

2. Маевская, М. Особенности корейской архитектуры / М.Маевская // Высотные здания. – 2011. – №5. – С.42-45.

3. Башня Samsung Jongno. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://archi.ru/projects/world/6060/bashnya-samsung-jongno> (дата обращения: 11.02.2017).

4. National Museum of Korea – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.museum.go.kr/site/eng/content/history\\_1945](http://www.museum.go.kr/site/eng/content/history_1945) (дата обращения: 11.02.2017).

5. Музей крепостной стены Ханяндосон – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://archi.ru/contests/14349/muzei-krepostnoi-steny-hanyandoson>(дата обращения: 11.02.2017).

6. Елена Мурзина. Национальный музей Кореи (National Museum of Korea). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.worlds.ru/asia/south\\_korea/history-nacionalnyjj\\_muzej\\_korei\\_national\\_museum\\_of\\_korea.shtml](http://www.worlds.ru/asia/south_korea/history-nacionalnyjj_muzej_korei_national_museum_of_korea.shtml) (дата обращения: 11.02.2017).

***Броневицкий Андрей Петрович***, кандидат технических наук,  
директор ТОВ «АС-Интербуд», Україна

## **СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ МІСТ УКРАЇНИ**

Промислові об'єкти займають близько 30% територій великих міст України.[1, стор. 47] Лише в столиці це більше шість тисяч гектарів промислово — складських територій[3].

Функціонування промисловості в межах населених пунктів вивчали чимало вітчизняних та іноземних вчених. Питання є актуальним на сьогодні з огляду на постійний розвиток технологій та глобальне збільшення міського населення в співвідношенням із сільською місцевістю.

Близьке розміщення виробництва до місць проживання людей було характерною моделлю розвитку промислового сектора радянських часів. Заводи розміщувалися в межах міст. На відміну від США, які ще за часів “холодної війни” намагалися розміщувати промислові комплекси на відстані від міст, особливо це стосувалось важкого машинобудування [2, с. 279].

Сьогодні, як правило промислові території в межах міст України використовуються неефективно. Сама територія акумулює значний рівень забруднення. Здебільшого ці території використовуються не за безпосереднім призначенням, а як комерційна нерухомість низького рівня (офіси, складські приміщення, непрофільне виробництва).

На сьогодні в столиці земельний ресурс під нову житлову та комерційну забудову майже вичерпано, в інших великих містах він є також обмеженим. Велика кількість занедбаних промислових територій є ресурсом розвитку міст.

В питанні комплексного вирішення питання розвитку промислових територій великих міст, наша країна значно відстає від провідних країн світу.

Одним із плюсів наявності промислових об'єктів в містах є надходження в місцевий бюджет, та працевлаштування мешканців міста. Проте хибним є ставлення до зміни цільового призначення промисловості. Сфера послуг та навіть функціонуючі житлові комплекси створюють не менше робочих місць ніж промисловість. Особливо з огляду на постійну роботизацію сучасної промисловості.

Важливо зазначити, що розміщення промисловості в межах міста несе чимало ризиків та негативних факторів.

**Недоліки** розміщення промислових об'єктів в межах міста:

- екологічне забруднення;
- техногенна небезпека у разі виникнення надзвичайних ситуацій;
- надмірне навантаження на інфраструктуру міста;
- погіршення архітектурно — естетичного вигляду міста;
- нераціональне використання земельних ресурсів міста, необхідність дотримання санітарно-захисних зон від промислових об'єктів;
- необхідність додаткових коштів на безпечне утримання навіть законсервованих виробничих потужностей [3].

Для самих компаній розміщення в межах міст є неефективним через постійне зростання вартості користування земельними ресурсами, ускладнена транспортна доступність та інші фінансові витрати.

У разі розміщення напівпрацюючих занедбаних підприємств до вже наведених негативних чинників можна додати:

- соціальну напругу та підвищення криміногенної ситуації;
- недоотримання податків в бюджети різних рівнів;
- стагнація розвитку району та регіону, де підприємство розміщено.

Тому вкрай необхідно забезпечити постійний та сталий розвиток промисловості в межах міст, або зміну призначення території.

В містобудівному плані можна виокремити такі сучасні **типи інноваційного розвитку** промисловості українських міст:

- **реновація**, або нове будівництво на місці застарілої промислової території. В практиці сучасного вітчизняного містобудування це — житлове будівництво, або комплексна багатофункціональна забудова.
- **ревіталізація**, або реконструкція промислових об'єктів із подальшою зміною функціонального призначення цих територій;
- **перепрофілювання**. Ті промислові комплекси, що з ряду причин (відсутність інвестора, правові питання) не можуть бути забудовані комплексно та не мають чітких планів розвитку, піддаються частковій зміні свого призначення;
- **модернізація** промислового об'єкту.

