

УДК 711.55

С.П. Бірюк  
*Інститут Урбаністики***ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД РЕКОНСТРУКЦІЇ  
ПРОМИСЛОВО-ВИРОБНИЧИХ ТЕРИТОРІЙ**

Анотація: в статті проаналізовано світовий досвід реконструкції промислово-виробничих територій міста та визначені основні напрямки здійснення перепрофілювання промислових та складських об'єктів.

Ключові слова: територія, реконструкція.

Однією з основних структурних одиниць міста є його промислово-виробничий комплекс, розвиток якого невідривно пов'язаний з розвитком самого міста. Він так само переживає стадії як активного розвитку, розбудови, так і стабілізації і, навіть, стагнації. Відповідно, складові елементи цього комплексу – промислові підприємства – виникають та розширюються (в періоди активного розвитку міста та його промислово-виробничого комплексу) або призупиняють свою діяльність, згортають потужності та, навіть, ліквідуються в результаті несприятливої економічної ситуації.

Нові промислові об'єкти у зв'язку з потребою в достатньо великих територіях і, водночас, відсутністю вільних ділянок, а також зважаючи на їх вплив на екологічний стан навколишнього середовища, розміщуються переважно на периферійних міських територіях. Однак, в процесі розвитку місто розширює свої межі і поглинає ці об'єкти. Таким чином в містах з тривалим історичним розвитком промислово-виробничі території можуть розміщуватись в серединній і, навіть, в центральній зоні.

Зважаючи на вищевикладене, часто має місце ситуація, коли в центральній частині міста, або в районах з багатою історико-культурною спадщиною досить значні території займають недіючі промислово-виробничі об'єкти, що є неефективним та недоцільним з економічної, соціальної та містобудівної точок зору, а також справляє негативний вплив на візуальне сприйняття навколишньої забудови.

Одним з напрямків вирішення проблеми неефективного використання території недіючих або нерентабельних промислових підприємств є їх реконструкція з повною ліквідацією виробничої функції. При цьому можна виділити два підходи:

1. цілковите знесення всіх будівель;
2. часткове або повне збереження промислової забудови.

При виборі підходу слід керуватися цілою низкою чинників, серед яких

важливе місце посідає технічний стан промислової забудови, її архітектурно-планувальні особливості і, навіть, її історико-культурна цінність.

Реконструкція промислових територій за умови повного знесення існуючих будівель і споруд та визначення перспективного функціонального використання таких територій представляє собою окреме завдання та застосування певних методів реконструкції. В цій статті ми маємо намір розглянути варіант реконструкції промислових об'єктів зі збереженням основних існуючих фондів та привнесенням нової функції.

Такий підхід широко застосовується як закордоном, так і в нашій країні. Багато прикладів є, зокрема, і в Києві, але у нас переважає пристосування непрацюючих промислових цехів і корпусів для розміщення торговельно-розважальних об'єктів. Закордонний досвід має більш тривалий період і відрізняється більшим розмаїттям нової функції старих об'єктів.

Можна виділити декілька основних напрямів перепрофілювання промислових споруд під нові соціальні та містобудівні потреби:

1. розміщення торговельних і торговельно-розважальних об'єктів;
2. створення офісно-ділових комплексів та бізнес-центрів;
3. створення культурно-просвітницьких закладів (музеї, виставки, галереї, кіноконцертні зали тощо);
4. розміщення спортивних об'єктів;
5. організація навчально-виробничих комплексів;
6. розміщення житла (лофти);
7. влаштування поліфункціональних комплексів.

Розглянемо більш детально деякі приклади такого перепрофілювання.

Цікаво, на наш погляд, зупинитись на прикладі американського промислового центра східного узбережжя США – міста Балтимор, в межах якого концентровано розташовувались численні промислові підприємства, споруджені наприкінці XIX – початку XX століття. Багато з них (власне промислові будівлі) є зразками індустріальної архітектури і мають історико-культурну цінність.

