованих територій, їх площа, рівень розвитку інженерної та транспортної інфраструктури);

– рівень управління (кадрове та наукове забезпечення, розподіл прав і повноважень, генерація ідей);

– економічна привабливість галузей міста (інвестиційне та матеріально-технічне забезпечення, рівень інноваційного розвитку).

*Географічне положення* це завжди властивість об'єкта. Одночасно, у ньому відображається його відношення до інших об'єктів і територіальних систем. Розвиток людських поселень протягом всієї історії обумовлювався їх географічним положенням та економічними передумовами, зокрема наявністю торгових шляхів, розвитку промисловості, наявністю в поселеннях прикордонних пунктів тощо. Розташування та планування навіть великих міст нерідко відбувалось випадково, без будь-якого врахування місцевих природних умов. Водночас природні сили приносили часто величезну шкоду міським поселенням. Відбір місцевості для розміщення та розвитку міста ставить вимоги до врахування великої кількості чинників.

*Природні умови* території міста є однією з найважливіших передумов для створення сприятливого середовища для мешканців населеного пункту та часто визначають вибір планувального рішення. Їх оцінка проводиться, як з позиції можливості будівництва на даній території, так і з позиції всіх видів виробничої і невиробничої діяльності на планувальній території.

Проект планування міста базується на містобудівному дослідженні території майбутнього будівництва, а саме проводяться наступні дослідження:

1. Природно-кліматичні з комплексною гігієнічною оцінкою умов інсоляції, температурного, вітрового режимів та режиму зволоження на різних формах ландшафту та рельєфу.

2. Детальна топографічна розвідка й інженерно-будівельна оцінка території з виявленням гідрогеологічних умов, уточнення форм рельєфу, геологічної будови і несучої здатності ґрунтів, виявлення ділянок, які схильні до затоплення і підтоплення, ділянок з ерозією тощо.

3. Архітектурно-ландшафтне вивчення території, необхідне для створення архітектурно-планувальної композиції міста з виявлення головних видових точок.

*Господарський комплекс міста.* Міський розвиток, як комплексне поняття, поєднує в собі декілька взаємопідпорядкованих складових. Базовими з них слід вважати стан та особливості розвитку містоформуючих галузей економіки.

Процедура визначення пріоритетних видів економічної діяльності та напрямків розвитку господарства міста передбачає вирішення комплексу взаємопов'язаних дослідницьких та прогностичних завдань і здійснюється у декілька етапів:

1. Здійснення ретроспективно-генезисного аналізу соціально-економічного розвитку міста.

2. Визначення пріоритетних видів економічної діяльності та напрямів розвитку міст передбачає структурно-функціональний аналіз їх господарських комплексів. Основною метою є поглиблення, розширення та уточнення отриманих на першому етапі результатів.

3. Визначення проблем функціонування господарських комплексів міст в умовах становлення ринкових відносин.

4. Прогностично-конструктивний етап.

*Населення.* Місто є перш за все формою розселення населення. Важливою ознакою в дослідженні кількісних параметрів міських комплексів є облік населення, що фактично мешкає у місті, та населення, що відноситься до юрисдикції міської ради, проте фактично мешкає у передмісті.

Кількість населення є базовим показником для проведення містобудівних розрахунків і для одержання ряду показників, що можуть характеризувати місто з різних точок зору.

*Транспорт.* Аналіз розвитку міст свідчить про те, що першим етапом створення міської інфраструктури є формування транспортної системи міста. Міські поселення часто формувались в точках вузлів транспортної системи, яка обслуговує відповідний регіон. Транспортна система міста здійснює вплив на розташування і всіх інших видів діяльності в місті. Специфіка функціонування об'єктів, розміщених в різних частинах міста, у великій мірі визначається їх транспортної доступністю. В основному розвиток міста здійснюється уздовж провідних транспортних напрямків.

Основою планувальної структури міста є вулично-дорожня мережа. Мережу вулиць і доріг потрібно проектувати як єдину систему з урахуванням міжміських автомагістралей, функціонального призначення окремих вулиць, враховувати інтенсивність транспортного, пішохідного і велосипедного руху.

*Соціальна сфера.* Розвиток і ефективне функціонування об'єктів, що входять до соціальної інфраструктури, їх доступність населенню – важлива умова підвищення рівня і якості життя основної маси населення країни в цілому і міста зокрема.

Соціальна інфраструктура території – це сукупність галузей та підприємств, які функціонально забезпечують нормальну життєдіяльність населення на певній окресленій території. Основне завдання функціонування об'єктів соціальної інфраструктури – повний і всебічний розвиток людини шляхом задоволення її побутових, духовних і культурних потреб.

Об'єкти обслуговування в залежності від характеру, кількості та рівня надання послуг, частоти звернення місцевих мешканців до них, здійснюють поділ на установи повсякденного, періодичного та епізодичного обслуговування.



*Управлінський чинник.* Оскільки міста зазнають впливу сьогодні різного роду політичних і суспільних трансформацій, то виникає потреба в ефективних методах управління цим процесом. Проблема виникає в тому, що місто як об'єкт управління піддається впливу великої кількості управлінців. Це і органи державної влади центрального та регіонального рівня, органи місцевого самоврядування, новостворені територіальні громади тощо. Є потреба сьогодні в об'єднанні зусиль цих впливів задля забезпечення ефективності управління міським розвитком.

#### Запитання для самоконтролю

1. Перелічіть зовнішні і внутрішні фактори, які мають вплив на місто.
2. Які проводяться дослідження при виконанні проєкту планування міста?
3. Надайте характеристику основним чинникам формування планувальної структури міст.

### **ТЕМА 3 ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

Житлове середовище міст, що мають історичне минуле, різноманітне за своїми об'ємно-планувальними параметрами, конструктивними характеристиками, зовнішнім виглядом, архітектурними стилями тощо. Це пояснюється історичними періодами формування забудови, планувальною структурою середовища.

Усю розмаїтість просторової структури житлового середовища міста можна представити у вигляді трьох типологічних груп: квартали центра міста, квартали серединної зони, мікрорайони в районах масової забудови.

Житлове середовище центру міста представлене щільно забудованими історичними кварталами – змішанням різних за часом і характером походження просторових утворень.

Просторове середовище міст з віковою історією існування має історичні, етнічні, національні, естетичні особливості й також традиції у плануванні, забудові та ландшафтній організації територій.

У центральній частині історичних міст встановлено особливий режим реконструкції та охоронні зони пам'яток. Охоронні зони – ділянки прилеглих територій для фізичного збереження пам'яток та їх історичного середовища.

Кwartали серединної частини міст – це також зона змішаних функцій.

Території прилеглі до ядра історичного центру мають ті самі недоліки, але ще й переваженість нежитловою, промисловою функцією в межах кварталів.

Пам'яток архітектури на цих територіях менше, а щільність забудови й кількість застарілого житлового фонду більше. Це надає більше можливостей для знесення окремих будівель, висвободження території від невластивих житловому середовищу функцій і створення житла, що відповідає сучасним вимогам щодо комфортності.

Третій тип житлового середовища в містах утворюють мікрорайони в районах масової забудови. Особливої уваги заслуговують території, що були забудовані в період індустріалізації будівництва. У цей період застосовувались зовсім інші принципи, конструктивні схеми, об'ємно-планувальні рішення.

