

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Львівська політехніка»

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ГАНЕЦЬ СОЛОМІЯ ВЛАДИСЛАВІВНА

УДК 728:711.55-021.58-021.68](477.83-25)(043.3)

ДИСЕРТАЦІЯ
ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ
НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ
(на прикладі Львова)

18.00.01 – Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури

Архітектура та будівництво

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

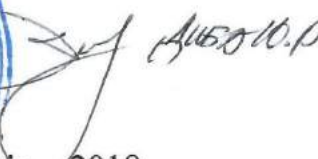

_____ С.В.Ганець

Науковий керівник: Петришин Галина Петрівна, кандидат архітектури, професор

Всі примірники дисертації, включно з електронними, є ідентичними.

Засвідчую: в.о. вченого секретаря




Львів 2018

АНОТАЦІЯ

Ганець С. В. Принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях (на прикладі Львова). – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури (доктора філософії) за спеціальністю 18.00.01 «Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури» (Архітектура та будівництво). – Національний університет «Львівська політехніка», Львів, 2018.

Дисертаційне дослідження спрямоване на визначення теоретичних основ та методики пристосування постпромислових територій до сучасних потреб міста та функціонально-просторових прийомів формування якісного житлового середовища на даних територіях. Виявлено чинники взаємовпливу новостворених житлових утворень на постпромислових територіях та оточуючого їх середовища, а також специфіку пристосування постпромислових територій під житлові утворення в контексті збереження духу місця та локальної ідентичності. Визначено функціонально-просторові прийоми якісної містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях, що сприяють швидкій їх соціалізації без створення навантаження на сформовану міську структуру. Сформульовано принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях. Розроблено методичні рекомендації щодо етапності виконання проектів пристосування постпромислових територій під нові функції, зокрема під житло.

У першому розділі **«Теоретичні передумови освоєння постпромислових територій»** окреслено мультидисциплінарність питання і проаналізовано теоретичні джерела, що висвітлюють процес пристосування постпромислових територій, у тому числі під житлові утворення.

У підрозділі *1.1* **«Дослідження основних тенденцій освоєння постпромислових територій»** досліджено поняття, якими у світі описують попередньо забудовані території, що потребують повторного пристосування.

Для розгляду обрано лише території, попередньо задіяні під промислову функцію. Виявлено, що постмодерністичний перехід від жорстко структурованої системи міського планування до більш гомогенної з погляду функціонального зонування частин міста заохочує створення багатофункційних структур на територіях, котрі потребують регенерації. Теоретичні джерела систематизовано у сім груп, що розглядають основні напрями досліджень утворення житлового середовища та специфіку використання постпромислових територій.

У підрозділі **1.2 «Пристосування постпромислових територій у контексті сучасних світових концепцій»** розглядається роль постпромислових територій в сучасних провідних урбаністичних концепціях розвитку міст. Розглянуто роль постпромислових територій як територіального резерву у стратегії розвитку Львова до 2025 року.

У підрозділі **1.3 «Підходи до формування нового функціонального призначення постпромислових територій»** досліджено поняття багатофункційних житлових комплексів. Виявлено особливості та рівні ідентичності постпромислових територій. Визначено чинники реверсивного взаємовпливу постпромислової території та оточуючого її середовища.

У другому розділі **«Методика дослідження формування житлових утворень на постпромислових територіях»** проаналізовано загально-теоретичні та спеціальні методи досліджень об'єктів, схожих до заявленої проблематики, для визначення найбільш ефективних методик і методів дослідження.

У підрозділі **2.1 «Методи дослідження постпромислових територій»** визначено просторові рівні, на яких відбувається дослідження. Методика дослідження у дисертації опирається на ключові теоретичні аспекти аналізу якості житлового середовища – простір-функція-взаємодія. На основі проведеного аналізу основним методологічним підходом визначено функціонально-просторовий підхід.

У підрозділі 2.2 **«Критерії якості новоствореного середовища на постпромислових територіях»** виявлено ряд показників якості міської форми, котрі доцільно розглядати як критерій якості для окремих частин міста, зокрема для житлових утворень на постпромислових територіях.

У підрозділі 2.3 **«Послідовність дослідження житлового утворення»** визначено етапи опрацювання емпіричного матеріалу та рівні, на яких відбувається опрацювання емпіричного матеріалу. Відповідно до опрацювання всіх етапів дослідження визначено параметри для аналізу вибраних об'єктів: збереження контексту, функціональне наповнення, інтеграція в структуру міста та приязність новосформованого середовища.

У третьому розділі **«Особливості функціональної трансформації постпромислових територій у світовій практиці»** представлено та проаналізовано міжнародний та український досвід пристосування постпромислових територій під житлові утворення, та визначено функціонально-просторові особливості їхнього розвитку.

У підрозділі 3.1. **«Міжнародний досвід просторової та функціональної трансформації постпромислових територій під житлову функцію»** простежено процеси формування житлових утворень на постпромислових територіях у країнах, вибраних на основі контент-аналізу. Методами зіставлення, порівняння та віртуального обстеження територій визначено основні спільні прийоми реурбанізації постпромислових територій в контексті міського розвитку.

У підрозділі 3.2 **«Процеси пристосування постпромислових територій в Україні»** розглянуто передумови виникнення великої кількості незатребуваних постпромислових територій в межах країни, та підходи щодо їх використання в структурі міст України сьогодні.

У підрозділі 3.3 **«Прийоми формування житлового простору на постпромислових територіях (на прикладі м. Краків, Польща)»** досліджено житлові утворення на постпромислових територіях у м. Краків, Польща. Чотири

найбільш вдалі на думку місцевого експертного середовища реалізації пристосування постпромислових територій м. Краків обстежено на предмет формування якісного житлового середовища. Застосовано комплексну авторську методику, яка полягає у визначенні профільних для творення якості середовища параметрів. На основі дослідження зроблено висновки щодо якості новосформованого середовища та його взаємодії з оточуючим середовищем.

У четвертому розділі **«Особливості формування та функціонування житлових утворень на постпромислових територіях в структурі Львова»** проаналізовано передумови формування, актуальний стан та перспективи розвитку житлових утворень на постпромислових територіях Львова.

У підрозділі 4.1 **«Формування нового функціонального призначення на постпромислових територіях Львова»** визначено співвідношення, динаміку та загальні тенденції щодо нового функціонального призначення постпромислових територій відповідно до пріоритетів стратегії розвитку Львова.

У підрозділі 4.2 **«Містобудівний аналіз та зв'язок з структурою міста нових житлових утворень на постпромислових територіях»** досліджено шість прикладів пристосування постпромислових територій під житлові та супутні функції. Для детального порівняльного аналізу обрано три ділянки в межах історичного ареалу Львова (одна з них – на стадії проекту), та три ділянки поза його межами, які охоплюють весь спектр застосовуваних у Львові прийомів формування житлових утворень на період дослідження.

У підрозділі 4.3 **«Функціонально-просторові параметри пристосування постпромислових територій під житлову функцію у Львові»** отримані результати дослідження зведено до висновків щодо дотримання історичного контексту, функціонального наповнення, інтеграції в структуру міста та приязності створеного середовища житлових утворень на постпромислових територіях Львова.

У п'ятому розділі **«Принципи та прийоми містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях»** виконано

порівняльний аналіз результатів обстеження житлових утворень Львова і Кракова, сформульовано принципи, прийоми та методичні рекомендації щодо пристосування постпромислових територій під житлові утворення.

У підрозділі 5.1 **«Формування якісного житлового середовища в контексті реурбанізації постпромислових територій»** у залежності від визначеного в процесі дослідження розміру постпромислових територій їх умовно поділено на чотири групи, кожна з яких представляє специфічну модель пристосування. Проаналізовані об'єкти класифіковано щодо пропорційного співвідношення функціонального наповнення житлових утворень на постпромислових територіях. Виявлено та описано локальні чинники, які впливають на якість житлового середовища на мезо- та мікро-рівнях.

