

УДК 711.554-168

**Хараборська Ю. О.***доцент, кан.арх.кафедри теорії архітектури КНУБА*

ylia.haraborska52@gmail.com

orcid.org/0000-0002-0308-1753

**Явтушенко Г. С.***студентка кафедри теорії архітектури КНУБА*

galya.yavtushenko@gmail.com

orcid.org/0000-0002-2193-6305

## **ПРОБЛЕМИ РЕНОВАЦІЇ НА ПРИКЛАДІ ПРОМИСЛОВОЇ ЗОНИ «ТЕЛИЧКА» В М.КИЇВ**

Анотація: стаття присвячена проблемі реновації промислових зон, яка особливо актуальна в столиці України м. Києві. Однією з таких є промислова територія Нижня Теличка розташована близько до центру міста і є перспективною ділянкою для формування громадського центру. Акцент зроблено на вивченні таких понять як реновація, ревіталізація, реабілітація, реконструкція та їх застосування в проектуванні промислової території, яка розглядається.

Ключові слова: реновація, рефункціоналізація, промислова зона.

З розвитком сучасних технологій та темпами будівництва кожне місто поступово перетворюється в адміністративно-діловий центр і, відповідно, смисловими домінантами міст стають адміністративно-офісні квартали, виникають багатоповерхівки та громадські центри. Домінуючі промислові зони розчиняються і придушуються сучасною забудовою. Технології застарівають, багато підприємств через неефективність виробництва зупиняють свою роботу і, як наслідок, є пробілами в містобудівній системі сучасно орієнтованих міст. На сьогоднішній день багато промислових об'єктів виявляються відрізнаними від міського соціального середовища. Все це носить характер «ізоляції» об'єктів індустріальної спадщини в сучасному місті [1]. Виникає закономірна проблема: необхідність адаптації індустріальних зон міст до сучасних умов.

Площа промислових, комунально-складських та змішаних за функціями територій Києва складає - 6912,3 га. Близько половини підприємств мають застарілі й зношені основні виробничі фонди, продукція багатьох не користується попитом, приміщення здаються в оренду, значні території зайняті відходами й шкідливими речовинами та екологічно небезпечні.

Промисловий та комунально-складський сектор економіки м. Києва формують близько 10 тисяч підприємств, що розташовані в 20 промислових

районах та в ряді невеликих промислових зон, а також підприємств, розміщених поза межами промислових районів. Більшість підприємств потребують реструктуризації, перепрофілювання, забезпечення санітарного та екологічного оздоровлення середовища, більш ефективного використання територій, суттєвого поліпшення архітектурної та естетичної якості забудови.

Найбільшими територіальними промисловими утвореннями є промислові райони «Подільсько-Куренівський», «Нивки», «Нижня Теличка», «Відрадний», «Дарницький», «Дніпровський», «Троєщина», промзони «Бортничі», «Березняки», «Позняки» та ін. [2].

Підприємства, що розміщені в згаданих промислових зонах, ні за функціональним призначенням згідно чинній містобудівній документації, ні по якості та характеру забудови, не відповідають сучасним містобудівним вимогам.

Підприємства, розташовані в прибережній смузі Дніпра в районі промислового району «Нижня Теличка» займають найбільш цінні інвестиційно-привабливі території.

Для Києва Дніпро найважливіший мироутворюючий чинник міста в цілому. Неоціненний природний ресурс. Повернемо місту належне ставлення до Дніпра саме через територію Телички, що не відрізана автомагістраллю від Дніпра. Зробити вільний вихід до Набережної та Дніпровської затоки через зелений коридор.



*Рис. 1. Перспективне зображення промислової території «Теличка».*

*Вид з Південного моста.*

Теличка — історична місцевість, промислова зона Києва. Розташована в дельті річки Либідь вздовж Дніпра між Видубичами, Звіринцем, Саперною

Слободкою і Корчуватим. Геологічно територія Телички утворилась внаслідок наносів ґрунту водами Либіді [3].

Владою міста Києва було вирішено створити на цій ділянці потужний багатофункціональний діловий, адміністративний і громадський центр з розвиненою інфраструктурою та зоною зелених насаджень загального користування.