Відповідно, і підхід до реконструкції цих будинків також відрізняється від забудови попередніх періодів. Багатоповерхові будинки на території спальних районів, забудовані в 70–90 роках потребують в основному адаптації вхідних вузлів, відповідно до вимог універсального дизайну й модернізації окремих квартир.

Об'єктивна оцінка житлового фонду будь-якого міста, вимагає ретельного вивчення історії його виникнення, розвитку, рівня будівельної техніки, застосованих матеріалів, конструктивних характеристик, методів будівництва відповідного періоду та системи експлуатації.

Формування архітектурно-планувальної структури територій промислових вузлів і підприємств ґрунтується на чіткому зонуванні. За функціональним використанням територію підприємства потрібно розподіляти на такі зони: передзаводську (за межами земельної ділянки підприємства або в її межах), виробничу, підсобну, складську.

Зонування промислового вузла (підприємства) може бути поздовжнім, поперечним, одно- або багаторядним і острівним. Структура зонування визначається архітектурно-планувальним рішенням підприємства (чи промислового вузла) з урахуванням можливості розширення й черговості будівництва, конкретних містобудівних умов, санітарно-гігієнічних і пожежних вимог, чіткої організації вантажних і людських потоків і соціально-побутового обслуговування.

Рішення планування й забудови промислового підприємства або комплексу підприємств розпочинається з розгляду технологічного завдання, вивчення особливостей виробничого процесу та зовнішніх транспортних взаємозв'язків, характеру шкідливих речовин, що виділяються, і містобудівних умов розміщення, топографії рельєфу й природно-кліматичних умов місцевості, можливості кооперації та блокування з іншими підприємствами, об'єднання культурно-побутового обслуговування з міською інженерною комунікацією.

Прийоми планування й забудови промислових підприємств різні при загальній закономірності функціонального зонування територій і модульної

уніфікації будівельних параметрів будівель і типових елементів заводського виготовлення, що забезпечують індустріальні методи будівництва.

Планувальне формування промислової зони повинно відповідати таким вимогам:

- частка території з виробничими функціями становить не менше 60–65 % загальної території промислової зони;
- виробничі об'єкти розміщені достатньо компактно й між ними не має великих функціонально чужорідних об'єктів;
- зона забезпечена транспортними магістралями загальноміського значення, які пов'язували би її з іншими функціональними зонами міста.

Промислові зони підприємства розташовують у складі промислових вузлів, групуючи їх за санітарними та технологічними ознаками з урахуванням класу небезпеки підприємства, щоб виключити можливість несприятливого впливу підприємства вищого класу небезпеки на працівників, технологічні процеси, сировину чи продукцію іншого підприємства нижчого класу небезпеки. Крім того, враховують комплексний вплив на навколишнє природне середовище всіх підприємств, які входять до складу промвузла. При сучасному розміщенні промислових підприємств провідними факторами є доступність джерел енергії, запасів води та близькість до сировини. Важливою умовою розміщення є транспортна доступність території, наявність під'їзних шляхів, інженерних комунікацій, рівень розвитку складського господарства. При пошуку місця розташування підприємства інвестор за допомогою економіко-математичних методів приймає рішення про його конкретне географічне положення – місто, передмістя, сільська місцевість.

Перевагами розміщення в місті є наявність доступної висококваліфікованої робочої сили, необхідний рівень розвитку території. Недоліки розміщення в місті – висока вартість землі, відсутність великих вільних площ, складності отримання дозволу на будівництво, супроводжуване низкою умов, задоволення яких веде до зростання капіталовкладень. Передмістя порівняно з містом володіє іншими привабливими характеристиками – нижча вартість землі, менша завантаженість транспортних комунікацій, ширший вибір територій для розміщення промислового майданчика. У сільській місцевості вартість землі ще нижче, однак відсутність достатньої кількості кваліфікованого персоналу й додаткові витрати на інженерну підготовку ділянки землі, будівництво житла та інших об'єктів соціально-культурної сфери створюють додаткові витрати.

Однією з найважливіших проблем сучасного промислового будівництва є реконструкція діючих підприємств, особливо у великих містах, у міській структурі, що склалася. При цьому індустріальність будівництва, уніфікація об'ємно-планувальних рішень закладені в основу об'єктів, що

реконструюються. Один зі шляхів реконструкції спрямований на обмеження зростання великих міст і поліпшення стану їхнього природного середовища, пов'язаний із корінною зміною структури міської промисловості. Інший шлях ґрунтується на поглибленні підгалузевої спеціалізації профільних для міста підприємств із виокремлення низки спеціалізованих виробництв у самостійне підприємство та з подальшою реконструкцією діючих міських підприємств галузі. Локальний шлях реконструкції притаманний невеликим групам дрібних підприємств різних галузей, що історично склалися та ґрунтується на поступовому поетапному зносі старого капітального фонду із заміною його новим відповідно до сучасних санітарно-гігієнічних і протипожежних вимог, з одночасним поліпшенням архітектурно-планувальної структури й виразності підприємства або цілого промислового вузла та міського району.

Ефективність рішення задачі реконструкції промисловості, впорядкування забудови підприємств, що склалися, забезпечується комплексним обліком народногосподарських, соціальних і містобудівних вимог і визначається конкретними умовами району будівництва.

#### Запитання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте територіально-просторову типологію міських промислових об'єктів.
2. Назвіть особливості формування та зонування міських виробничих територій.
3. Сформулюйте сучасні містобудівні тенденції розвитку промислових зон у постіндустріальному місті.
4. Назвіть типологічні групи просторової структури житлового середовища. Охарактеризуйте їх.

## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ТРАНСФОРМАЦІЯ ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **ТЕМА 4 ТРАНСФОРМАЦІЇ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ МІСТА ТА ЇЇ ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ**

Планувальна структура міста залежить від його площі, історичного розвитку і транспортної структури міста. Вигляд транспортної структури часто зумовлює подальший розвиток планувальної структури міста. При міському проектуванні потрібно окреслити його «каркас», тобто простори найінтенсивнішого освоєння території та концентрацію найважливіших

функцій, які зосереджені в центрі міста і вздовж головних транспортних магістралей. Саме міський «каркас» є найстійкішою базою просторово-планувальної організації міста. «Каркас» допомагає побачити основні напрямки територіального розвитку міста.

Трансформація – це зміна, перетворення виду, форми, істотних властивостей чого-небудь, співіснування старих і нових елементів. Таким чином, трансформацію планувальної структури сучасних міст можна розглянути через трансформацію її елементів.

Трансформації планувальної структури міста – це перетворення елементів планувальної структури міста у просторі і часі та зв'язків між ними, що призводить до зміни функціонального призначення тих чи інших міських територій та появи нових функцій в них.

Залежно від характеру і масштабу містобудівної системи в якості елементів можуть бути різні матеріальні об'єкти. Так, наприклад, на рівні житлового району елементами будуть виступати житлові масиви, озеленені території, проїзди. Проте, розглядаючи планувальну структуру міста, як правило, оперують більшими елементами.

Якісний розвиток міської планувальної структури визначається утворенням системи громадських центрів з високим ступенем обслуговування міського населення з урахуванням його попиту та доцільності концентрації і децентрації різних обслуговуючих функцій.

У залежності від кількості та ємкості громадських центрів планувальна структура може бути моно- і поліцентричною.