У підрозділі 5.2 **«Основні принципи містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях»** виділено ряд архітектурно-містобудівних принципів якісної містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях, та прийоми, за рахунок яких їх можна втілити.

У підрозділі 5.3. **«Послідовність процесу пристосування постпромислових територій під житлову функцію»** запропоновано ряд методичних рекомендацій для пристосування постпромислових територій під житлову функцію. Послідовність методичних рекомендацій базується на структурно-функціональній схемі дослідження. Відмічено важливість партисипаційного проектування, постійного моніторингу проекту до і після його завершення, а також створення програм лояльності та заохочення інвестування у проекти, що передбачають пристосування раніше експлуатованих територій.

ПЕРЕЛІК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Підрозділ наукової монографії:

1. Ганець С.В., 2014. Зміна образу міста в контексті реурбанізації

постпромислових територій. В: Б.С. Черкес та Г.П. Петришин, ред. Креативний урбанізм: до століття містобудівної освіти у Львівській політехніці. Львів: Видавництво Львівської політехніки, С.671-676.

Статті у наукових фахових виданнях України:

2. Лучко, Л.І. та **Ганець С.В.**, 2011. Проблеми розвитку житлового середовища (реурбанізація постпромислових територій). *Наук.-техн. зб. КНУБА «Містобудування та територіальне планування»*, 40 (2), С. 613-618. (Особистий внесок здобувача полягає в описанні проблем і конфліктів розвитку житлового середовища на територіях колишньої промисловості в контексті реурбанізації).
3. Петришин, Г.П. та **Ганець С.В.**, 2014. Реорганізація постпромислових територій у контексті генерального плану Львова до 2025 року. *Зб. наук. пр. ДП Укр. держ. НДІ проектування міст «Діпромiсто» ім Ю.М. Білоконя, КНУБА «Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми реконструкції в теорії та практиці містобудування»*, 26, С. 141-149. (Особистий внесок здобувача полягає в ідентифікації та проведенні натурних обстежень постпромислових територій м. Львова з подальшим їх аналізом на предмет якості новоутвореного житлового середовища).
4. **Ганець С.В.**, 2017. Чинники формування нового функційного призначення постпромислових територій. *Наук.-техн. зб. КНУБА «Сучасні проблеми архітектури та містобудування»*, 49, С. 293-299.
5. **Ганець С.В.**, 2018. Прийоми та засоби формування житлового простору на постпромислових територіях (на прикладі м.Краків). *Наук.-техн. зб. КНУБА «Сучасні проблеми архітектури та містобудування»*, 51, С. 200-210.

Статті у науковому періодичному виданні іншої держави:

6. **Hanets S.**, 2014. Transformation of Post-Industrial Volumes. *Space & FORM*, 21, S. 149-156. (ARIANTA, BazTech, BAZY BN, CEON, ICI Journals Master List, PBN)

Інші публікації, матеріали конференцій і тези доповідей:

7. Петришин Г.П., Лучко Л.І. та **Ганець С.В.**, 2011. Сучасні тенденції санації постпромислових територій. Образ житлового середовища. *Збірник наукових праць ОДАБА «Проблеми теорії і історії архітектури України»*, 11, С. 178-183. (Особистий внесок здобувача полягає у виконанні дослідження відмінностей прийомів пристосування та санації постпромислових територій під житлові утворення у різних країнах світу).
8. **Ганець С.В.**, 2011. Аналіз методів відновлення ландшафту постпромислових територій. В: *Геодезія, архітектура та будівництво: Матеріали IV Міжнар. конф. молодих вчених GAC-2011*. Львів: В-во Львів. політехніки, С.52-53.
9. **Ганець С.В.**, 2012. Аналіз прикладів новоутворених житлових комплексів на постпромислових територіях у Львові. В: Г.П. Петришин ред.. *Наук.-практ. конф. кафедри містобудування «Розвиток і реконструкція територіальних систем і населених місць регіону Західної України»*. Львів, 24-25 травня 2012р. Львів: Вид-во Львів. політехніки, С.15.
10. **Ганець С.В.**, 2013. Зміна образу міста в контексті реурбанізації постпромислових територій. В: Г.П. Петришин, ред. *Міжнар. наук. конф., присвяч. століттю містобуд. освіти у Львів. Політехніці «Креативний урбанізм»*. Львів, 24-25 трав.2013р. Львів: Вид-во Львівської політехніки, С.49.
11. Посацький Б.С. та **Ганець С. В.**, 2013. Становлення кафедри будівництва міст (1913–1939 рр.). *Львів: Вид-во Львівської політехніки, До століття містобудівної освіти у Львівській політехніці*, С.6-13.
12. Петришин Г.П., Криворучко Ю.І., Русанова І.В. та **Ганець С.В.**, 2013. Містобудування: методичні вказівки до магістерської кваліфікаційної роботи для студентів спеціальності 8.06010202 "Містобудування" (9901) та спеціалізації "Ландшафтна архітектура" (9902) базового напрямку 6.06010202

- "Архітектура". Львів: Вид-во Львівської політехніки, 64 с.
13. Криворучко Ю.І., Петришин Г.П., Криворучко О.Ю., Криворучко Я.Ю., Онуфрив Я.О. та **Ганець С.В.**, 2013. Українсько-англійський словник термінів просторового та регіонального планування. Львів: Вид-во Львівської політехніки, 124с.
14. Ідак Ю.В., Кознарська Г.Є. та **Ганець С.В.**, 2016. Композиція міста. В: Г. П. Петришин, Б. С. Посацький, Ю. І. Криворучко та ін. *Містобудівне проектування. Ч.1 Місто як об'єкт проектування / навчальний посібник.* Львів : Вид-во Львівської політехніки, С. 209-247.

ABSTRACT

Hanets S. Principles of Neighborhood Formation on Postindustrial Sites (on the example of Lviv) – Proficiency scientific treatise on the rights of the manuscript.

Dissemination for a Degree of Phd in Architecture, specialty 18.00.01 "Theory of architecture, restoration of architectural monuments" (Architecture and construction). – Lviv Polytechnic National University, Lviv, 2018.

Dissertation research aims to determine theoretical foundations and methods of adapting post-industrial brownfield sites of the city to its actual needs and approaches of creating qualitative living environment in these areas. The thesis defines main approaches of qualitative residential environment formation on these territories. The specifics of brownfields adaptation for residential formations in the context of preserving the spirit of place and local identity were determined. Functional and spatial methods of high-quality urban planning of residential buildings on postindustrial territories which promote their rapid socialization without creating inconsequent pressure on the formed urban structure are revealed. Main principles of creating housing complexes on brownfield sites are formulated. The methodical recommendations for implementation phasing consuming adaptation of postindustrial sites for new city functions, in particular for housing, have been developed.

In the first section **"Theoretical preconditions of the postindustrial territories development"** is outlined the multidisciplinary of the issue and the theoretical sources that cover the process of postindustrial territories adaptation, including those for residential formations, are analyzed.

Sub-section 1.1 **"Investigation of the main trends in the development of postindustrial territories"** examines international definitions and concepts that describe landed areas requiring adaptation. Only territories previously involved in to industrial function have been selected for current investigation. It was found that the transition from a rigidly structured urban planning system to a more homogeneous encourages the creation of multi-functional structures in territories that need regeneration. The theoretical sources are systematized into seven groups, which consider the main directions of studies on the formation of a residential environment and the specifics of the use of postindustrial territories.

In sub-section 1.2 **"Adaptation of postindustrial territories in the context of contemporary world tendencies"** the role of postindustrial territories in contemporary urban development concepts is considered. Also the role of postindustrial territories as a territorial reserve in the development strategy of Lviv 2025 is considered.

In sub-section 1.3 **"Approaches to the formation of a postindustrial territories new functional purpose"** the concept of multifunctional housing complexes is investigated. The factors of reverse interaction of postindustrial territory and its environment are determined.

