

УДК 711.55

С.П. Бірюк

ПІДХОДИ ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ ПРОМИСЛОВО-ВИРОБНИЧИХ ТЕРИТОРІЙ СУЧАСНОГО МІСТА

Сучасне крупне місто територіально поєднує в собі багато різноманітних функціональних елементів, що відповідають забезпеченню потреб населення в житловому середовищі, місцях прикладання праці, зонах відпочинку та об'єктах соціально-побутового обслуговування.

В ідеальному місті всі ці елементи мають перебувати в органічному взаємозв'язку. Однак, реальне їх співвідношення визначається історичним розвитком міста, його народногосподарською спрямованістю, характером природних умов і ресурсів та соціально-економічними умовами розвитку країни в цілому.

Після проголошення незалежності нашої держави кардинально змінилися політичні та економічні умови, що призвело до змін в діяльності об'єктів, які належать до тієї чи іншої функціональної зони міста. Зокрема, внаслідок переходу до ринкових відносин земля в місті почала розглядатися як найбільш цінний ресурс міського розвитку. В зв'язку з цим спостерігається ущільнення міської структури, більш інтенсивне використання території.

Ще одним наслідком переходу до нового політичного та економічного ладу є зміни в промислово-виробничому комплексі міста. Відбулося порушення налагоджених за планової економіки виробничих схем. У сформованому в Радянському Союзі виробничому комплексі, що був орієнтований на територіально розосереджене розміщення різних ланок одного виробничого ланцюга, після проголошення незалежності відбулося руйнування зв'язків між виробниками. Крім того, відкрився доступ на внутрішній ринок більш дешевим та конкурентноспроможним закордонним товарам. Все це призвело до скорочення виробництва, нерентабельності промислових підприємств, а часто і до їх закриття.

Особливістю крупних міст з тривалою історією розвитку є розміщення значних виробничих об'єктів в центральній і серединній частинах. На кожному етапі міського розвитку нові підприємства споруджувались на околицях або, навіть, у приміській зоні, але в подальшому, внаслідок територіального розширення міста, були ним поглинуті.

В результаті в місті утворилися значні за площею території, які використовуються вкрай неефективно або не використовуються взагалі, – це ділянки виробничих і складських об'єктів. Приклад Києва показує, що на

сьогодні з тієї чи іншої причини не використовується близько 40 % наявних в місті виробничих потужностей.

Сьогодні часто основним джерелом прибутків підприємств є не продукція, яку вони виробляють, а плата за приміщення, що вони здають в оренду. Прикладом такої ситуації в Києві може слугувати завод “Більшовик”, в частині споруд якого влаштовано торговельно-розважальний комплекс, Київський суднобудівний судноремонтний завод, який здає в оренду приміщення та відкриті майданчики для влаштування складів, виробничих та офісних приміщень, приміщень для проведення лекцій та семінарів.

Діючі промислові підприємства, особливо ті, функціонування яких спирається на застарілі технології виробництва та очищення продуктів діяльності, є джерелами забруднення навколишнього середовища. Згідно чинних нормативних документів вони потребують влаштування санітарно-захисних зон, що також не сприяє ефективному використанню міської території, особливо у випадку розташування підприємства в центральній чи середній зонах. Слід зазначити, що нині відбувається удосконалення технологій, застосування яких дає можливість пом'якшити негативний вплив підприємств на екологічні якості міського середовища.

Ще однією негативною стороною діяльності промислово-виробничого комплексу міста є насичення міської вулично-дорожньої мережі вантажним автотранспортом.

Водночас, і в цьому полягає позитивне значення промислових зон для розвитку міста, промислові підприємства забезпечують міське населення місцями прикладання праці. Саме завдяки наявності в межах міста промислових зон свого часу був сформований досить сильний виробничий та науковий потенціал – інженери, технічні працівники, робітники високої кваліфікації, які сьогодні не в змозі знайти відповідні місця роботи, але, безумовно, потребують збереження та розвитку накопиченого досвіду.

Зважаючи на вищесказане, актуальним є питання щодо вирішення долі міських промислових об'єктів. Згідно чинного генерального плану міста Києва до 2020 року площа, яку займають промислові підприємства, має скоротитись з 30 % до 19 %. Вивільнені території пропонується використати переважно під житлову функцію, розміщення ділових центрів, торговельних комплексів.

Однак, говорити про цілковите винесення виробничих об'єктів з міста не варто. Рішення щодо долі того чи іншого підприємства повинне спиратись на глибокий аналіз можливості його перепрофілювання з урахуванням сучасних технологій. Тим паче, що винесення виробництва за межі міста стикається з труднощами, які полягають у наявності територій і ресурсів для розміщення виробництва, необхідності зміни функціонального призначення обраної

території і відчуження її з земель сільськогосподарського призначення (оскільки в приміській зоні основну частину території займають саме вони), а також узгодження всіх рішень з місцевими органами влади.

При вирішенні долі міських промислово-виробничих територій слід розглядати два напрямки.

Перший напрямок полягає у винесенні з міста непотрібних йому підприємств, технологія та кваліфікаційний рівень працівників яких не відповідає статусу столиці. До групи таких підприємств можна віднести ті, робота яких базується на найпростіших виробничих процесах, некваліфікованій або низькокваліфікованій робочій силі, низькому інженерно-технологічному потенціалі.