Специфічна риса поліцентричного міста – наявність на його території кількох центрів тяжіння. Це принципово відрізняє його від моноцентричного міста, в межах якого виділяється єдиний центр тяжіння – в більшості випадків історичний центр міста.

Під центрами тяжіння (ядрами) маються на увазі території, які характеризуються концентрацією місць прикладання праці. Під «ядрами» розуміються місця зосередження зв'язків між різними суб'єктами міського життя – жителями, підприємцями, міською владою. Проявом цих зв'язків є потоки різної природи (насамперед фінансові), які в більшості випадків прив'язані до конкретних об'єктів обслуговування і які можуть вважатися основними індикаторами для виділення і характеристики центрів тяжіння.

У системі громадських центрів виділяють структурні та спеціалізовані центри.

Структурні громадські центри на всіх рівнях планувальної структури становлять вузлові її елементи, які пов'язані між собою транспортно-планувальним каркасом.

Кожному рівню планувальної структури міста відповідає свій структурний центр:

– локальний рівень: сельбищні зони – центри житлових районів; промислово-виробничі зони – центри промвузлів, промрайонів тощо; ландшафтно-рекреаційні зони – центри локальних рекреаційних зон;

– міський (районний) рівень: центри монофункціональних (промислових, виробничих, сельбищних, рекреаційних) міських районів;

– загальноміський рівень: загальноміський центр та його центральне ядро, які формуються в межах центрального планувального елемента – планувальному районі та вздовж головних транспортних магістралей, які зв'язують центр з периферією та приміською зоною.

При цьому кількісна трансформація передбачає трансформацію початкових фізичних характеристик елемента планувальної структури в бік збільшення, або зменшення кількісних характеристик, але без зміни функціонального призначення даного елемента як наприклад, трансформація районів з малоповерхової забудовою в райони з будинками підвищеної поверховості; трансформація дрібнопористої структури кварталів в структуру укрупнених кварталів.

Якісна трансформація має на увазі, перш за все, зміну функціонального призначення елемента планувальної структури. При цьому фізичні характеристики елемента можуть залишатися колишніми або змінюватися несуттєво. Прикладом може служити зміна функціонального призначення промислових зон, будівель, видовищних споруд. Одним з особливих видів якісної трансформації може служити кількісна трансформація: кілька кварталів трансформуються у великий квартал або мікрорайон. При цьому змінюється структурна (тобто якісна) організація території.

Планувальна організація території міста – це раціональне просторове поєднання функціонально-територіальних елементів (виробництва, житла, інфраструктури, зелених просторів), об'єднаних структурами управління з метою створення і підтримки повноцінного середовища проживання людини.

Оскільки планувальна організація території міста і є по суті моделюванням, пропонують здійснення даного процесу у кілька етапів:

1) аналіз сучасного стану організації досліджуваної території, виявлення основних проблем в планувальній структурі;

2) ретроспективний аналіз формування цієї організації, виявлення головних тенденцій такого формування, ступеню їх прогресивності;

3) створення та аналіз прогнозів розвитку території, задля удосконалення її організації (демографічні показники, розвиток промислового комплексу, оцінка соціальної сфери тощо);

4) сучасний і прогнозований стан організації території більшої територіальної системи, в яку входить та, що проєктується (в нашому випадку області, країни в цілому);

5) ув'язка результатів попередніх етапів і розробка концепції організації території.

Головні принципи планувальної організації міських територій:

– гнучка планувальна структура, що здатна підлаштовуватись під нові умови, забезпечуючи динамічний розвиток міста;

– формування сприятливого транспортного сполучення;

– ефективна система міського обслуговування та розвиток сфери послуг;

– формування екологічної інфраструктури, озеленення міських територій;

– забезпечення ефективною інженерною інфраструктурою міста, введення енергозберігаючих технологій;

– формування привабливого силуету міста, залучення туристичних потоків, збереження історико-культурної спадщини в місті тощо.

#### Запитання для самоконтролю

1. Дайте визначення терміну трансформація. Охарактеризуйте її.
2. Дайте визначення планувальній організації території міста.
3. Назвіть принципи планувальної організації міських територій.

### **ТЕМА 5 МЕТОДИ МІСТОБУДІВНИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ**

Методи – способи доцільного виконання. Методи містобудівних перетворень на кшталт ознак можна згрупувати в «блоки»: реконструкція (перебудова, перебудова за новими принципами); модернізація (поліпшення, вдосконалення); відновлення (повне чи часткове повторне створення об'єктів).

#### *Методи містобудівної реконструкції.*

*Містобудівна реконструкція* – це цілеспрямована діяльність зі зміни планувальної системи міста, що раніше сформувалася, або складових її елементів, обумовлена потребами вдосконалення та розвитку цієї системи.

Можна виділити такі методи містобудівної реконструкції: прихована реконструкція, «точкової» інтервенції, корінна реконструкція, вибіркова реконструкція.

*Метод «прихованої» реконструкції.* При «прихованій» реконструкції зберігається архітектурний образ забудови, що склалася, але будівлі та дворові простори переобладнуються під нові функції.

Застосовуються дві основні форми «прихованої» реконструкції:

- розушільнення забудови – розчищення дворових просторів від малоцінної забудови, їхнє озеленення та благоустрій;
- підвищення щільності забудови – розміщення нових об'єктів у дворових просторах.

*Метод корінної реконструкції* – перепланування району реконструкції з прокладанням нових вулиць та інженерних мереж, знесення більшої частини забудови, що склалася, і нове будівництво на території, що звільнилася.

У сучасній містобудівній практиці метод корінної реконструкції застосовується рідко. Навіть за необхідності радикальних містобудівних перетворень найчастіше проводиться вибіркова реконструкція.

*Метод вибіркової реконструкції* – часткове перепланування району реконструкції та нове вибіркоче будівництво.

*Метод «точкових» інтервенцій (акупунктури).* Метод полягає у розміщенні в міських районах, які потребують реконструкції, нових об'єктів (комплексів), які «притягують» інвестиції та викликають «ланцюгову реакцію» перетворення та розвитку всього району.

#### *Методи містобудівної модернізації.*

Це методи реновації, інтелектуальної реновації, регенерації, адаптації.

*Реновація* – комплексне оновлення міського середовища, тобто одночасне реконструювання об'єктів і простору, в якому вони є; адаптивне використання будівель, споруд, комплексів зі зміною їхнього функціонального призначення.

*«Інтелектуальна» реновація* полягає у насиченні міського середовища інформаційним обладнанням, культурними, мистецькими, технічними центрами та комплексами, де мешканці можуть виявити свої творчі здібності, реалізувати задуми.

*Регенерація* (від латів. regenero – знову роблю) – (від лат. Regeneratio – відродження) – відтворення втрачених елементів історично сформованого міського середовища (будівель, споруд, розпланування вулиць і площ, трасування ліній укріплень) на підставі історико-архівних та натурних досліджень.

*Адаптація* – (від пізньолат. adaptatio – пристосування) – комплекс заходів щодо пристосування об'єктів до нових функцій.

#### *Методи відновлення міського середовища.*

*Відновлення* – науково обґрунтоване повне чи часткове повторне створення об'єктів (для нерухомих матеріальних цінностей обов'язково дома їхнього попереднього існування). Відновленню підлягають, як правило, цінні в історичному та культурному відношенні об'єкти та комплекси. При відновленні втрачених фрагментів міського середовища використовуються методи: реставрація, ремонт, ревіталізація, ревалоризація.