#### **1. Розміщення торговельних об'єктів.**

Прикладом такого рішення може бути реконструкція занедбаної консервної фабрики (American CAN Company) загальною площею 280 000 кв. футів, що розміщується в історичному районі міста Балтимор, в процвітаючий торговельний та офісний комплекс.

Найстаріша будівля фабрики споруджена в 1895 р. З 1900 р. фабрика була найбільшим виробником консервів у США. Розбудова її тривала до 1960-х років. В кінці 1980-х після злиття American CAN з National CAN Company фабрику було закрито. В 1987 р. місто Балтимор отримало цільовий грант на

міський розвиток UDAG (Urban Development Action Grant), \$8,5 млн. з якого призначалися для вивільнення території фабрики і будівництва на ній комерційної та житлової нерухомості, включаючи дві висотні житлові будівлі. Після громадських протестів, витоку токсичних хімічних речовин на території фабрики та втрати фінансування від проекту відмовились.

В 1994 р. нинішня American National CAN Company продала східні 5,2 акра території загальної площі 9,5 акрів компанії "Safeway", яка знесла всі будівлі на цій ділянці і натомість спорудила супермаркет загальною площею 50 000 кв. футів та автопаркінг на 300 машино-місць. В 1997 р. Can Company у LLC придбала інші 4,3 акра території, на яких розміщувались найбільш історично цінні будівлі загальною площею 300 000 кв. футів.

В результаті широких реконструктивних заходів відповідно до вимог Міністерства природних ресурсів та Служби з охорони культурної спадщини (National Park Service) були повністю відновлені будівлі фабрики, що перебували в незадовільному стані. Зараз в приміщеннях CAN Company розміщуються приватні підприємства, в тому числі торговельні об'єкти та ресторани, займаючи загальну площу в 60 000 кв. футів. 140 000 кв. футів займають офісні приміщення.



Приклад CAN Company демонструє, що охорона історичної спадщини та економічний розвиток не виключають один одного. Більш того, охорона історичної спадщини може створити динамічний та унікальний громадський центр, і що історичний символ індустріального минулого може стати новою економічною рушійною силою для майбутнього.

Реконструкція комплексу викликала реконструкцію оточуючих територій та об'єктів.

## **2. Створення офісних комплексів.**

1) В цьому напрямку виконано, зокрема, перепрофілювання старого 15-акрового комплексу з виробництва мила Procter & Gamble у м. Балтимор на високотехнологічне прибережне ділове містечко, яке отримало назву Tide Point, пов'язану з назвою одного з продуктів, що виготовлялися підприємством.

Об'єкт розташований в історичному районі Locust Point. На його території на межі XIX та XX ст. існував порт, який був одним з найбільших імміграційних пунктів США.

В 1929-1931 рр. Вільям Проктер та Джеймс Гембл на найкращому місці в Балтиморській гавані збудували миловарний завод, обладнаний за останнім

словом техніки. В 1949 р. цей завод було розширено.

Цей компактний промисловий комплекс складається з п'яти основних 3-поверхових цегляних будівель, що займають площу понад 10 акрів. Зараз Tide Point має понад 400 000 кв. футів офісного простору, парковку на 1 000 машино-місць та 50 000 кв. футів комерційних та супутніх служб.

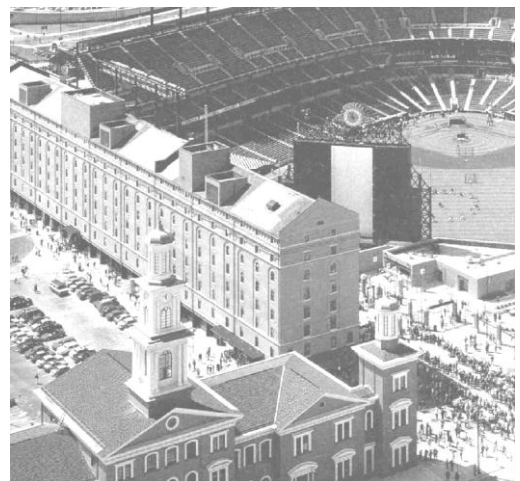
2) Цей самий напрямок реконструкції застосований при перетворенні 8-поверхової складської будівлі компанії В&О загальною площею 160 000 кв. футів, розташованої в історичному районі Camden Yards міста Балтимор, на офісний об'єкт.