Зміна функціонального призначення території Нижньої Телички з виробничої на територію громадського призначення призвело до неймовірного зростання земельного податку та орендної плати за користування земельними ділянками. Через це впала рентабельність промислових підприємств. Вони потребують допомоги у раціональній реконструкції своїх територій і підприємств під нову функцію. Для цього потрібно проаналізувати ефективність використання всіх майнових комплексів, провести аналіз існуючої забудови і виявляти будівлі і споруди, які буде доцільніше реконструювати під нове функціональне використання, і такі, що зберігати не доцільно через не придатність до нового сучасного пристосування. Це зменшить витрати на будівництво і збереже історію цієї території та міста.

Зараз тема реновації промислової зони «Теличка» є надзвичайно актуальною, адже є і ряд проблем, які необхідно вирішити місту, а саме:

- забруднення річки Дніпро;
- затоплення прибережної території;
- відсутність пішохідного, велосипедного доступу до води;
- проблема неупорядкованої архітектурно-планувальної структури території.

Багато відомих архітекторів Києва уже зверталися до теми реновації цієї промислової зони та пропонували свої концепції бачення розвитку території.

В дипломному проекті буде запропоновано рішення щодо формування цієї промислової зони. Для цього проведено глибокий аналіз території, існуючого стану будівель, зарубіжних та вітчизняних проектів в умовах реновації промислових зон. Європейські мегаполіси вже давно пройшли шлях забудови і ущільнення промислових кілець. А ось в Києві в цьому сенсі залишився величезний потенціал. Існує багато напрямків, методів і прийомів адаптації індустріальної спадщини до сучасного контексту міста. Майбутнє промислової архітектури полягає в її пристосуванні до технологій, які стрімко розвиваються, що досягається реконструкцією «неефективних» промислових обсягів або заміною функціонального призначення. А різні архітектурно-композиційні прийоми дозволяють адаптувати і гармонізувати промислові об'єкти до структури сучасного міста.

Проаналізувавши нормативну і законодавчу базу, визначивши типологію об'єктів та основні вимоги щодо проектування, а також проаналізувавши сучасний стан території - «Теличка» займає одну з найбільш привабливих та цінних територій міста Києва. Тому нашим завданням є надати їй нове життя!

#### Література:

1. Чайко Д.С. Современные направления интеграции исторических производственных объектов в городскую среду: автореф. дис. ... канд. архитектуры: 18.00.02/ Д. С. Чайко. – М.: МАРХИ, 2007.
2. Промислові зони Києва. [Електронний ресурс]. Режим доступу до джерела: <http://www.dsnews.ua/politics/zastroyshchiki-priberut-k-rukam-promzony-kiyeva-26062015070800> (дата звернення: 25.09.2017).
3. Територія «Теличка». [Електронний ресурс]. Режим доступу до джерела: <https://wikivisually.com/lang-uk/wiki/%D0%A2%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%BA%D0%B0> (дата звернення: 25.09.2017).

#### Анотация

**Явтушенко Г.С. студентка; Хараборская Ю.О. доцент, кан. арх. кафедры теории архитектуры Киевского национального университета строительства и архитектуры.**

#### **Проблемы реновации на примере промышленной зоны «Теличка» в г.Киев.**

Статья посвящена проблеме реновации промышленных зон, которая особенно актуальна в столице Украины г. Киеве. Одной из таких является промышленная территория Нижняя Теличка расположена близко к центру города и является перспективным участком для формирования общественного центра. Акцент сделан на изучении таких понятий как реновация, ревитализация, реабилитация, реконструкция и их применение в проектировании промышленной территории, которая рассматривается.

Ключевые слова: реновация, рефункционализация, промышленная зона.

#### Annotation

**Yavtushenko H.S. student, Haraborska Y.O. associate professor of the architecture theory department Kyiv National University of Construction and Architecture.**

#### **Problems of renovation on the example of the industrial zone "Telychka" in Kiev.**

The article is devoted to the problem of renovation industrial zones, which is particularly relevant in the capital of Ukraine, Kyiv. One of these is the industrial area of Lower Telichka located close to the city center and is a promising area for the formation of a public center. The emphasis is on the study of concepts such as renovation, revitalization, rehabilitation, reconstruction and their application in designing the industrial area under consideration.

Key words: renovation, refocionalization, industrial zone.