*Реставрація* – комплекс заходів, спрямованих на науково обґрунтоване відновлення загублених фрагментів та цінних якостей об'єктів. Реставрації підлягають найцінніші архітектурні та ландшафтні об'єкти. Розрізняють цілісну та фрагментарну реставрацію.

*Ремонт* – комплекс заходів, спрямованих на покращення технічного стану об'єктів без внесення змін до їх конструктивного та естетичного рішення.

*Ревіталізація* (від латів. *re* – знову, *vitalis* – життя) – поняття, що використовується в науковій і практичній діяльності, характеризує процеси відновлення, оживлення, відтворення. Принцип ревіталізації полягає в розкритті та показі нових можливостей старих форм, з урахуванням їхніх функцій.

*Ревалоризація* (від лат. *re* – знову і фр. *Valorisation* – «цінність») – відновлення цінності окремих архітектурних об'єктів, ансамблів, районів історичної забудови міст, парків, археологічних пам'яток. Ревалоризація – один із змістовних аспектів реконструктивно-відновної діяльності. Процес ревалоризації передбачає такі дії як розкриття, консервація, реставрація, пристосування. Термін також застосовується у значенні надання цінним в історичному відношенні старим будинкам та районам забудови нових функцій.

#### Запитання для самоконтролю

1. Які ви можете назвати моделі, що описують перетворення міських територій?
2. Які методи відносяться до методів містобудівної модернізації. Які в них відмінні риси?
3. Розкрийте сутність поняття реновація.

### **ТЕМА 6 НАПРЯМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ВИКОРИСТАННЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ**

Зараз існують наступні напрями організації та використання промислових територій, а саме: індустріальний парк, технологічні парки, креативний простір, реновація.

#### *Індустріальний парк*

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 у складі індустріального парку відповідно до містобудівної документації територія облаштована відповідною інфраструктурою, у межах якої учасники можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, інформації та телекомунікацій, а

також науково-дослідну діяльність на умовах, визначених Законом «Про індустріальні парки», та відповідним договором.

Індустріальний парк може розміщуватися на одній або декількох суміжних земельних ділянках, його площа повинна бути від 15 до 700 га. Парк створюється не менше ніж на 30 років.

Перші індустріальні парки були створені у Західній Європі та США ще наприкінці XIX – початку XX сторіччя. Першим у світі відкрито Траффордський індустріальний парк (Trafford Park), який було започатковано компанією «Shircanal and Docks» поблизу Манчестера у 1896 р.. У США перший індустріальний парк розмістився біля Чикаго у 1907 р. В Азії перший індустріальний парк з'явився в Сінгапурі у 1951 р.

В Україні індустріальні парки почали формуватися у 90-х роках. Зважаючи на успішний світовий досвід, ряд регіонів України ініціювали створення таких парків на своїх територіях. Так, індустріальні парки були включені до стратегій соціально-економічного розвитку більшості регіонів України. У деяких регіонах були прийняті окремі детальні програмні та інші документи щодо створення та розвитку індустріальних парків на їх територіях.

Близьким поняттям до індустріального парку є промислова зона. Основною їх відмінністю є наявність в індустріальних парків єдиної концепції розвитку території, що передбачає створення пулу орендарів, єдиної системи управління, надання комунальних, інформаційних, охоронних та інших послуг.

Основними характеристиками індустріальних парків є наявність промислової землі, інженерної інфраструктури, керуюча компанія, забезпечення юридичних умов. Виділяють класифікаційних ознак та згруповує основні види індустріальних парків:

- за типом виробничих майданчиків (Грінфілд – це нові парки, побудовані з нуля. Браунфілд – це старі, що виникли на місці колишніх промислових зон);
- за правом власності (муніципальні та приватні);
- за галузевою структурою (універсальні та спеціалізовані);
- за статусом (не включений до реєстру індустріальних парків, зі статусом національного проєкту, включений до реєстру індустріальних парків);
- за регіональною приналежністю (в межах одного муніципалітету та міжмуніципальні).

#### *Технологічні парки*

Технологічні парки є взаємопов'язаними (інтегрованими) об'єктами, що пов'язані з розгалуженою інфраструктурою та розташовані на певній цілісній території. У складі технопарку слід передбачати: наукові центри, офіси та лабораторії, об'єкти експериментального (серійного) виробництва, складські комплекси. Міжнародна асоціація технологічних парків відзначає

еквівалентність таких понять як «технологічний парк», «технологічний ареал», «дослідницький парк» і «науковий парк».

Технопарки можуть значно відрізнятись за масштабністю, структурою та обсягом послуг, що надаються, мірою наукомісткості, складом учасників. У зв'язку з ускладненням структури технопарків виділяють такі основні їхні типи:

– «інкубатори» – інноваційний центр, інкубатор бізнесу, науковий готель тощо;

– технологічні парки – науковий, промисловий, екологічний, конверсійний, інноваційний, бізнес-парк тощо; технополіси;

– регіональні науково-технологічні парки.

Сьогодні наукові парки втілюють пошукові містобудівні ідеї та стимулюють містобудівний розвиток регіонів.

Одним з перших парків у світі та найбільшим у США є Стенфордський науковий парк, який називають Кремнієва долина (Силіконова долина, англ. Silicon Valley). Прикладом, який опирається на досвід Кремнієвої долини США, є Електронний технопарк біля Бангалору в Індії (т. зв. Електронне місто (англ. Electronic City), що містить понад 100 ІТ компаній, де працюють понад 30 тис. працівників. Також, до прикладів створення технопарків, можливо віднести: технопарк в Університеті Йоганна Кеплера в австрійському місті Лінц, запроєктований у бюро Caramel Architekten, Австрія, у 2008 р.; «Іллінойський науковий та технологічний парк», який спеціалізується на біотехнологічних та фармацевтичних розробках, що розміщується у м. Скокі, площею 9,31 га.

Основні положення створення та функціонування українських технопарків передбачено Законом України «Про спеціальний режим інноваційної діяльності технологічних парків». При формуванні технологічного парку необхідно враховувати наступні вимоги:

– визначення цілей створення технопарку;

– вибір його місце розташування – розміщення інноваційного виробництва вимагає великих площ, на відміну від офісів і лабораторій;

– близькість до основних об'єктів транспортної інфраструктури;

– ретельне планування територій технологічного парку – зонування території, доступність;

– наявність розвинених зв'язків з бізнесом і навчальними закладами або науковими центрами;

– відповідні організаційно-правова форма та інфраструктура; фінансування.

### *Креативний простір*

Впровадження «креативних просторів» в тканину міста здатне змінювати його вигляд, сприяти розвитку середовищного розмаїття, перетворюючи раніше мало презентабельні райони в центри активності.

Основні ознаки креативного простору такі:

- залучають креативний клас, який не володіє жорсткими характеристиками за родом діяльності та грошового доходу, завдяки чому стають місцем об'єднання самих різних людей за віком, статтю, професією, сімейним станом і т. п.;
- є культурним центром міста, проводячи на своїй території виставки, кінопокази, концерти та багато іншого;
- багатофункціональні, що дозволяє проводити на їх майданчиках як культурні, так і освітні заходи;
- використовують повторно занедбані або історичні будівлі, допомагаючи таким чином розумно задіяти порожні території і поліпшити зовнішній вигляд міста, реставруючи дані будівлі;
- надають свою площу для об'єднань малого і середнього бізнесу, що сприятливо позначається на розвитку даних ініціатив;
- підвищують туристську привабливість міста, викликаючи інтерес не тільки у жителів, а й відвідують місто туристів.