Будівля складу, розташована поруч з Oriole Park в Camden Yards, була споруджена залізницею Балтимора та Огайо (В&О) в період між 1899 р. та 1905 р. поруч із залізничною станцією Camden та вантажним двором. Претендуючи на те, щоб бути найдовшою цегляною будівлею на східному узбережжі, 8-поверховий склад довжиною 340 м мав майже 40 000 м<sup>2</sup> корисної площі для складування та розповсюдження товарів і був достатньо великим, щоб вмістити за наданою В&О інформацією 1000 вагонів вантажу одночасно. Склад активно використовувався В&О протягом 1960-х років, однак, майже повністю спорожнів у 1970-і через використання вантажних автомобілів та нових, більш ефективних одноповерхових складів, розташованих в промислових парках в інших місцях.

З побудовою стадіону Oriole Park, відкритого в 1992 р., колишній склад В&О був перетворений на приміщення для команди Baltimore Orioles та приватний клуб.

Крім того в його приміщеннях розміщуються також Університет медичної системи штату Меріленд та офіси багатьох компаній.



### 3. *Розважальні об'єкти.*

1) Електростанція Pratt Street Power Plant, яка представляє собою комплекс з трьох цегляних будівель розміром 40×99 м загальною площею 150 000 кв. футів, була споруджена в історичному районі міста Балтимор між 1900 та 1909 роками.

Вона слугувала головним джерелом енергії для United Railways and

Electric Company – об'єднання вуличних залізничних систем, які забезпечували міські перевезення та відкрили можливість приміським територіям отримувати електроенергію для свого електротранспорту з міста. Пізніше ця електростанція слугувала головною (центральною) теплоцентраллю для Об'єднаної газової, електроосвітлювальної та енергетичної компанії (Consolidated Gas, Electric Light and Power Company) – попередника Балтиморської газової та електропостачальної компанії. Електростанція з застарілим обладнанням слабо використовувалась аж доки не була відновлена для забезпечення потреб в електроенергії під час Другої світової війни.



Після закриття електростанції, будівля певний час пустувала, була об'єктом багатьох невдалих спроб реконструкції, зокрема в якості внутрішнього тематичного парку "Six Flags" (1985-1989) та недовговічного танцювального клубу під назвою "P.T. Flagg's" (1989-1990).

Зараз колишня електростанція вважається одним з провідних розважальних проєктів Сполучених Штатів і приваблює понад 10 мільйонів відвідувачів щороку.

2) Дуже цікавим є приклад реконструкції приміщення старої електро-станції у самому центрі Відня (Австрія). Її було реконструйовано для розміщення концертного залу, причому в приміщенні були збережені навіть величезні генератори, які були якісно вписані в інтер'єр.

#### 4. *Розміщення житла (лофти).*

Такий вид житла є популярним закордоном серед митців – квартира-студію. Спробу такого перетворення промислового підприємства здійснено і в Москві. Влаштувати лофти запропоновано в будівлях кондитерської фабрики "Красный Октябрь", розташованої в центральному окрузі на Берсеневській набережній.

Виробництво фабрики "Красный Октябрь" планується перевести на територію Бабаєвської фабрики, а на звільненій території спорудити житловий квартал. При цьому старі фабричні будівлі вперше в Москві запропоновано переобладнати під лофти — житлові приміщення великої площі.

Один лофт на території фабрики вже є. Він міститься в будівлі човнового сараю біля імператорського яхт-клубу, на самій стрілці Золотого острова.

#### 5. *Культурно-просвітні об'єкти.*

1) В Лондоні в будівлях недіючої теплоелектростанції влаштовано музей

авангардного мистецтва XX ст. New Tate Gallery;

2) Винзавод (пивоварня «Московская Бавария»), розташований в центральному окрузі м. Москва.