Винесення виробничих об'єктів за межі міста пов'язане зі значними витратами, які інвестор не завжди спроможний взяти на себе. В зв'язку з цим, цікавим є досвід країн, в яких державні та місцеві органи влади розробили та вживають ряд заохочувальних заходів для підтримки такої діяльності. Наприклад, в Нью-Джерсі (США) місцеві органи влади за підтримки Агентства з охорони навколишнього середовища (EPA) запропонували забудовникам покрити 75 % вартості розчищення промислових територій. В Англії, в Північному Уельсі, держава брала на себе повну вартість розчищення таких територій. В Німеччині, в містах Рурського кам'яновугільного басейну, держава на певний строк звільняла фірму чи корпорацію, що інвестує кошти, від сплати податків. Така система має назву TIF (tax increment financing), і її застосування дозволяє інвесторам покрити витрати на винесення підприємства і розчищення території за рахунок не виплачуваних в подальшому певний час податків.

В європейських країнах та США накопичено великий досвід використання промислових об'єктів після реконструкції для соціальних потреб. В Парижі колишній вокзал Орсе перетворено на художній музей. В Балтиморі (США) центральна міська котельня переобладнана під книжковий магазин. Багато є прикладів, зокрема і в Києві, використання промислових цехів для розміщення торговельно-розважальних об'єктів (наприклад, київський завод "Більшовик").

Та цим можливості репрофілювання промислових споруд для соціальних потреб не вичерпуються. Спираючись на закордонний досвід, можна виділити кілька їх основних напрямків:

1. **Розміщення торговельних об'єктів.** Прикладом такого рішення може бути реконструкція занедбаної консервної фабрики (American CAN Company) в м. Балтимор (США) в процвітаючий торговельний та офісний комплекс;

2. **Створення офісних комплексів.** В цьому напрямку виконано перепрофілювання Tide Point – комплексу з виробництва мила Procter & Gamble у м. Балтимор (США) на високотехнологічне берегове (прибережне) ділове містечко;
3. **Розважальні об'єкти.** У Відні приміщення старої електростанції реконструйовано для розміщення в них концертного залу. Причому, були збережені навіть величезні генератори, які були якісно вписані в інтер'єр;
4. **Розміщення житла (лофти).** Такий вид житла є популярним за кордоном серед митців. Спробу такого перетворення промислового підприємства здійснено і в Москві. Влаштувати лофти запропоновано в будівлях кондитерської фабрики “Красный Октябрь”. Причому один лофт на території фабрики вже є;
5. **Культурно-просвітні об'єкти.** В Лондоні в будівлях недіючої теплостанції влаштовано музей авангардного мистецтва ХХ ст. New Tate Gallery;
6. **Навчально-виробничі комплекси.** За цим напрямком було трансформовано промислову будівлю в м. Цинциннаті (США), в яку було переведено Академію мистецтв.

Подібні тенденції спостерігаються і в Києві. Зокрема, в приміщенні заводу “Укркабель” діє торговельно-розважальний комплекс “Променада-центр”. Також інвесторами був викуплений колишній ДОК-5, на території якого планується збудувати торговельно-офісний центр. Є наміри на території колишньої взуттєвої фабрики по вул. Січневого повстання, збудувати багатофункціональний комплекс з об'єктами готельного, офісного та житлового призначення.

Другий напрямок – реструктуризація промислово-виробничого комплексу міста. Окрім низкотехнологічних об'єктів, є промислові підприємства, за допомогою яких можна буде удосконалювати науково-технічний потенціал як Києва, так і країни в цілому. Мова може йти про те, щоб на території міста розміщувались наукоємні підприємства, що являють собою ефективне поєднання науки, технологій і виробництва. Вони на базі свого науково-технічного потенціалу сприятимуть прогресу в країні.

Отже, говорити про цілковите винесення промислових підприємств за межі території міста, особливо значного, не можна. Не можливо перетворити таке місто на абсолютно вільний від виробництва культурний, мистецький чи науковий центр. Високотехнологічні підприємства повинні в ньому існувати як:

- джерела подальшого розвитку науково-технічного потенціалу;

- місця прикладання праці для міського населення, сприяючи диверсифікації можливості працевлаштування;
- джерела формування місцевого бюджету через оподаткування;
- стабілізуючий фактор з погляду соціального клімату міста (забезпечуючи зайнятість не надто висококваліфікованих робітників).

Все вищенаведене не вичерпує можливостей реконструкції міських промислових територій, але може вважатися основними її напрямками в умовах розвитку сучасного значного міста.

Література:

1. Інтернет-ресурс: www.archi.ru
2. Інтернет-ресурс: www.designcollective.com
3. Інтернет-ресурс: <http://kiyany.obozrevatel.com/news/2007/3/19/29162.htm>
4. Інтернет-ресурс: <http://www.dsnews.ua/real-estate/realty-kiev/art35226.html>
5. Генеральний план міста Києва на період до 2020 року – Інститут “Київгенплан” АТ “Київпроект” КМДА – Київ, 2001 р.
6. Г.Фильваров. Принципы формирования нового генерального плана Киева – А.С.С. №2. – Киев, 2008 – 157 с.

Анотація

В статті розглянуті підходи до реконструкції промислово-виробничих територій крупного міста. Проаналізований світовий досвід в даній галузі та визначені основні напрямки здійснення перепрофілювання промислових та складських об'єктів.

Аннотация

В статье рассмотрены подходы к реконструкции промышленно-производственных территорий крупного города. Проанализирован мировой опыт в данной отрасли и определены основные направления осуществления перепрофилирования промышленных и складских объектов.