

## Редевелопмент промислових територій у контексті відновлення міст після війни

Софія Лінчук, студентка<sup>1</sup> (ORCID: 0009-0004-8984-1988)

<sup>1</sup>Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ, Україна

### АНОТАЦІЯ

Редевелопмент промислових територій у контексті відновлення міст після війни є одним із найактуальніших напрямів сучасної урбаністики та просторового планування. Значна частина українських міст зазнала руйнувань, деякі регіони в окупації, а промислові зони опинилися серед найбільш деградованих територій. Водночас ці простори володіють потужним ресурсом для трансформації міського середовища: вони часто займають вигідне розташування, мають сформовану інфраструктуру та великі площі. У роботі окреслено підходи до відновлення промислових територій шляхом їх редевелопменту, визначено ключові принципи та інструменти, що можуть забезпечити сталий розвиток міських агломерацій у післявоєнний період.

*Ключові слова:* редевелопмент; промислові території; відновлення міст; урбаністика; сталий розвиток; просторове планування

### 1. ВСТУП

Редевелопмент як інструмент оновлення міського середовища полягає у комплексній трансформації територій, що втратили свою первинну функцію. Промислові зони, які до війни вже частково деградували, сьогодні можуть стати пріоритетними об'єктами для перепланування.[2,3,4] Їх переосмислення дозволить не лише зменшити урбаністичну фрагментацію, а й забезпечити формування нових центрів економічної, культурної та соціальної активності.

### 2. МЕТА

Мета дослідження – дослідити редевелопмент промислових територій як інструмент післявоєнного відновлення українських міст.

### 3. РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Особливість українського контексту полягає в поєднанні викликів воєнних руйнувань із попередніми проблемами занепаду промисловості. Багато підприємств, розташованих у великих містах, зупинили виробництво ще на початку 2000-х років, і лише окремі території отримали шанс на відновлення.[3] Редевелопмент промислових територій сприяє комплексному розвитку міського середовища та має багатогамний ефект.

По-перше, він стимулює економічний розвиток: створюються нові робочі місця та залучаються інвестиції, що дозволяє відновлювати застарілі промислові зони та підтримувати розвиток нових галузей виробництва, стартапів і інноваційних підприємств. Так, прикладом успішного редевелопменту є UNIT.City, що розташований на території колишнього Київського мотоциклетного заводу. Тут створено інноваційний центр для стартапів та IT-компаній, що стимулює розвиток креативної економіки столиці.[3]

По-друге, редевелопмент покращує якість життя населення, оскільки занедбані, забруднені або небезпечні території трансформуються у житлові простори, комерційні центри, зелені зони та культурні об'єкти, що забезпечує нові можливості для відпочинку, освіти та соціальної

взаємодії.[4] Прикладом є Арт-завод «Механіка» у Харкові, колишній Харківський паровозобудівний завод, який перетворено на креативний кластер із культурними та освітніми функціями, що забезпечує соціальну активність та розвиток громадського простору.

Аналогічний процес відбувся на території Дарницького шовкового комбінату (див. рис. 1) у Києві, де створено культурно-творчий простір арт-завод «Платформа» (див. рис. 2), який об'єднав громадські, комерційні та культурні функції.



Рисунок 1. Дарницький шовковий комбінат



Рисунок 2. Арт-завод «Платформа»

По-третє, увага до охорони довкілля в процесі реновації передбачає очищення ґрунтів від забруднень, відновлення

екологічної рівноваги та поліпшення якості повітря та води, що зменшує негативний вплив на природні ресурси.

По-четверте, редевелопмент сприяє соціальній інтеграції населення, забезпечуючи розвиток інфраструктури та доступ до соціальних послуг, що підвищує рівень добробуту мешканців.

Ефективне здійснення таких проєктів потребує комплексного підходу та залучення фахівців різних напрямків, що дозволяє поєднати економічні, соціальні та екологічні аспекти відновлення міських територій. Водночас українські кейси свідчать, що стратегічне планування та поєднання державних та приватних ініціатив дозволяє перетворити занедбані промислові об'єкти на сучасні багатофункціональні простори, які відіграють важливу роль у розвитку міст після війни. Війна ж загострила потребу у створенні нових просторів для житла, бізнесу та громадських функцій.