Коли п'ять років тому завод придбав новий власник, виробництво вже не працювало, будівлі тихо руйнувались. У нового власника виникла ідея створити на території колишнього заводу центр сучасної культури. Вже зараз в ньому відбуваються різноманітні мистецькі акції, влаштовуються покази моди, виставки. Причому, експонати розміщуються також і в глибоких склепінчастих підвалах, де колись зберігались бочки з вином. Крім того, на території колишнього винзаводу найближчим часом планується розмістити нові галереї, фотостудії, кафе і магазини.

3) Фабрика з виготовлення театрального освітлювального обладнання в Москві перетворена на Центр сучасного мистецтва.

Для нормальної роботи Центру необхідно було здійснити глобальну реконструкцію всього комплексу. В планах Центру – не тільки експозиційна діяльність, але й широка дослідницька та видавницька робота. Здійснити подібні плани не маючи сучасної, технічно оснащеної будівлі, неможливо. Таким і став двоповерховий цегляний корпус фабрики, збудований в 30-і рр. XX ст.

#### **6. Навчально-виробничі комплекси.**

За цим напрямком було трансформовано промислову будівлю в м. Цинциннаті (США), в яку було переведено Академію мистецтв.

Проект перетворив шестиповарову промислову галерейну будівлю площею 80 000 кв. футів та сусідній чотириповерховий історичний склад площею 40 000 кв. футів на одну споруду площею 120 000 кв. футів, що об'єднує студії, класи, офіси, галереї, громадські простори.

Подібних прикладів можна наводити дуже багато. Всі вони свідчать про те, що нерентабельні промислові території слід розглядати не лише як потенційно резервні території для розміщення нової житлової і громадської забудови, а й як історико-культурне надбання міста, яке створює його своєрідність та неповторний образ та може бути наповнене новим економічно ефективним змістом.

При визначенні перспективного функціонального призначення того чи іншого промислово-виробничого чи складського об'єкту слід, перш за все, враховувати наступні фактори і умови:

1. містобудівні характеристики району розміщення об'єкту:

- розташування в центральних історичних ареалах міст чи в районах промислових утворень;

- наявність розвинутої транспортної інфраструктури, яка забезпечує зручні зв'язки об'єкту з іншими районами міста;
  - наявність відкритих передзаводських площ для можливого влаштування автостоянок;
  - якість оточуючого міського середовища (природний і антропогенний ландшафт);
2. особливості архітектурно-планувальних і конструктивних характеристик об'єкту:
    - висота стелі;
    - величина прольотів;
    - наявність великих внутрішніх просторів;
  3. архітектурний вигляд будівлі, який може забезпечити новому об'єкту неповторний образ та зробити його привабливим для потенційних відвідувачів;
  4. наявність статусу пам'ятки культурної спадщини, що апріорі вимагає збереження об'єкту.

#### Література

1. Інтернет-ресурс: [www.archi.ru](http://www.archi.ru)
2. Інтернет-ресурс: [www.designcollective.com](http://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. Інтернет-ресурс: <http://www.thecancompany.com/canhistory.htm>
6. Інтернет-ресурс: <http://www.tide-point.com/overview/history.html>
7. Інтернет-ресурс: [http://en.wikipedia.org/wiki/Procter\\_and\\_Gamble\\_Baltimore\\_Plant](http://en.wikipedia.org/wiki/Procter_and_Gamble_Baltimore_Plant)
8. Інтернет-ресурс: [http://en.wikipedia.org/wiki/Pratt\\_Street\\_Power\\_Plant](http://en.wikipedia.org/wiki/Pratt_Street_Power_Plant)
9. Г.Фильваров. Принципы формирования нового генерального плана Киева – А.С.С. №2. – Киев, 2008 – 157 с.

#### Аннотация

В статье проанализирован мировой опыт реконструкции промышленно-производственных территорий города и определены основные направления осуществления перепрофилирования промышленных и складских объектов.

Ключевые слова: реконструкция, территория.

#### Annotation

The article analyzes the international experience of reconstruction of industrial and production areas of the city and identifies the main directions for the redevelopment of industrial and warehouse facilities.

Keywords: reconstruction, territory.