In the second section **"The case study of the housing formations on postindustrial territories"** are analyzed the general methods of research and case studies of objects, similar in its problems, approximate by the content and topics of this study to determine the most effective methods of research.

Sub-section 2.1. **"Postindustrial sites research methods"** defines the spatial levels on which the research is being conducted. The methodology of research in the dissertation is based on the key theoretical aspects of the analysis of the quality of the

living environment - space-function-interaction. On the basis of the analysis, the main methodological approach defines a functional-spatial approach.

In sub-section 2.2 **"Quality assessment of the newly created environment of the postindustrial territories"** the quantity of quality indicators of the city form are identified, which should be considered as a quality criterion for certain parts of the city, in particular for postindustrial territories.

Sub-section 2.3 **"Brownfield neighborhood investigation stages"** defines the stages of elaboration of the empirical material and the level at which the processing of the empirical material takes place. In accordance with the elaboration of all stages of the research, the parameters for the analysis of the selected objects are defined: context preservation, functional content, integration into the city structure and the friendliness of newly formed environment.

In the third section **"Functional transformation of postindustrial territories in the world practice"** the foreign and domestic experience of adapting postindustrial territories to residential formations is analyzed. Functional and spatial peculiarities of brownfield redevelopment are determined.

In sub-section 3.1. **"International experience of spatial and functional transformation of postindustrial territories into neighborhoods"** traces the processes of residential complexes formation on post-industrial territories in countries selected on the basis of content analysis. By methods of comparison and virtual survey of territories were identified the main common methods of re-urbanization of postindustrial territories in the context of urban redevelopment.

Subsection 3.2. **"Adaptation processes of postindustrial sites in Ukraine"** considers the preconditions for the emergence of a large number of unclaimed postindustrial territories within the country and approaches to their use in the structure of Ukrainian cities today.

In subsection 3.3 **"Case studies of forming residential complexes on postindustrial territories (Krakow, Poland)"** residential buildings in post-industrial areas in Krakow, Poland were investigated. Four most successful

adaptation examples of postindustrial site transformation into a residential area in the city of Krakow were surveyed on the subject of a residential environment quality. The complex author's technique is used, which contains determination the profile for creating the quality of the environment parameters. Based on the research, conclusions were made on the quality of the newly formed neighborhoods and its interaction with the environment.

In the fourth section **"Formation and functioning specifics of residential areas on postindustrial territories in Lviv"** the preconditions of formation, actual state and prospects of the neighborhood formations development on the postindustrial territories of Lviv were identified and analyzed.

In subsection 4.1 **"The new functional purpose of Lviv's postindustrial territories"** the correlation, dynamics and general tendencies of the new functional purpose of postindustrial territories in accordance with the priorities of the Lviv development strategy are determined.

Sub-section 4.2 **"Urban planning and interaction analysis of new residential structures on postindustrial areas"** examines six adaptation examples of postindustrial areas for residential and related functions. For a detailed comparative analysis, three sites were selected within the historical area of Lviv (one of them at the stage of a project), and three areas beyond its borders, which cover the whole spectrum of methods used in Lviv for the formation of neighborhood units for investigation period.

In sub-section 4.3. **"Functional and spatial features of the postindustrial sites redevelopment for residential functions in Lviv"** the results of the study were summarized to conclusions regarding the observance of the historical context, functional content, integration into the city structure and the friendliness of the created environment.

In the fifth section **"Approaches and techniques of postindustrial territories urban redevelopment into residential complexes"** a comparative analysis of the results of the survey of housing units was carried out and the principle approaches

and methodical recommendations for adaptation of postindustrial territories for residential complexes were formulated.

In sub-section 5.1 **"Formation of a qualitative residential environment in the context of postindustrial territories reurbanisation "** depending on the size of postindustrial territories determined in the course of research, they were divided into four groups, each of which represents a specific model of adaptation. The analyzed objects are classified relative to the proportion of functional content of housing units in postindustrial territories. Local factors that influence to the quality of the living environment on the meso- and micro-levels are identified and described.

Sub-section 5.2 **"Basic principles of city-planning organization of residential formations on postindustrial sites"** highlights a number of qualitative architectural approaches of urban planning organization for residential structures on postindustrial areas and techniques by which they could be accomplished.

In sub-section 5.3. **"Adaptation Methods of postindustrial sites for residential function"** a number of methodical recommendations for postindustrial territories adaptation into residential function are offered. The sequence of methodological recommendations is based on the structural and functional study scheme. The importance of participatory design, continuous monitoring of the project before and after its completion, as well as the creation of loyalty programs and encouragement of investment in projects involving the adaptation of previously exploited territories was noted.

THE LIST OF AUTHOR'S PUBLICATIONS:

Scientific monograph subdivision:

1. **Hanets S.**, 2014. Transformation of the city image as a result of post-industrial site redevelopment. B. Cherkes, H. Petryshyn (red) Creative urbanism. Lviv: Lviv Politechnic, P.671-676.

Articles in scientific specialized editions of Ukraine:

2. Luchko L., **Hanets S.**, 2011. Problems of residential environment development (reurbanisation of postindustrial territories). KNUBA "Urban Planning and Territorial

Planning", 40 (2), pp. 613-618. (The personal contribution of the applicant results in description of the problems and conflicts of the living environment development in the territories of the former industry in the context of reorganization).

3. Petryshyn H., **Hanets S.**, 2014. Establishment of residential neighborhoods on postindustrial areas in the context of Lviv masterplan 2025. Jr. National Research Institute of Designing Cities "Dipromisto" by Yu.M. Belokon, KNUBA "Experience and prospects of development of Ukrainian cities. Problems of reconstruction in the theory and practice of urban planning ", 26, pp. 141-149. (The personal contribution of the applicant results in identification and conduction on-site surveys of the postindustrial areas of the city of Lviv, followed by their analysis of the quality of the newly created housing environment).

4. **Hanets S.**, 2017 Formation factors for the new functional purpose of post industrial sites. *KNUBA "Modern Problems of Architecture and Urban Development"*, 49, pp. 293-299.

5. **Hanets S.**, 2018. Methods of living neighborhood organization on post-industrial sites (Krakow research) *KNUBA "Modern Problems of Architecture and Urban Development"*, 51, pp. 200-210.

Articles in the scientific periodical publication of another state:

6. **Hanets S.**, 2014. Transformation of Post-Industrial Volumes. *Space & FORM*, 21, S. 149-156. (ARIANTA, BazTech, BAZY BN, CEON, ICI Journals Master List, PBN)

Scientific papers that additionally reflect scientific results of the Thesis::

7. Petryshyn H., Luchko L., **Hanets S.**, 2011. Modern tendencies in the post industrial areas sanation. The image of the living environment. *ODABA "Problems of the theory and history of architecture of Ukraine"*, 11, pp. 178-183. (The personal contribution of the applicant results in conduction the differences in methods of re-adaptation and rehabilitation of postindustrial territories for housing in different countries of the world).

8. **Hanets S.**, 2011. Analysis of Recovery Methods of Post-Industrial Landscape Areas. In: Geodesy, Architecture and Construction: Materials IV International conf. Young Scientists GAC-2011. Lviv: In Lviv. Polytechnic, pp. 52-53.

9. **Hanets S.**, 2012. Analysis of examples of newly developed residential complexes on postindustrial sites in Lviv. In: Petryshyn H. ed. Science-practice. conf. Department of Urban Development "Development and reconstruction of territorial systems and settlements of the region of Western Ukraine". Lviv, May 24-25, 2012 Lviv: "Lviv Polytechnic", P.15.

10. **Hanets S.**, 2013. Transformation of the city image as a result of post-industrial site redevelopment. In: Petryshyn H., ed. *International sciences conf., dedicating to the century of the urban planning education in Lviv. Polytechnic "Creative Urbanism"*. Lviv, May 24-25, 2013 Lviv: View of Lviv Polytechnic, P.49.