В межах міст України є чимало стратегічних підприємств, функціонування яких є пріоритетом та безпековим фактором для країни. В Києві це комплекс Державного концерну "Укроборонпром", в Харкові

Державне підприємство "Завод імені В.О. Малишева" та інші підприємства, перелік яких визначається окремими постановами Кабінету Міністрів України.[4] Тому провести зміну цільового призначення цих територій неможливо з огляду на законодавство. Ці території користуються пільгами щодо земельного оподаткування, модернізація цих підприємств є одним із ключових завдань держави. Чимало прикладів модернізації приватних підприємств, хоча останнім часом великі нові промислові потужності відкриваються за межами великих міст.

Слід звернути увагу, що певна частка підприємств, або частини їх комплексів мають історичну архітектурну цінність. Реконструкція цих споруд (**історична археологія**) є по суті окремим варіантом розвитку територій та може збільшити туристичний потенціал міста.[2, стор. 280]

Всі наведені варіанти розвитку промислових територій великих міст сьогодні є актуальним з огляду на **збільшення енергоефективності** економіки країни. За допомогою таких шляхів як:

- перехід підприємства на нові види теплоносія (із газу на твердопаливні котли, регенеровані джерела енергії, електроенергія
- заміна або утеплення огорожуючих конструкцій;
- заміна інженерних комунікацій.

Одним із ключових питань, які ставляться під час реалізації будь-якого будівельного проекту на території застарілої промислової забудови — вивезення великої кількості будівельного сміття. В розвинених країнах поширена практика повторного використання після переробки старих будівельних конструкцій. Зважаючи на зростання екологічних вимог в Українському законодавстві, в особливості щодо поводження із техногенними відходами, повторне використання перероблених будівельних конструкцій є перспективною галуззю в нашій країні.[1, стор 51]

**Причини зміни** функціонального призначення промислових територій в межах міст:

1. Відсутність вільних площ під житлову забудову. Житлові квартали головних міст України, особливо столиці вже мають показники щільності на межі норм. Нові будівництва нерідко супроводжуються конфліктами із мешканцями сусідніх будівель. Комплексна забудова великих промислових територій в цьому плані значно легша.

2. Значне збільшення використання промислових об'єктів в межах міст України відбулося в 2014 — 2017 роках. В ці роки значно скоротилося промислове виробництво, в тому числі будівельне. В одночас товарообіг відчув менше скорочення. Це призвело зростання попиту на дешеві складські площі. Саме такими площами забезпечені величезні промислові об'єкти великих міст України;

3. Індустріальний парк як форма організації промислового виробництва є більш ефективною ніж окремо розташовані заводи. Провідні країни світу активно ініціювали створення мережі "ІП" ще в 80-ті роки та мають чітку політику щодо цього питання. В Україні Закон "Про індустріальні парки" було

прийнято в 2013 році, з того часу офіційно функціонує 28 створених державою ІП та ще 7 — за рахунок приватних інвестицій. Як правило ці індустріальні зони розміщено на віддаленні від міст з відповідною транспортною інфраструктурою.[5]

**Механізм зміни промислового призначення** території зі сторони суб'єкта господарювання в межах міст коротко має такі складові:

- інвентаризація майна та будівель промислового об'єкту;
- аналіз промислової технології та історії розвитку;
- збір вихідної проектної інформації (проектна документація щодо будівельних конструкцій, екологічні звіти, геологія, топоплани, технічні умови, характеристики інженерних споруд та інше);
- розробка землевпорядної документації;
- розробка містобудівної документації або внесення змін у вже наявну;
- юридичний супровід та оформлення прав користування або власності;
- проектний менеджмент щодо нового об'єкту нерухомості.

**Загальносвітові тенденції** розвитку промислових територій в межах міст, з огляду на розвинені країни, є такими:

- комплексний державний містобудівний підхід до питання розвитку промисловості та занедбаних територій;
- створення виробничих кластерів на базі функціонування транснаціональних корпорацій та міжкордонного співробітництва;
- надання податкових пільг та супровід інвесторів занедбаних промислових територій;
- винесення промислового виробництва за межі міст, збереження інноваційного виробництва;
- значна кількість соціальних проектів, що реалізовано на місці занедбаних виробництв.

**Загальні тенденції** розвитку промислових територій в межах великих міст України є такими:

- закриття великої кількості непрацюючих заводів та функціонування їх територій як склади, офіси або взагалі як території, що не використовуються;
- відсутність державних та місцевих програм їхнього розвитку;
- приватний характер інвестицій у розвиток територій та підприємств, спонтанний характер утворення нових дрібних виробництв та промислових комплексів, ревіталізації цієї території;
- переважання будівництва

У разі самовільного розвитку дрібних виробництв в межах великих комплексів, виникає ризик розміщення несумісних виробничих процесів, та відповідно можливих екологічних наслідків.[2, стор. 280]

В територіальному плані Київ є лідером серед міст щодо ренновації та ревіталізації промислових територій. Великі проекти реалізуються також в Харкові та інших промислових центрах країни. Цікавим є досвід Львову, Івано — Франківську та ряду інших невеликих міст. До кожного окремого об'єкту там впроваджується ретельне вивчення та дослідження можливих варіантів

розвитку. Чимало фахових наукових та громадських праць є у вільному доступі щодо розвитку промислових територій в межах цих міст.