Креативні простори можливо розділити безпосередньо на простори та приміщення. В свою чергу, до просторів можна віднести креативні кластери та арт-центри, до приміщень – коворкінги та лофти.

Саме слово «лофт» «можна перекласти як «верхній поверх промислової будівлі або складу». І це повністю визначає і пояснює концепцію і основний пристрій подібного житла. Колишні промислові виробництва, склади, будь-які будівлі технічного або промислового призначення, після виведення їх з експлуатації перетворюються в житлові приміщення, основним визначенням яких є простір в його чистому вигляді.

«Комерційний лофт» – зазвичай індустріальні простори, які використовуються в комерційних цілях. У таких будівлях зазвичай розташовуються офіси, майстерні, галереї, Виставкові центри, які разом з іншими громадськими функціями утворюють багатофункціональні центри. Такі центри зазвичай організовані – у вузлових точках перетину транспортно-пішохідних комунікацій. Це передбачає удосконалення пішохідно-транспортної мережі, влаштування паркінгів, проведення заходів з благоустрою території. У категорію «Комерційний лофт» можна віднести такі типи лофт-просторів: лофтстудії, лофт-майстерні, лофт-галереї.

«Житловий лофт» – дизайн створюється під житлові приміщення. Класичний життєвий лофт передбачає організацію житлового простору в колишніх індустріальних будівлях зі збереженням всіх елементів і матеріалів. До цієї категорії відносяться: лофткивартири, лофт – апартаменти, лофт-квартали, лофт-райони. Останнім часом простежується тенденція інтегрування в комерційні зони житлової функції.

Зони коворкінгу (з англійської мови «co-working» – спільно працюючі) – окремий простір для спільної роботи, в основі якого лежить модель роботи, в якій учасники, залишаючись незалежними і вільними, використовують спільний простір для своєї діяльності. У контексті урбаністики коворкінг розглядаються як різновид «третьох місць» – міських громадських просторів, що об'єднують людей для спілкування і творчої взаємодії. Нерідко коворкінг займають споруди і приміщення, що втратили колишнє призначення: заводські цехи, колишні школи і навіть церкви.

Арт-центри є новим типом експозиційно-видовищних споруд для проведення мистецьких заходів, що отримали широке розповсюдження у світовій архітектурі в кін. ХХ ст. Арт-центр має розширену функціональну структуру, яка включає в себе, окрім експозиційної, видовищну та дозвілєву функції, що сприяє спілкуванню та творчому розвитку митців та відвідувачів. Арт-центр – це поліфункціональна будівля чи комплекс, що складається з універсальних та спеціалізованих приміщень для здійснення основної (експонування сучасного мистецтва) та додаткових функцій.

Творче середовище можна створювати не тільки в рамках одного приміщення або ж офісу — вона може займати цілу будівлю, навіть район, об'єднуючи представників креативних незалежних компаній, впливаючи на розвиток міського середовища і самого міста. Таке територіальне об'єднання називається креативний, або Творчий, кластер.

Основне призначення креативного простору – надання майданчиків для діяльності представникам творчих професій (так званого креативного класу), чисельність яких в постіндустріальному суспільстві зростає.

Головними складовими Арт-кластера є ядро кластера (ідея, ремесло) і простору, яке формується навколо ядра. Це можуть бути галереї, бібліотеки, зали для занять, магазини та інше.

До основних зон кластерів належать: коворкінг, офісні площі, виставкові площі, івент-майданчик, торгівля, кафе і ресторани.

### *Реновація*

Одним з напрямків перетворення промислових територій є реновація. Ідея зводити нові економічно привабливі об'єкти на місці збиткових підприємств і нерационально використовуваних територій виникла в США, і досить скоро це стало звичайною практикою в багатьох країнах.

У світі зміною функціонального призначення та повторним використанням виробничих об'єктів займаються понад 30 років. Також приділяється велика увага темі збереження «старих будівель», які мають історичну цінність.

До яскравих прикладів перетворення промислових територій можливо віднести: відомий індустріальний парк Highline на місці непридатної залізниці у Нью-Йорку; район покинутих доків перетворили в популярний Центр

сучасного мистецтва у Лондоні; арт- і медіа кластери у Парижі на територіях колишніх вокзалів і старих фабрик. Розміщення в 1997 році на території та в корпусах індустріального підприємства «IKWA-Карлсруе-Аугсбург» сучасного громадського центру стало одним із прикладів радикального перегляду ролі промислового об'єкта в оновленні міського середовища.

Після проведення реновації колишні промислові території повинні виконувати різні функції: зокрема, житлові та соціальні. Тут можуть бути присутні виробництва, паркові зони, зони відпочинку тощо. На території занедбаної промзони можна створити найрізноманітніші кластери. Не зважаючи на позитивні сторони від перетворення, на практиці, процес поживлення таких територій дуже складний, вимагає зваженого і, головне, комплексного підходу.

Основні напрями реновації промислових будівель: житло, офіси, готелі, арт-кластери, музеї, туристичні об'єкти, підприємства торгівлі та громадського харчування, культурно-розважальні центри, спортивні споруди, освітні установи, наукомістке й високотехнологічне виробництво, багатофункціональне використання.

#### Запитання для самоконтролю

1. Які основні напрями організації та використання промислових територій?
2. Назвіть основні характеристики, ознаки та види індустріальних парків.
3. Які вимоги необхідно враховувати при формуванні технологічних парів?
4. Надайте характеристику креативним просторам.

## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3. НАПРЯМИ РЕНОВАЦІЇ ОСНОВНИХ ПІДСИСТЕМ МІСТА**

### **ТЕМА 7 РЕНОВАЦІЯ ОСНОВНИХ ПІДСИСТЕМ МІСТА**

#### *Громадські території*

До громадських територій належать: території багатофункціональних та спеціалізованих громадських центрів та комплексів, території відкритих громадських просторів – площі, вулиці, бульвари, парки, малі сади.

У постіндустріальних містах зберігається ієрархічна побудова системи громадських центрів, в яких розміщуються об'єкти та комплекси громадського обслуговування.

Ускладнюється та розвивається мережа спеціалізованих громадських центрів. У великих містах створюються та розвиваються нові типи громадських центрів та комплексів:

- з розвиненою розважальною функцією – торгово-розважальні, туристично-розважальні, спортивно-розважальні;

- центри та комплекси наукових та технологічних інновацій із сучасним обладнанням, призначені для створення умов, що дозволяють молодим вченим та інженерам довести свої наукові та технологічні задуми до отримання патентів та виготовлення дослідних зразків інноваційної продукції;

- інноваційні мистецькі центри та комплекси, призначені для створення умов самореалізації молодим художникам, музикантам, модельєрам, представникам інших творчих професій;

- центри комплексного медично-оздоровчого обслуговування, які надають можливість пройти медичне обстеження, отримати кваліфіковані консультації, пройти курс лікування та (або) оздоровчих процедур;

- транспортно-громадські центри, що включають розвинену мережу об'єктів громадського обслуговування та розваг.