11. Posatsky B., **Hanets S.**, 2013. Formation of the Urban Planning Department (1913-1939). Lviv: "Lviv Polytechnic", To the Age of Urban Planning Education in Lviv Polytechnic, P.6-13.

12. Petryshyn H., Kryvoruchko Y., Rusanova I., **Hanets S.**, 2013. Urban planning: methodical instructions for master's qualification work for students of the specialty 8.06010202 "Urban Development" (9901) and specialization "Landscape Architecture" (9902) of the basic direction 6.06010202 "Architecture". Lviv: View of Lviv Polytechnic, 64 p.

13. Petryshyn H., Kryvoruchko Y., Kryvoruchko O., Kryvoruchko J., **Hanets S.**, 2013. Ukrainian-English Dictionary of Terms of Spatial and Regional Planning. Lviv: View of Lviv Polytechnic, 124p.

14. Idak J., Koznarska H., **Hanets S.**, 2016. The composition of the city. In: Petryshyn H., Posatsky B., Kryvoruchko Y. and others. Urban planning. Part 1 City as a design object / tutorial. Lviv: "Lviv Polytechnic", pp. 209-247.

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ.....	1
ВСТУП.....	17
ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК.....	23
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ОСВОЄННЯ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ.....	25
1.1. Дослідження основних тенденцій освоєння постпромислових територій.....	26
1.2. Пристосування постпромислових територій у контексті сучасних світових концепцій.....	42
1.3. Підходи до формування нового функціонального призначення постпромислових територій.....	48
Висновки до розділу 1.....	58
РОЗДІЛ 2 МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ.....	60
2.1. Методи дослідження постпромислових територій.....	61
2.2. Критерії якості новоствореного середовища на постпромислових територіях	71
2.3. Послідовність дослідження житлового утворення.....	77
Висновки до розділу 2.....	87
РОЗДІЛ 3 ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ У СВІТОВІЙ ПРАКТИЦІ.....	89
3.1. Міжнародний досвід просторової та функціональної трансформації постпромислових територій під житлову функцію.....	91
3.2. Процеси пристосування постпромислових територій в Україні.....	106
3.3. Прийоми формування житлового простору на постпромислових територіях (на прикладі м. Краків, Польща).....	111
Висновки до розділу 3.....	129
РОЗДІЛ 4 ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ В СТРУКТУРІ ЛЬВОВА.....	131

	16
4.1. Формування нового функціонального призначення постпромислових територій Львова.....	132
4.2. Містобудівний аналіз та зв'язок з структурою міста нових житлових утворень на постпромислових територіях	138
4.3. Функціонально-просторові параметри пристосування постпромислових територій під житлову функцію у Львові.....	161
Висновки до розділу 4.....	165
РОЗДІЛ 5 ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ МІСТОБУДІВНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ.....	167
5.1. Формування якісного житлового середовища в контексті пристосування постпромислових територій.....	169
5.2. Основні принципи містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях.....	176
5.3. Послідовність процесу пристосування постпромислових територій під житлову функцію.....	186
Висновки до розділу 5.....	191
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....	193
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	197
ДОДАТКИ.....	213
Додаток А. Апробації та впровадження результатів дисертаційного дослідження	213
Додаток Б. Перелік опрацьованих житлових утворень на постпромислових територіях	217
Додаток В. Ілюстративний матеріал. Дослідження прикладів пристосування житлових утворень на постпромислових територіях США, Норвегії, Німеччини, Польщі (Краків) та України (Львів).....	219

ВСТУП

Місто у своїй сутності є живим організмом, що невпинно змінюється і розвивається. Значні зміни у будь якій зі сфер життя міста спричиняють модифікацію його діяльності відповідно до актуальних потреб сьогодення.

Промисловість сьогодні – це одна з галузей, які розвиваються найдинамічніше. Тому явище перетворення вчорашньої фабрики або заводу на «промислому спадщину» завтрашнього дня характерно вважати природнім.

В процесі своєї історії місто формується, розвивається та змінюється під впливом численних факторів – історичних, економічних, соціальних. Постійне розростання міста, однак, не зупиняє його безперервного внутрішнього оновлення, спричиненого зміною життєвого ритму та потреб мешканців. Постпромислові території в своїй перспективі є високо інклюзивними з погляду інтеграції та якісної трансформації міської тканини. Керуючись стратегіями розвитку міста на локальному, регіональному, державному та міжнародному рівнях, завдяки постпромисловим територіям є можливість скерувати їх у вибраному напрямку, наповнюючи тканину міста функціями, яких воно потребує для реалізації поставлених стратегій.

Завдання, поставлені у даній дисертаційній роботі, потребують приділення уваги як аспекту сучасної взаємодії міста з об'єктами колишньої промисловості, так і особливостям формування на них житлових утворень в контексті створення якісного середовища. Поєднання таких завдань є важливим в першу чергу тому, що у стратегіях розвитку більшості міст пострадянських країн збільшення житлового фонду співрозмірно з європейськими стандартами сьогодні є одним з пріоритетних завдань, а постпромислові території виступають територіальним резервом для їх втілення.

Актуальність тематики дослідження визначається:

- потребою розроблення чітких принципів формування житлових утворень на постпромислових територіях з метою створення якісного житлового середовища;
- необхідністю проведення комплексного аналізу прикладів пристосування постпромислових територій під житлову функцію для визначення взаємовпливу новоствореного середовища і його оточення;
- потребою інтеграції постпромислових територій в структуру міста, та архітектурно-містобудівними особливостями їх пристосування під житлові утворення, в тому числі збереження рис ідентичності.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дослідження виконане у відповідності до концепцій сталого розвитку, в межах наукового напрямку кафедри містобудування Національного університету «Львівська політехніка» «Методологічні основи розвитку та реконструкції мережі поселень та вибраних міст у сучасних економічних умовах», номер державної реєстрації 0113 U005280. Тема дисертації відповідає сучасним програмам розвитку Львова¹.

Мета дослідження: визначити основні принципи та функціонально-просторові прийоми формування житлових утворень на постпромислових територіях.

Завдання дослідження

Систематизувати сучасні теоретично-концептуальні та структурно-функціональні підходи щодо пристосування промислових територій під житлову функцію;

¹ Генеральний план Львова до 2025 року (II редакція), затверджений ухвалою Львівської міської ради від 30.09.2010 р., «Комплексна стратегія розвитку Львова на 2012-2025 роки», «Стратегія просторового розвитку міста Львова: принципи і перспективи» представлена 2018р. Ю. Чаплінським для розгляду ініціативної групи Просторового розвитку Львова у складі Інституту архітектури Львівської Політехніки, ЛОО НСАУ, ДПІ «Містопроєкт», GIZ, Центру міської історії, профільної депутатської комісії, Комітету підприємців Львівщини, Львівської бізнес-школи УКУ та Інституту міста.

Розробити методика функціонально-просторового дослідження нового пристосування постпромислових територій під житлові утворення;

Проаналізувати та узагальнити результати пристосування постпромислових територій в структурі міста під житлові утворення;

Сформулювати архітектурно-містобудівні принципи формування якісного житлового середовища на постпромислових територіях, та визначити функціонально-просторові прийоми їх реалізації;

Розробити методичні рекомендації щодо пристосування постпромислових територій під житлову функцію та активного їх використання в структурі міста.

Об'єкт дослідження – житлові утворення на постпромислових територіях в межах історично сформованих міст понадрегіонального статусу.

Предмет дослідження – формування житлових утворень на постпромислових територіях.

Межі дослідження – приклади зміни функціонального призначення постпромислових територій на житлову функцію у містах понадрегіонального статусу з вираженими метрополізаційними процесами. Експериментально-спеціальні дослідження виконувалися на прикладі міст Львів (Україна) та Краків (Польща).

Часові межі – формування пост-індустріального профілю міст у світовій практиці від 1980-х рр, в Україні від 1990-х рр. до сьогодні.