**Фактори, що стримують розвиток промислових територій українських міст є:**

- низький рівень захищеності прав власності в країні, через що інвестори не впевнені в збереженні свого майна та майбутніх інвестицій. Інвестиції в промисловий проект мають значно більший термін окупності (5 — 10 років) ніж інвестування в житлове будівництво (2 — 3 роки в залежності від об'єкту). Інвестори схильні мінімізувати свої ризики, а отже до інвестування в промислові об'єкти ставляться з недовірою. Те саме але в меншій мірі стосується комерційної нерухомості. Період окупності яких також сьогодні значно великий, проте на торгівельний або бізнес центр легше знайти приватного інвестора (покупця) в порівнянні із наприклад заводом;

- низький технологічний рівень розвитку економіки. Не дивлячись на високий рівень частки послуг у ВВП країни, головними виробничими секторами економіки України є агропромислове виробництво, металургія та машинобудування. В цьому ми значно відстаємо від розвинених країн, де промислове виробництво знаходиться на значно вищому технологічному рівні.

**Рекомендації** щодо прискорення розвитку (реабілітації) промислових територій:

- розробка цілеспрямованої державної політики щодо розвитку промислових територій в межах міст, містобудівної та земельної документації (ДПТ за рахунок держави, в тому числі для технопарків);

- загалом старі виробничі території в межах міст необхідно переорієнтовувати на комерційні потреби, проте в поєднанні із організацією програми перенесення працюючих потужностей в окремі

- на основі досвіду розвинених країн, слід розробити окрему концепцію розвитку (ренновації із зміною функції) промислових територій в центральній планувальній частині міста;

- беручи за основу досвід розвинених країн, в межах міст слід залишати лише наукомісткі виробництва, перелік яких слід виокремити та оформити на державному або місцевому рівні;

- залучення прямих іноземних інвестицій за умови гарантування прав власності.

Підсумовуючи, промислові території великих міст України знаходяться на початковому етапі розвитку та трансформації. Проте вже зараз можна виокремити спільні риси та згрупувати різновиди інноваційного розвитку цих територій. З огляду на величезну кількість промислових об'єктів в межах Українських міст, питання їхнього розвитку є перспективним як з приватно - інвестиційної так і загальнодержавної точки зору.

Спект щодо подальших досліджень є широким. Щодо кожного виокремленого переліку в роботі, можливо провести окреме дослідження.

### Список використаних джерел

1. Ревіталізація — екологічна реконструкція міської забудови [Текст] / Савйовський В. В. // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. — 2014. — № 8. — С. 47–52.
2. Промислові території як планувальний потенціал розвитку м. Львова (тенденції і принципи реструктуризації) [Текст] / Мазур Т. М., Король Є. І., Климович Є. Б. // Вісник Національного університету “Львівська політехніка”. — 2006. — № 568. — С. 278—282.
3. На месте столичных промзон вырастут жилые дома и офисы [Електронний ресурс]. Режим доступу: URL : <https://delo.ua> – Назва з екрана.
4. Міністерство економічного розвитку України [Електронний ресурс]. Режим доступу: URL : <http://www.me.gov.ua> – Назва з екрана.
5. Законодавство України [Електронний ресурс]. Режим доступу: URL : <http://zakon3.rada.gov.ua> – Назва з екрана.

*Банах Андрій Вікторович, кандидат технічних наук, доцент,  
докторант кафедри міського будівництва КНУБА,  
доцент кафедри міського будівництва та господарства Запорізької  
державної інженерної академії*

### ПЕРЕДУМОВИ ТЕОРІЇ ВЗАЄМОДІЇ ПРИРОДНОЇ ТА АНТРОПОГЕННОЇ СИСТЕМ В КОНТЕКСТІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Одними з напрямків регіональної політики є демографічна політика та політика урбанізації, зокрема їх регіональні аспекти, а також тісно пов'язані з ними регіональне планування і програмування. Основна соціально-економічна діяльність в регіональній політиці пов'язана з територіальним поділом праці, формуванням народногосподарських комплексів, економічним районуванням, а також із загальнодержавним плануванням (програмуванням) соціально-економічного розвитку та розміщенням продуктивних сил. Окремими складовими структури регіональної політики при цьому є економічна, промислова, соціальна, житлова, демографічна, екологічна, науково-технічна та ін. [1, с. 629].

Першою значущою проблемою територіального розвитку України є незбалансованість цих частин із переважаючим домінуванням промислової та економічної над екологічною і соціальною, що є недопустимим в контексті концепції сталого розвитку. Таке домінування поширюється на всі адміністративно-територіальні одиниці держави й призводить до розбіжностей і невідповідності між стратегіями розвитку за напрямками територіальної політики.

Особливу увагу необхідно приділити проблемі розділення понять «економічне планування» та «фізичне планування», які вже традиційно розглядаються окремо одне від одного (див. [2, с. 97]). Проте успіх певного