Комфортні умови перебування людей у межах громадських територій забезпечуються:

- зручною пішохідною доступністю об'єктів масових відвідувань, зупинок громадського транспорту;

- наявністю необхідного обладнання, елементів благоустрою, озеленення, квіткового оформлення;

- наявністю зручних транспортних та пішохідних зв'язків із житловими територіями, місцями прикладання праці, рекреації.

Екологічно сприятливе середовище характеризується відсутністю забруднень (відповідність їх концентрацій встановленим санітарно-гігієнічним нормативам), достатнім озелененням, забезпеченням нормативної інсоляції та аерації відкритих просторів. Для захисту від несприятливих антропогенних впливів найбільш ефективною є їх ліквідація або просторове видалення місць концентрації людей від джерел та зон забруднень (якщо їх ліквідація неможлива).

Важливим є створення «зелених коридорів» з пішохідними та велосипедними шляхами між громадськими центрами та близько розташованими житловими містобудівними утвореннями, ландшафтно-рекреаційними територіями, транспортно-пересадочними вузлами, місцями прикладання праці.

В історичних районах, насамперед, в історичних центрах міст зосереджено об'єкти громадського призначення – управління, культури, торгівлі, освіти, ін.

В умовах великої щільності забудови, її історико-культурної цінності, високої вартості землі, перетворення та розвиток історичних районів міст ведеться переважно методами прихованої реконструкції: розміщення нових об'єктів у дворових просторах, точкове нове будівництво, освоєння підземного простору.

Історичні райони міст привабливі як для мешканців міста, так і для туристів. У зонах концентрації історико-культурних цінностей, місць, пов'язаних із важливими історичними подіями та особистостями, музеїв, художніх галерей, формуються культурно-туристські зони, в яких проводиться не лише реставрація та туристично-екскурсійний показ пам'яток історії та культури, реабілітація рядової історичної забудови, вони входять у життя сучасного міста як зони активного використання.

В історичних районах міст важливим завданням є поділ пішохідних та транспортних просторів, розвантаження найбільш багатолюдних територій від автомобільного транспорту. При цьому створюються нові та збільшуються площі існуючих громадських пішохідних зон.

До пішохідних зон пред'являються підвищені вимоги якісних характеристик просторового середовища. У межах пішохідних зон розміщується інформаційне обладнання (маршрутні схеми, інформаційні щити, табло, стенди, покажчики та ін.), обладнання для короткочасного відпочинку (лави, тіньові навіси, ін.), дитяче ігрове обладнання на спеціальних майданчиках, торговельні кіоски, кабінети Інтернет-зв'язку, велостоянки та ін.

Велике значення має грамотне підібраний асортимент зелених насаджень та квіткових рослин з урахуванням мікрокліматичних особливостей ділянки, вибіркової стійкості різних порід рослинності до факторів середовища.

Поряд із розвитком та насиченням новими функціями сформованих громадських центрів в історичних районах, у містах створюються нові громадські комплекси та центри у нових міських районах. Це великі виставкові центри, центри науки та техніки, мистецтва, університетські містечка, ландшафтно-рекреаційні комплекси та ін.

#### *Сельбищно-виробничі території*

Для міст у ХХ столітті було характерне відокремлене розміщення великих житлових та виробничих районів. Це було важливо для промислових міст – локалізувати та територіально видалити сельбищні території від промислових районів – джерел забруднення міського середовища.

Характерними тенденціями формування сучасного житлового середовища є:

- створення комфортних умов проживання населення, включаючи фізично, психологічно, естетично, біокліматично комфортні умови житлового середовища;



– забезпечення безпечних умов проживання населення, включаючи кримінальну, санітарно-гігієнічну, психологічну, протипожежну безпеку житлового середовища;

– формування комплексного житлового середовища, що включає дитячі садки, школи, поліклініки, медичні та спортивні центри, магазини, відділення банків, інших об'єктів обслуговування, озеленені та упорядковані двори, зручно розміщені автомобільні та велосипедні паркування та ін;

– створення різноманітного житлового середовища, що включає різні типи квартир, об'єктів обслуговування, відкритих просторів;

– зручне взаємне розташування місць проживання, роботи, обслуговування, відпочинку та проведення дозвілля населення.

### *Ландшафтно-рекреаційні території*

У містах та приміських зонах створюються ландшафтно-рекреаційні території – парки, лісопарки, рекреаційні ліси та водоймища, які займають великі площі.

Потреба городян у відпочинку в оточенні природи, у психологічній розрядці обумовлена збільшенням інтелектуальних та нервово-психологічних навантажень на людей, несприятливим санітарно-гігієнічним станом середовища у великих містах.

Рекреаційні потреби різних соціально-демографічних, професійних, вікових груп населення значно різняться. Молодь віддає перевагу активним

Парки – найпоширеніший тип міських ландшафтно-рекреаційних територій. Традиційними для міст є: багатофункціональні, дитячі, спортивні (фізкультурно-оздоровчі), ботанічні (дендрологічні) парки та інші. До нових типів міських парків можна віднести: парки під дахом з регульованим мікрокліматом, парки розваг, кулінарні парки, багаторівневі, лінійні, підземні парки та інші.

Можна виділити такі тенденції перетворення та розвитку міських ландшафтно-рекреаційних територій, характерні для сучасного періоду:

1. Збільшення різноманітності видів та форм рекреаційних занять, що надаються відвідувачам.

2. Підвищення значущості розважальної функції під час створення місць рекреації.

3. Застосування гнучких планувальних рішень із можливістю змінювати функціональне використання ділянок ландшафтно-рекреаційних територій.

4. Створення парків на територіях, що рекультивуються – на місці колишніх звалищ, кар'єрів, ярів тощо.

5. Створення парків, інших ландшафтно-рекреаційних територій під дахом з регульованим мікрокліматом.

6. Економія земельних ресурсів – створення міні-парків, багаторівневих експлуатованих озелених просторів, розміщення ландшафтно-рекреаційних територій на штучних основах – на дахах будівель, естакадах тощо.

7. Екологізація проектних рішень сучасних міських ландшафтно-рекреаційних територій – підбір екологічно стійкої рослинності, створення сприятливих умов для життя дрібних тварин, птахів, комах, мінімізація застосування хімічних засобів догляду за парковими насадженнями, застосування ефективних методів збирання, очищення та повторного використання дощової води поливу рослин.

8. Введення в садово-паркові композиції куточків «дикої природи» з підкреслено природним виглядом.

9. Протилежна тенденція – введення в садово-паркові композиції підкреслено штучних просторових форм рельєфу, водойм та водотоків, стриженних зелених насаджень, кольорового скла, інших матеріалів штучного походження.

10. Взаємопроникнення східноазіатських, європейських та північноамериканських ландшафтних концепцій (застосування ідеології Фен Шуй при створенні європейських та північноамериканських садів та парків; копіювання прийомів композиції європейського та північноамериканського садово-паркового мистецтва у країнах Східної Азії).

Рекреаційне середовище має забезпечувати фізичний, біокліматичний, психологічний, естетичний комфорт відпочиваючим.