Методи роботи включали порівняльний аналіз післявоєнного відновлення європейських міст, таких як Варшава, яка була зруйнована на 90% під час Другої світової війни, трансформацію промислових доків у Роттердамі та відновлення постіндустріальних зон у Польщі.[2,5]

Ці приклади демонструють, як комплексне стратегічне планування, залучення інвестицій та інтеграція територій у міську структуру дозволяють перетворювати зруйновані та деградовані простори на функціональні, соціально значущі та економічно активні зони. Аналіз українських кейсів (Київ, Харків, Львів) підтверджує, що успішний редевелопмент потребує уваги до планувальної інтеграції, фінансових механізмів реалізації та екологічних аспектів відновлення територій.[1,3]

У ході роботи з'ясовано, що ефективний редевелопмент має ґрунтуватися на таких принципах:

- **інтеграція у міську структуру:** відновлені території повинні забезпечувати транспортну доступність, логічно продовжувати існуючі магістралі та громадські простори;
- **функціональна багатопрофільність:** нові простори мають поєднувати житлові, офісні, культурні та рекреаційні елементи;[1,3]

- **екологічна санація:** значна частина промислових зон забруднена, тому їх очищення є обов'язковим етапом;
- **державно-приватне партнерство:** участь інвесторів у співпраці з місцевою владою дозволяє реалізовувати масштабні проєкти швидше та ефективніше;[3]
- **громадська участь:** залучення мешканців гарантує більшу підтримку ініціатив і запобігає конфліктам у процесі забудови.

Результати дослідження свідчать, що редевелопмент може стати каталізатором відновлення міст у післявоєнний період.[2] Він створює можливості для розвитку малого й середнього бізнесу, формує нові робочі місця, забезпечує сучасне житло та сприяє культурному відродженню. Важливим є також формування нової ідентичності міських просторів, які після трансформації стають символами відновлення та стійкості.

#### 4. ВИСНОВКИ

Редевелопмент промислових територій є стратегічно важливим напрямом для відновлення українських міст після війни. Його реалізація потребує комплексного підходу, який

поєднує урбаністичні, економічні, екологічні та соціальні аспекти. Перетворення занедбаних промислових зон на багатофункціональні простори здатне зміцнити економічну основу міст, покращити якість життя населення та інтегрувати українські міста в сучасний європейський урбаністичний простір. У перспективі редевелопмент може стати одним із найважливіших інструментів післявоєнної відбудови, символом переходу від руйнування до розвитку.[2,4]

#### Список літератури

- [1] Гулей Д. Редевелопмент деградуючих промислових територій в контексті історичної забудови міст. – Київ : Київський національний університет будівництва і архітектури, 2023. – 28 с.
- [2] Запатріна І.В., Шатковська А.О., Пухальська Я.П. Досвід післявоєнного відновлення міст світу: уроки для України. – Київ, 2023. – 50 с.
- [3] Макачук І., Колодич Ю., Шевчук К. Редевелопмент промислових територій як спосіб створення нових засобів туристичної зацікавленості. – Львів : Університет Григорія Сковороди., 2022. – 32 с.
- [4] Alla Pleshkanovska, Viktor Yatsenko, Polina Berova, Natalya Filvarova. Reconstructive Activity in the Context of Urban Life Cycle Phases. The Case of Ukrainian Cities. ACE: Architecture, City and Environment, Año 18, núm. 54 (Feb. 2024) CC BY-ND 3.0 ES | UPC Barcelona, Spain, 22 p. (Scopus) <https://revistes.upc.edu/index.php/ACE/article/view/12127>
- [5] Analysis of the industrial objects renovation experience / Academic Journal. – Series Industrial Machine Building Civil Engineering. – 2017. – Vol. 1(48). – P. 226-237.

*Робота виконана під керівництвом ст. викладача Поліни Берової*