Методи дослідження. Дослідження виконувалося на емпіричному та теоретичному рівнях. На емпіричному рівні виконувалися спостереження за об'єктом дослідження, аналіз проектних матеріалів, натурні обстеження (аналіз наявного стану та фотофіксація), інфометрія, картографування, вимірювання, зіставлення, порівняння, функціонально-просторовий аналіз на основі індукції та дедукції, композиційний аналіз, планувальний аналіз, метод класифікації, метод моделювання, експериментальне проектування, порівняльний та узагальнюючий методи. Проаналізовано трансформаційні процеси

постпромислових територій завдяки віртуальному обстеженню хронологічних змін об'єктів дослідження (за допомогою програм Google Maps, Google Earth, Google Street View). На теоретичному рівні на основі системного аналізу та контент-аналізу виявлено приклади пристосування постпромислових територій під нові функції; за допомогою еволюційного (історико-культурного) аналізу виявлено основні етапи їх розвитку; на основі статистичного аналізу виявлено пропорційне співвідношення нових функцій, які виникли на постпромислових територіях в процесі їх пристосування.

Наукова новизна отриманих результатів дисертації:

систематизовано міждисциплінарні підходи до пристосування постпромислових територій під житлову функцію;

визначено функціонально-просторові прийоми пристосування постпромислових територій під житлову функцію;

виявлено чинники взаємовпливу новостворених житлових утворень на постпромислових територіях та їх оточуючого середовища;

доповнено і уточнено визначення терміну «багатофункційне середовище» в контексті інфраструктурного наповнення житлових утворень;

запропоновано класифікацію постпромислових територій відповідно до їх розміру і функціонального наповнення;

розроблено методика функціонально-просторового пристосування постпромислових територій в контексті міської інтеграції та створення якісного житлового середовища

Гіпотеза дослідження: Пристосування постпромислових територій під житлову функцію з інтегрованою розвиненою інфраструктурою, повинно органічно вписуватися в тканину міста, задовільняти вимоги як новоствореного, так і оточуючого середовища.

Практичне значення. У роботі відповідно до визначених функціонально-просторових прийомів формування житлових утворень на постпромислових територіях запропоновано принципи інтеграції даних об'єктів

в структуру оточуючого середовища, дотримання їх існуючого історичного контексту, створення багатофункційних житлових утворень та формування приязного до людини середовища. Розроблено методичні рекомендації пристосування постпромислових територій для формування якісного житлового середовища і швидшій інтеграції новоствореного об'єкта в структуру міста.

Особистий внесок здобувача полягає у виявленні специфіки формування житлового середовища на територіях колишньої промисловості та проведеному вперше дослідженню житлових утворень на територіях Львова, що раніше виконували промислову функцію, і виявленні теоретичних та методологічних прийомів функціонально-просторового пристосування постпромислових територій під житлову функцію, що забезпечують розвиток якісного житлового середовища в структурі міста. Теоретично-методична база дослідження може бути застосована для інших міст.

Апробація. Основні результати авторка висвітлила на IV Міжнародній конференції молодих вчених GAC-2011 (Львів, 2011) [12], 73-ій науково-практичній конференції КНУБА (Київ, 2012), науково-практичній конференції «Розвиток і реконструкція територіальних систем і населених місць регіону Західної України» (Львів, НУЛП, 2012) [13], міжнародній конференції «Креативний Урбанізм» (Львів, НУЛП, 2013) [14]. Також результати досліджень виголошено на науково-методичних семінарах, використано у курсовому та дипломному проектуванні [8, 9, 10, 11] кафедри містобудування Національного університету «Львівська політехніка», здобутий досвід використано у реальному проектуванні (ДПТ району забудови, обмеженої вул. Т. Шевченка – вул. Городоцькою – вул. Залізничною).

Публікації. Основні результати дисертації опубліковані у 10 працях, з них 1 розділ наукової монографії [1]; 4 статті у наукових фахових виданнях України [2, 3, 4, 5]; 1 стаття у науковому періодичному виданні іншої держави [6]; 1 стаття у іншому науковому виданні України [7]; 3 тези конференцій [12,

13, 14]. У публікації, написаній у співавторстві з Петришин Г.П. та Лучко Л.І. [7, с.190-192], особистий внесок здобувача полягає у виконанні дослідження відмінностей прийомів пристосування та санації постпромислових територій під житлові утворення у різних країнах світу. Також у співавторстві з Петришин Г.П. [3, с.144-149] здобувачем ідентифіковано та проведено натурні обстеження постпромислових територій м. Львова з подальшим їх аналізом на предмет якості новоутвореного житлового середовища. У публікації, написаній у співавторстві з Лучко Л.І. [2, с.613-614,616] здобувачем описано проблеми і конфлікти розвитку житлового середовища на територіях колишньої промисловості в контексті реурбанізації.

Структура роботи. Дисертація складається зі вступу, п'яти розділів, висновків до розділів, загальних висновків, списку використаних джерел, таблиць з ілюстраціями, додатків. Загальний обсяг дисертації 232 сторінки, з яких: 151 сторінка основного тексту, 29 сторінок таблиць з ілюстраціями; 16 сторінок списку використаних джерел із 176 позицій; 3 додатки на 20 сторінках.

ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

Багатофункційний житловий комплекс (утворення) – будівля або комплекс будівель, які об'єднані композиційно в єдиний ансамбль та формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського та житлового призначення (загалом комплекс містить три та більше функцій, які є достатньо потужними, щоб мати змогу функціонувати самостійно), поєднання яких обумовлене експлуатаційними потребами, економічною доцільністю і містобудівними вимогами; при цьому комплекс стимулює пішохідний рух, інтенсивно використовує простір і земельну ділянку, а компоненти комплексу є інтегрованими у загальну структуру і ефективно взаємодіють між собою (Моркляник О.І., Лещенко С.В., 2014, с. 364).

Житлове утворення – тут: будівля, група будівель, чи територіальне утворення, у якому будівлі і простір пов'язані між собою об'єднуючою складовою взаємодіють на функціональному та візуальному рівнях, створюючи одиницю простору, яка сприймається як єдине ціле. Розміри житлового утворення можуть варіюватися від кількох сотень квадратних метрів (житлова одиниця з прибудинковою територією) до сотень гектарів (житловий район).

Житлове середовище – сукупність природного ландшафту, житлових будинків, об'єктів культурно-побутового обслуговування, транспортних і пішохідних шляхів, елементів озеленення й благоустрою. Житлове осередовище визначається як система налаштувань, в яких відбуваються різні види діяльності, які формують підсистему середовища. Житло - це підсистема житлового середовища, яка є первинним якорем у середовищі для людини (Rapoport, 1995, р. 27). В житловому середовищі відбуваються певні види людської діяльності. Перелік даних видів діяльності може бути різним для різних людей, і структура жилого середовища також може відрізнятися. Воно може включати в себе магазини, школи, церкви, театри та багато інших функцій (Coolen, 2008, с. 62).

Ідентичність (місця) – взаємодія окремої особистості або спільноти з архітектурним довкіллям (Черкес, 2008, с. 5) Ідентичність в архітектурі – це

діалектичний процес творення та збереження об'єктів архітектури через їх взаємозв'язок із унікальним довкіллям, що є відображенням в архітектурно-розпланувальних, композиційних, містобудівних, образних вирішеннях різних історичних та національних архетипів (Черкес, Юрик, 2014, с. 36) .

Постпромислові території – території виробничого чи складського призначення, що втратили свою первісну функцію.

Пристосування – тут: процес адаптації, ревіталізації, регенерації та становлення нових функцій для забезпечення належного рівня скості, відповідного до актуальних потреб міста і його мешканців.

Регенерація (за В. Вечерським) – відродження; Регенерація виходить із концепції «живої пам'ятки», тобто гармонійного збагачення архітектурної форми новими соціокультурними цінностями і забезпечує виконання трьох специфічних умов міського розвитку: 1. Збереження архітектурної й містобудівної спадщини; 2. пристосування історичного міста до вимог сучасного життя через модернізацію його структур; 3. поширення специфічних характеристик історичного міста на весь міський ареал з метою збереження або надання індивідуальності.