Комфортні умови для відпочиваючих забезпечуються:

- наявністю упорядкованих територій достатньої площі, обладнаних для різноманітних видів та форм рекреаційних занять;
- наявністю та зручним розміщенням об'єктів обслуговування у місцях відпочинку (пунктів харчування, торгівлі, прокату інвентарю, автостоянок та ін.);
- організацією зручних транспортних сполучень між заміськими ландшафтно-рекреаційними територіями та місцями постійного проживання населення.

### Запитання для самоконтролю

1. Які тенденції перетворення та розвитку міських ландшафтно-рекреаційних територій характерні для сучасного періоду?
2. Які міські території належать до громадських?
3. Розкрийте тенденції формування сучасного житлового середовища.

## ТЕМА 8 РЕНОВАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Під процесом реновації промислової забудови потрібно розуміти сукупність заходів, спрямованих на винесення виробничої функції зі збереженням промислового характеру (типології) забудови й відтворення нової функції. Недіючі або малоефективні виробничі об'єкти, а також промислові території, що перешкоджають повноцінному подальшому розвитку міської інфраструктури, підлягають реновації.

Завдання реновації промислових територій міста:

- оптимізація використання промислових територій і їх скорочення в структурі міста;
- поліпшення архітектурно-просторових характеристик і естетичної якості міського середовища;
- виявлення, збереження та використання пам'ятників промислової архітектури й технічної культури;
- охорона й відновлення природного ландшафту.

### *Принципи реновації промислових територій*

Принцип комплексності реновації промислових територій передбачає певний блок заходів, спрямованих на визначення нової функції, нової планувальної структури території з урахуванням усього організму міста в цілому.

Принцип рейтингової значущості полягає в аналізі статистичних даних за станом і наявністю занедбаних промислових територій.

Принцип інвентаризації передбачає виявлення елементів планування й забудови промислових територій, а також об'єктів архітектурно-містобудівної спадщини на промислових територіях і оцінку їхньої ролі в композиції та обличчі міста.

Принцип пріоритету полягає у визначенні першочерговості найефективнішого функціонального рішення в економічному та екологічному аспектах реновації в певному локальному місці саме для певного конкретного міста.

Принцип алгоритмізації передбачає проведення реновації послідовно й покроково відповідно до прийнятої методики.

Принцип адаптації визначає можливість реновації та трансформації промислової території. Тобто після заходів інженерно-технічної перебудови й перепланування внутрішнього простору з'являються можливості створення багатофункціональних центрів для обслуговування житлових масивів.

Принцип гуманізації припускає розвиток міського середовища для потреб людини (вимоги до його життєдіяльності, ґрунтовані на здоровому образі

життя: створення нових зелених просторів, об'єктів обслуговування, спорту й відпочинку).

Принцип соціальної спрямованості передбачає створення просторів, комфортних для людей з особливими потребами з урахуванням їхніх складних життєвих обставин.

Принцип оновлення та адаптивності полягає у використанні тимчасових конструкцій, що легко встановлюються та демонтуються при необхідності, для самовідновлення деяких природних компонентів.

Принцип культурної матриці припускає облік культурних традицій, релігійних уявлень і особливостей національного побуту, на основі яких відбувається ідентифікація та самоідентифікація міста.

Принцип дигітальної архітектури полягає у формуванні зовнішнього вигляду з використанням комп'ютерних технологій, а також функціонуванні споруд тільки за принципом «розумних будівель».

Принцип біопозитивності відбивається у використанні натуральних матеріалів, що дає змогу створити сприятливе середовище для людини, відновити природну структуру міста.

Принцип історичної спадкоємності припускає відновлення та збереження історичних місць міста.

Принцип екологічної збалансованості здійснюється у рамках екологічних обмежень, збереження динамічної рівноваги між усіма компонентами біосфери, раціонального використання та відтворення природних ресурсів.

#### *Передумови реновації промислової забудови*

Необхідність реновації промислових об'єктів (як і реконструкції) обумовлена низкою передумов. При усій різноманітності та взаємозв'язку їх можна об'єднати в такі групи: соціально-економічні; містобудівні; соціальні; екологічні; архітектурно-естетичні.

Соціально-економічні передумови реновації промислових об'єктів складаються в процесі політичних і економічних перетворень, що відбуваються в державі й суспільстві. У економічних умовах, що склалися, у багатьох галузях промисловості виникли проблеми, що призвели до нерентабельності окремих промислових підприємств. Це проблеми сировини, обсягів вироблюваної продукції та можливостей її реалізації. Водночас виявилася необхідність у розвитку нових виробництв, які забезпечували б потреби населення в товарах, що раніше не робилися. У наслідок цього назріла необхідність створення нової економічно ефективною структури галузей промислового виробництва.

Інша важлива тенденція сучасної економіки – це перехід до різних форм власності, зокрема й у сфері виробництва. На базі державних підприємств і усередині їх структур створюються нові виробничі підрозділи із залученням приватних інвесторів. Поява інвесторів різних форм власності вимагає

просторового вираження цього процесу, зокрема й через реновацію та реконструкцію таких підприємств.

Містобудівні передумови реновації промислових об'єктів складаються з розвитком і зростанням міст. Зміни в планувальній, транспортній структурі міста істотно впливають на перспективи планувального й функціонального використання існуючих промислових зон і окремих підприємств.

Містобудівні передумови реновації визначають особливості розвитку транспортної системи. Існуюча практика розміщення нових житлових районів відносно промислових підприємств, а також не завжди виправдана концентрація останніх створює інтенсивні пасажиропотоки між житлом і виробництвом. Останнім часом завдяки раціоналізації транспортної мережі й появі нових видів пасажирського транспорту були створені можливості для поліпшення доставки працюючих до місць додатка праці. Проте не завжди транспорт, особливо метрополітен, досить ефективно використовується через існуючу в місті структуру розміщення промислових підприємств. Часто в зоні транспортних вузлів і станцій метро розташовані виробництва з невеликим числом працівників.

Соціальні передумови, що визначають необхідність реновації ґрунтуються на розвитку загального рівня культури суспільства, тобто їх на зміні вимог до якості міського середовища. Сучасні вимоги до якості архітектури, зокрема й промислової, мають не лише містобудівний, але й соціальний аспект. Соціальні зміни, що відбуваються в суспільстві, проявляються в підвищенні вимог до архітектурно-естетичних характеристик промислових об'єктів як елементів міського простору, в прагненні споживачів цього простору мати безперервну за якістю архітектури та благоустрою міське середовище, зокрема й за участю промислової забудови.

Екологічні передумови реновації промислових територій і окремих підприємств формуються внаслідок накладання на довкілля негативних виробничих і транспортних дій. Така ситуація пов'язана зі зростанням потужностей підприємств порівняно з початковими показниками й інтенсивним розвитком автомобілізації. Нераціональне розміщення промислових об'єктів, при якому зберігається потреба в санітарно-захисних зонах, без урахування існуючої рози вітрів, рельєфу місцевості та конфігурації ділянки, низька щільність забудови території промислових підприємств також формує комплекс екологічних проблем: призводить до втрат міських земель, забруднення повітряного басейну, водойм і ґрунтів виробничими шкідливими речовинами.