Якість (середовища) – це оцінка користувачем ступеня відповідності властивостей об'єкта індивідуальним та суспільним очікуванням, обов'язковим нормам згідно з призначенням даного об'єкта. Якість житлового середовища визначається формуванням основних містобудівних параметрів: житлової безпечності, розпланувальних рішень і структури квартир, містобудівного формування житлових будинків, щільності житлового фонду, потреб у територіях, а також забезпечення населення закладами та підприємствами культурно-побутового обслуговування тощо (Тістол, 2013, с. 131). За рівень якості середовища відповідають фізичні характеристики середовища – плановані, запроектовані, створені та існуючі в процесі його експлуатації - які впливають як на якість життя людей, що живуть і працюють в ньому, так і тих, хто його відвідує, як зараз, так і в майбутньому (CLG, 2009, с. 11).

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ОСВОЄННЯ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Промислова архітектура впродовж своєї історії розглядалася і як інтенсивно освоєне, активне місце життєзабезпечення міста, і як покинуте місце. Підхід, який від періоду індустріалізації позиціонував промисловість як невід'ємну частину міста, у ХХ столітті був сформульований як "місто для виробництва" (Wiebenson, 1960). У подальшому, з розростанням міської тканини, колись побудовані на околиці міста виробничі підприємства опинилися в оточенні житлових районів. Таким чином, промислові райони почали взаємодіяти з «живими» житловими та сельбищними кварталами по сусідству на планувальному і візуальному рівнях. Однак деіндустріалізація к. ХХст., перехід принципів від "міста для виробництва" до "міста для людини", екологічні аспекти і багато супутніх чинників змусили промисловість віддалитися від центрів міст Америки і Європи в пошуках більш дешевих та більш ефективних місць для виробництва.

Постіндустріальні території невдовзі перетворилися на занедбані пустки у міській структурі, призначені для капітального зносу і реорганізації ділянок. Подібні процеси можна було спостерігати до недавнього часу в багатьох містах, особливо цей процес затягнувся у пострадянських країнах. Після тривалих пошуків концепцій, обговорень, змін, сьогодні цілі комплекси виробничих підприємств функціонують як житлові квартали, ділові райони та місця громадського призначення.

Дослідження цього архітектурно-містобудівного явища - перетворення промислових функціональних зон під тиском сучасних вимог до міста - на сьогодні активно розвивається. Перші реалізації проектів даного типу відбувалися під впливом обставин кожного конкретного міста, і мали поодиначий характер. Загальні тенденції пристосування постпромислових підприємств під нові функції починають проявлятися лише під кінець ХХ століття. «...Все, що можливо отримати при узагальненні – це показники якості виконання – набір упізнаваних характеристик функціонування міста, залежних, у першу чергу, від просторових якостей...» (Лінч, 1986).

1.1 Дослідження основних тенденцій освоєння постпромислових територій

Теорія пристосування колишніх промислових об'єктів та їх територій у XXI столітті поступово вдосконалюється і досліджується за допомогою різноманітних підходів щодо оптимального їх використання. Проте проблематика постпромислових територій носить міждисциплінарний характер. У даному дослідженні поняття «постпромислові території» об'єднує в собі визначення «brownfield», «underutilized commercial or industrial properties», «post-industrial land», «derelict land», «tereny przemyslowe», «zdegradowane tereny», ін. (табл. 1.1, рис.1). Найбільше джерел інформації стосовно даної проблеми виявлено в галузях економіки, екології, соціології, міжнародної політики, тощо. Що стосується архітектурно-містобудівного та функціонально-просторового аспектів повторного використання постпромислових об'єктів, тим більше в якості майбутнього житлового середовища, у більшості випадків урбаністична складова розглядається доволі опосередковано. Більше уваги зазвичай надається архітектурно-просторовій та дизайнерській складовим. Як показує практика, майбутнє функціональне призначення постпромислових об'єктів розглядається в першу чергу з економічної точки зору. Питання, поставлені в даній дисертаційній роботі, потребують приділення уваги як аспектам сучасної взаємодії міста з об'єктами колишньої промисловості, так і особливостям формування житлових утворень в контексті створення якісного житлового середовища.

На зміну теоріям «промислового міста» Т. Гарньє (1917) і «лінійного міста» А. Соріо (1882) та Мілютіна (1929), прийшли теорії С. Прайса («міста трьох видів яєць», 1982) і «принцип змішаного використання територій» (mixed use development) описані А. Коупландом (Coupland, 1997) та Департаментом Місцевого Самоврядування Великобританії (CLG, 2006). Перехід від жорстко структурованої системи міського планування до більш гомогенної з погляду функціонального зонування частин міста (табл. 1.1, рис. 2) закликає переосмислювати повторне використання тих його елементів, котрі потребують повторного пристосування. Таким чином, промислові території, що перестали виконувати свою попередню

функцію, все частіше дістають шанс на новий етап розвитку, проте уже в новій галузі.

Теоретичні джерела дослідження систематизовано у кілька груп, що розглядають основні напрями досліджень утворення житлового середовища та специфіку використання закинутих промислових об'єктів: **політико-економічний, теоретично-методологічний, об'ємно-просторовий, функціонально-планувальний, соціально-психологічний, історико-культурний, екологічний** (табл. 1.2).

Політико-економічний напрям

У результаті початку постіндустріальної (інформаційної) ери (Bell, 1967, с. 103), падіння Залізної Завіси (1990), розпаду Радянського Союзу (1990-1991), а також початку розширення меж Євросоюзу (2005), країни гостріше почали потребувати територіальних резервів для побудови нової візії міст та їх нового функціонального наповнення. «Входження країни в систему нових економічних відносин несе за собою як певні труднощі, так і нові напрямки щодо можливостей регулювання землевикористання, і, як наслідок, створення раціональної функціонально-планувальної організації міського плану...» (Плешкановська, 2002).

Глобальна економічна криза 2008 року, перерозгляд цінової політики на вичерпні природні ресурси та перехід на нові відновлювані джерела енергозабезпечення завдяки прориву у розвитку сучасних технологій каталізували процес свідомішого використання наявних ресурсів міст, у тому числі і територіальних.

Доповідь команди дослідників, представлена І.Сагін на 48-му міжнародному конгресі ISOCARP у Бухаресті, демонструє тенденції еволюції промислових підприємств (табл. 1.3, рис. 1), у залежності від обраного вектору їх функціонування (Saghin I., 2012).

Дослідниця Барбара Ван Дайк, у своїх працях демонструє прецедент занепаду двох територіально віддалених між собою фабрик епохи розквіту компанії «Ford», внаслідок політичних хибно обраних стратегій. Обидва місця

володіли ідентичністю, побудованою навколо наявності фабрики, що забезпечувала велику кількість робочих місць для сусідніх міст протягом усього ХХ століття. Проте криза 1990-х і зниження продуктивності землекористування спричинили переоцінку цінностей і необхідність пошуку нових векторів розвитку. Приклади співпраці суб'єктів процесу пристосування продемонстрували можливість створення нових робочих місць і відновлення рентабельності території. Вони виникають з нових режимів управління, відображаючи складність суспільних відносин та спрямовані на територіальний розвиток на основі ринкової економіки. Автор пояснює, як було мобілізовано цілий ряд ринкових ресурсів, неринкових ресурсів та негрошових ресурсів для досягнення цілей місцевих культурних, соціально-економічних та екологічних трансформацій (Дуск, 2007).