Архітектурно-естетичні передумови реновації промислових об'єктів обумовлені сучасним станом будівель і споруд, що формують забудову підприємств, вулиць, площ, набережних міст. З часом потреби розвитку

промислових підприємств привели до певної хаотичності забудови, просторового нашарування архітектурних об'ємів і форм. Зміни планувальної структури міст створили умови, при яких у зону візуального контакту виявилися включеними об'єкти промислової архітектури різного призначення й естетичної якості, які раніше знаходилися на периферії промислових районів і проектувалися без урахування сприйняття з боку важливих магістралей.

Передумови для реновації підприємств з архітектурно-естетичних причин простежуються й у певному розумінні в суспільстві необхідності збереження й ефективного використання промислових об'єктів як пам'ятників архітектури та технічної культури.

#### *Напрями перетворення промислових територій*

*Житло.* На тлі такої загальної проблеми, як недостатня кількість житла, зміна функції існуючих промислових об'єктів під житло може вважатися однією з найефективніших. Існуючий досвід показує, що використання технічно придатних будівель і споруд дає змогу істотно понизити вартість будівництва одного квадратного метра житла відносно новобудов.

*Лофт* (англ. loft – горище) – стиль, архітектурний напрям у дизайні інтер'єрів ХХ–ХХІ століть, для якого житловий або офісний простір створюється шляхом переобладнання господарського горища або технічного поверху будівлі промислового призначення (фабрики, заводу, складу). Лофт – приміщення колишнього промислового призначення, які переобладнані під житло, майстерні художників, офіси або коворкінг-центри Офіси. Тенденція пристосування промислових будівель і споруд під адміністративні функції продиктована економічними вигодами. Для капіталовкладень використання нераціонально функціонуючих промислових будівель і територій стає вигідно лише при внесенні у старий об'єм абсолютно нової функції.

*Арт-кластери, музеї, туристичні об'єкти.* Це можливість максимально зберегти історичну достовірність архітектурно-планувального рішення промислового комплексу при одночасно мінімальній зміні усього вигляду будівлі. Утім, створення арт-кластерів – найрезонансний, але не далеко найприбутковіший спосіб реконструкції колишніх заводів і фабрик – Культурно-розважальні центри. Спектр пропонованих різноманітних послуг культури й розваг настільки різноманітний і перенасичений, що здивувати споживача стає все важче. Одним зі способів залишається, як і раніше, оригінальність і несхожість, а збереження не лише зовнішнього вигляду, але й внутрішнього інтер'єру промислового об'єкту завжди притягає відвідувачів. Безпосереднє включення промислових агрегатів в інтер'єр клубів, парків стало одним із модних дизайнерських напрямів. Що й відобразилося в появі низки культурно-розважальних центрів, створених на базі підприємств важкої індустрії.

*Спортивні споруди.* Найдоцільнішим є розміщення в промислових будівлях плавальних басейнів і басейнів для ватерполо, майданчиків для боулінгу, стрілецьких тирів, велодромів, критих льодових катків, роликотдромів, кінноспортивних манежів тощо.

*Наукомістке й високотехнологічне виробництво* – це промислове виробництво, в якому випуск продукції пов'язаний із необхідністю проведення більшого обсягу теоретичних розрахунків, наукових досліджень і експериментів. Це виробництво електротехнічної та радіоелектронної апаратури, апаратних і програмних засобів обчислювальної техніки, унікальних приладів для наукових досліджень тощо. Основна частина витрат доводиться на розробку оптимальної конструкції виробів, створення нових матеріалів, розробку нових схем, забезпечення необхідної надійності, екологічної чистоти й безпеки обслуговування.

*Готелі.* Промислові будівлі та споруди завжди знаходяться в епіцентрі транспортних вузлів, що продиктовано їхнім функціональним призначенням. Зі зростанням і розвитком міст не лише промислові комплекси змінюють своє призначення, але й транспортні розв'язки поступово стають пасажирськими, частково пішохідними або туристичними маршрутами. Пам'ятники промислової архітектури стають центрами тяжіння як місцевих, так і іноземних туристів. З цього витікає одно з найлогічніших рішень – розміщення в подібних будівлях готелів.

*Підприємства торгівлі та громадського харчування.* При недостатній наявній потужності більшості установ і підприємств обслуговування населення, створення торгових комплексів на основі реновації промислових об'єктів дає можливість ефективного використання існуючої індустріальної нерухомості з одночасним рішенням назрілих проблем розвитку міста.

*Культурно-розважальні центри.* До їхнього складу входять приміщення дискотек, кіноконцертних залів, приміщення для організації виставок, проведення книжкових ярмарків, клубних (гурткових) занять тощо. При організації залу для глядачів потрібно переважно використовувати будівлю з прольотом 24 м, у якій можна організувати зал для глядачів на 400–500 осіб. При демонтажі крісел, зала для глядачів може бути трансформована в танцювальні майданчики на 200–300 пар або в залу для проведення урочистих заходів із розміщенням гостей за банкетними столиками.

*Для багатопрофільних торговельних центрів* доцільно використовувати одноповерхові та багатопверхові промислові будівлі з будь-якими прольотами й висотою. При великій висоті будівель рекомендується зводити проміжні перекриття, які дають змогу збільшити площу торговельних центрів. Для сполучення між поверхами необхідно встановлювати пасажирські та вантажні ліфти.

*Спортивні приміщення та споруди.* При перепрофілюванні промислових будівель під спортивні приміщення та споруди потрібно керуватися технічними вимогами до об'ємно-планувальних рішень приміщень для занять різними видами спорту, які включають розміри спортивних майданчиків і нормативну мінімальну висоту приміщень. В основу організації простору спортивно-оздоровчих комплексів для молоді на базі промислової будівлі покладено такі принципи.

#### Запитання для самоконтролю

1. Перелічіть основні принципи реновації промислових територій.
2. Які передумови реновації промислової забудови?
3. Визначте напрями перетворення промислових територій.



## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Планування і забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2019. – Чинний від 01-10-2019. – Київ : Мінрегіон, 2019. – 230 с.
2. Проектування міських територій : підручник : [у 2 ч.] / [за ред. І. Е. Линник, О. В. Завального] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – Ч. 2. – 544 с. – (Серія «Міське будівництво та господарство»).
3. Реконструкція цивільних та промислових будівель і споруд : підручник / [за ред. Е. А. Шишкіна, О. В. Завального] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 404 с.
4. Левицька О. Л. Суспільно-географічне дослідження трансформацій планувальної структури міста Івано-франківська: дис. ... канд. геогр. наук : 11.00.02 – Економічна та соціальна географія / Левицька Ольга Леонідівна. – Київ, 2017. – 231 с.
5. Реновація промислової забудови та її адаптація до сучасного міського середовища : монографія / [Ю. І. Гайко, Є. Ю. Гнатченко, О. В. Завальний, Е. А. Шишкін ; за заг. ред. Ю. І. Гайка, Е. А. Шишкіна] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 353 с.

*Електронне навчальне видання*

**ПАНКЕЄВА** Анна Миколаївна

## **РЕНОВАЦІЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти всіх форм навчання  
зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія,  
галузі знань 19 – Архітектура та будівництво,  
освітня програма «Міське будівництво та господарство»)*

Відповідальний за випуск *О. В. Завальний*  
За авторською редакцією  
Комп'ютерне верстання *А. М. Панкеєва*

План 2022, поз. 62Л

---

Підп. до друку 27.06.2023. Формат 60 × 84/16.

Ум. друк. арк. 2,1

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: [office@kname.edu.ua](mailto:office@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.