М. Легнер, у своїй книзі «Новий розвиток шляхом реабілітації» зауважує цікаву особливість проектів повторного пристосування промислових територій. Так, відповідно до спостережень автора, процеси пристосування промислових об'єктів «...є менш «політично зарядженими», і привертають більше уваги з боку громадськості, отримують більше субсидій і можливостей локального самоврядування. Такі проекти зазвичай вітаються спільнотою, оскільки володіють атрактивнісю історії місця та локальною ідентичністю. Зрештою, проекти пристосування постпромислових підприємств можуть цілком або частково вирішити проблеми гентрифікації, відпливу населення з певних районів, необхідності забезпечення сусідніх кварталів (додатковою інфраструктурою), тощо ...» (Legner, 2007, с. 87).

Д. Мушинська-Єлешинська у публікації «Ревіталізація Попромислових об'єктів Середньої Європи – Досвід Проекту COBRAMAN» описує роботу даної ініціативи, котра допомагає в організації процесу ревіталізації промислових підприємств на території Європи (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities) (Muszynska-Jeleszynska D., 2013).

Урбаністичний розвиток портових постпромислових територій, як вагома складова становлення метрополії Копенгагена і Сканії описуються Г. П. Петришин у статті «Формотверення надводних територій Копенгагена в контексті

метрополітального розвитку». Створення нових знакових об'єктів на території колишнього порту і нова візія щодо розвитку міста були покликані змінити образ даної частини міста на більш атрактивний. Переосмислення використання таких територій було необхідним для заохочення мешканців Копенгагена залишатися в місті, і не переселятися на периферії. У свою чергу, це «зупинило відплив податків з міської казни і покращення економічної ситуації міста» (Petryshyn, 2016).

Теоретично-методологічний напрям

Функціональною адаптацією та повторним використанням промислових будівель в усьому світі зацікавилися ще в 1960-х роках. Численні публікації приділяють значну увагу проблемі пристосування територій колишньої промисловості, оскільки вона тісно пов'язана з концепцією розвитку міст.

К. Беренс, у своїй книзі «Відновлення промислових територій» розглядає проблематику та способи організації часто важкого і тривалого процесу розвитку пристосування промислових територій. Одне з непростих питань, котрі автор розглядає у книзі, полягає у визначенні того, чим адаптація промислових територій відрізняється від стандартного проекту будівництва або реставрації, і чи відрізняється взагалі. У процесі аналізу Беренс приходить до висновку, що відмінність таких проектів виявляється не у самому процесі, а у необхідності його існування (у першу чергу для навколишнього середовища і збереження історико-культурної спадщини). Залишаючись незатребуваною, вакантна земля та покинута нерухомість колишньої промисловості самою своєю присутністю гальмують ефективне зростання та розвиток міста. Ряд проектів, описаних Беренсом, було обрано через їх трансформативний характер, адже тут увага в першу чергу приділялася не яскравим центральним кварталам міста, а територіям, відновлення яких мало вирішальне значення для фінансового розвитку міста та міської тканини. Автор наголошує на складності і великій кількості рівнів регулювання подібних проектів, що передбачають залучення уряду, а також співпрацю всіх суб'єктів розвитку. Такі проекти можуть тривати багато років і навіть десятиліть, де далекоглядність і терпіння потрібні всім сторонам процесу (Berens, 2011).

Н. Кірквуд у книзі «Переосмислення індустріального ландшафту» зосереджує свою увагу на промисловій спадщині та забруднених промисловістю територіях, а особливо їх потенційному впливу на нові наукові дослідження й інноваційні технології в галузі відновлення промислових ландшафтів (Kirkwood, 2001).

Розглядаючи типи аналізу методів відновлення промислових територій, Р. Інґ у своїй книзі "Приклади досліджень - розробка та методи" представив п'ять дослідницьких стратегій (також зазначаючи існування більшої їх кількості): експеримент, обстеження, архівний аналіз, вивчення історії, вивчення прикладів (Yin, 2014).

Інший метод, запропонований Л. Лоуресом, складається з двох різних, але взаємодоповнюючих стратегій: стратегія дослідження прикладів і зворотне трансляційне дослідження (Loures, 2008). Метод дослідження прикладів (на прикладі дослідження постпромислових ландшафтів) у своїх дослідженнях розглядає також В. Лукас (Lucas, 1974).

Аспекти потенційного розвитку постпромислових територій (табл. 1.3, рис.2) ґрунтовно описані почесним проф. Манчестерського університету, П. Сімзом у книзі «Земля, Розвиток, і Дизайн» (Syms, 2010).

У спільному дослідженні «Методичні пропозиції щодо реконструкції промислових територій в історичних зонах міст» Бірюка С.П. та Плешкановської А.М., автори виділяють ряд основних питань, які є визначальними для постановки питання щодо ефективності використання промислово-виробничих територій в містах та, відповідно, проблеми реконструкції таких територій. Автори зосереджуються на специфіці сформованих в Україні за доби радянського періоду промислових зон і їх функціональної доцільності в історично сформованому середовищі а також критерії, за якими варто проводити оцінку потенціалу території з погляду її пристосування. Стаття не розглядає визначеного майбутнього функціонального призначення таких об'єктів, проте наголошує на важливості дотримання контексту з оточуючою забудовою і майбутньої взаємодії таких постпромислових об'єктів з їх середовищем (Бірюк, 2005).

Теорія збереження «духу місця» в контексті метрополітального розвитку і перебудови припортових територій Данії описана Петришин Г. у дослідженні «Розвиток колишніх портових територій в структурі міст Північної Європи – формотворення берегової лінії Осло, Копенгагена та інших» (Petryshyn, 2015)

Метою дисертаційного дослідження Сеньковської Я. Т. є виявлення передумов, дослідження характеристик та розроблення прийомів функціонально-планувальної реструктуризації територій промислових об'єктів у процесі архітектурно-містобудівної інтеграції міста. Гіпотезою даного дослідження є твердження, що в (сучасних) умовах розвитку міст території промислових об'єктів становлять резерв для подальшого збалансованого розвитку, а застосування функціонально-планувальної реструктуризації повинне забезпечувати формування цілісної архітектурно-планувальної структури міста. (Сеньковська, 2017).

Публікація О. Ремізової «Полілогічний принцип організації урбаністичного простору» (Ремізова, 2014) розглядає прецедент втручання нового об'єкта у сформоване середовище, і ризики, пов'язані з даним процесом. Хоча у статті не згадується про промислову архітектуру, однак принципи і пріоритети, висвітлені О.Ремізовою у статті, варті уваги і застосування під час процесу ревіталізації постпромислових територій.

Функціонально-планувальний напрям

У своїй книзі «Архітектура міста» А. Россі зазначає що «реабілітація та відродження покинутих промислових територій все частіше визнається як чудовий інструмент містобудівної трансформації» (Rossi, 1982, с. 159), синтезуючи культурні цінності з економічними можливостями.

А. Гжибовський, на прикладі аналізу пристосування постпромислових територій польської конурбації Катовіце, виділяє характерні тенденції їх функціонального пристосування. Так, відповідно до реалізованих об'єктів катовіцької конурбації «...на територіях колишніх промислових підприємств найчастіше реалізуються: промислово-технологічні парки, бізнес пакри (Ruda Slaska), університети, науково-дослідні інститути і їх території (Gliwice, Katowice,

Sosnowiec), великі ТРЦ (Zabrze, Katowice), об'єкти культури (Katowice), нові житлові утворення (Katowice)...» (Grzybowski, 2014, сс. 662-663).

А.М. Плешкановська у якості основних причин повторного пристосування промислових територій міста виділяє функціонально-планувальну невпорядкованість організації міського плану, їх архітектурно-планувальну недоцільність та дисонанс у сприйнятті архітектурного вигляду у загальному образі міста, соціально-планувальну нераціональність розміщення тих чи інших видів виробництв, економічні показники функціонування підприємства, питання ефективності використання міських територій, екологічний вплив на навколишнє середовище та історико-архітектурну цінність будівель і споруд різних промислово-виробничих об'єктів, які мають місцеве чи національне значення і створюють культурний потенціал міста і країни (Плешкановська, 2010).

У книзі «Функції міст і їх вплив на простір» під редакцією Л. Г. Руденка місто описується як специфічний феномен сучасного світу (Руденко, 2015, с. 8). У праці викладено уявлення щодо функції міст з врахуванням специфіки їх розвитку. Наголошено, що виклики, загрози та конфлікти великих міст у значній мірі стосуються міських поселень пост-радянського простору. Саме в них відбувся розпад промислових структур, особливо це стосується галузей переробної промисловості і військово-промислового комплексу. Саме тому багато міст змінили свої функції і зараз перебувають на етапі формування нових. У книзі не описуються прийоми функціональної адаптації постпромислових підприємств, але зазначено, що дані об'єкти (і зміна їх функції сьогодні) є важливою ланкою міської системи, особливо у містах, котрі формувалися навколо промислових зон.

Цінність постпромислових територій центрального та серединного поясів Львова також розглядається Б. Посацьким, Т. Мазур та Є. Король у аспекті функціонально-просторової модернізації (Мазур, 2000), реструктуризації (Мазур, 2002) та формування на них підприємств малого бізнесу (Мазур, 2004), котрі здатні значно підвищити їх економічну ефективність шляхом реорганізації існуючих структур. Реалії хаотичного пристосування колишніх

заводських споруд, без створення належної інфраструктури описані в аналітичних дослідженнях Б. Посацького (Посацький, 2001).

Відповідно до досліджень Сеньковської Я., територія промислових об'єктів, які втратили свою первісну функцію, є суттєвим резервом для функціонально-планувального розвитку міста та може використовуватися для створення нових робочих місць (Сеньковська, 2017).

Дослідження Баборської описує п'ять різних за своїм характером моделей ревіталізації постпромислових підприємств: створення музеїв промисловості і техніки у якості об'єктів туристичного притягання; пристосування існуючих промислових споруд і техніки до вимог сучасної промисловості; перетворення промислових територій у багатофункційний комплекс, доповнений новими елементами освітнього, соціального, ділового, рекреаційного характеру; цілковитий відхід від промислової функції зі збереженням і повторним використанням промислових споруд; абсолютна ліквідація промислової функції і будівель з території та визначення майбутньої функції території згідно актуальних потреб ринку. Даний аналіз показує різноманітність схем та сценаріїв майбутнього використання постпромислового об'єкта. Також автор аналізує відмінності у процесах пристосування на теренах Польщі та у світовій практиці (Baborska-Narozny, 2012).

Об'ємно-просторовий напрям

У теоретичних джерелах даний напрям досліджень найдетальніше описаний на рівні пристосування об'єму споруд промислових будівель та їх внутрішнього перепланування до нових функцій (у рамках даного дослідження рівень будівлі виступає як мікро-рівень, оскільки внутрішнє планування вже не входить у предмет дослідження). Проте, оскільки саме взаємодія з промисловими спорудами на візуальному рівні забезпечує найбільшу впізнаваність попереднього призначення території, оминати її увагою було б помилковим.

Іванов-Костецький С., розглядаючи процес утворення та розвитку історичних типів промислової архітектури (Іванов-Костецький, 2013) визначає принципи та методи її архітектурно-функціональної реабілітації як засобу збереження історичного обличчя міста. Метою дослідження є розгляд процесу утворення і розвитку історичних

типів виробничої архітектури та визначення принципів і методів її архітектурно-функціональної реабілітації у сучасних українських містах. Основними завданнями цього дослідження є визначення поняття архітектурно-функціональної реабілітації індустріальної спадщини історичних міст; розгляд структури ієрархії значущості об'єктів промислової архітектури; виявлення історико-культурних, містобудівних, соціально-економічних передумов та етапів формотворення промислової архітектури; дослідження розвитку історичної індустріальної архітектури в сучасних українських містах (на прикладі Львова); аналіз світового досвіду архітектурної реабілітації промислових об'єктів та визначення характерних особливостей їхнього нового функціонування в різних умовах міської забудови; дослідження історико-культурних, об'ємно-планувальних і містобудівних ознак промислових об'єктів, що підлягають реабілітації, виявлення принципів, способів і прийомів їхньої об'ємно-планувальної перебудови під будівлі універсального функціонального застосування; визначення методики архітектурно-функціональної реабілітації промислових об'єктів в існуючому історичному середовищі (Іванов-Костецький, 2011).

Типологія трансформації постпромислових будівель описана автором дисертації у попередніх дослідженнях. Розглядаються способи реорганізації внутрішнього простору шляхом його поділу по вертикалі і горизонталі, та види адаптації зовнішньої оболонки споруди від її автентичного збереження, через локальні доповнення шляхом надбудови і прибудови, до цілковитої заміни вигляду фасаду. Розглянуто приклади реалізації кожної моделі такої трансформації. (Hanets, 2014).

Приклади перетворення виробничих споруд на житлові утворення, яке прийнялося в архітектурній практиці під назвою «лофти», розглянуто у праці А.Турек (Turek, 2013), щоправда авторка, звертає більшу увагу на пристосування поодиноких існуючих будівель на житло типу «лофт», а не на просторову структуру промислових комплексів і формування нового середовища на їх території.

Історико-культурний

Історико-культурну архітектурну спадщину утворює багато складових, у тому числі і промисловість, що створюють ідентичність міста та його діляниць.

Розвиток промислових територій у межах сформованого міста ще в кінці 80-х років ХХ століття досліджували А. Ілгунас, М. Ілунгас і А. Рудницький, розглядаючи вплив об'єктів промислового призначення на формування архітектурно-просторової композиції міста (Ілгунас А.Ю., Ілгунас М.А., Рудницький А.М., 1983).

Теоретичні основи створення та збереження ідентичності висвітлює у своїй монографії Б.С. Черкес, котрий розкриває взаємозв'язок ідентичності з архітектурною діяльністю. На прикладі столичних міст України, Росії та Німеччини проф. Черкес розглядає громадські центри міст «...із урахуванням змін і реальностей, характерних для початку ХХІ ст.» (Черкес, 2008). Подібного висновку щодо важливості збереження пам'яті та ідентичності просторів міста приходять у своїх дослідженнях Я.Юрик (Юрик, 2012, 2014). У свою чергу, збереження ідентичності постпромислових територій і формування на них нових ідентичностей, котрі не знищують а доповнюють середовище новим контекстом, поставлено як важливе питання даної дисертаційної роботи.

М. Габрель, у публікації «Вплив промислової спадщини на атрактивність Львова» відзначає промислову спадщину як частину історичної складової потенційної атрактивності міста. Атрактивність (привабливість) міста чи регіону пов'язана з проблемою аналізу зовнішнього оточення та внутрішньої просторової ситуації на предмет конкурентності середовища. Основними рушійними силами привабливості того чи іншого об'єкта слід вважати: людей, умови (розташування та природно-ландшафтні), функціональний та геометричний виміри (наприклад, наявність вільних територіальних ресурсів для залучення інвестицій), а також історична складова, до якої відноситься і промислова спадщина, яка є об'єктом дослідження. Усі ці виміри є взаємопов'язаними (Габрель, 2011).

У публікації «Стратегія ревалоризації і охорона пейзажу історичних міст» А. Міхаловські також наголошує на важливості вибору пріоритетів в стратегіях розвитку для охорони міського пейзажу і якості життя в місті, котра залежить і від дотримання традицій, і від сучасних стандартів цивілізації та свідомого формування нової міської панорами зі збереженням її історичної ідентичності (Michalowski, 2000).

Як зазначає у своїй статті «Адаптація архітектурної спадщини до сучасного життя міста» К. Чечельницька, «залучення архітектурної спадщини (придатної до подальшої експлуатації) до сучасного життя міста та її соціальна активізація сприяють зростанню суспільної значущості історичних об'єктів» (Чечельницька, 2014). Вилучення таких об'єктів із сучасної життєдіяльності міста може спричинити їх моральну та фізичну загибель, а соціальна активізація архітектурного надбання – це органічний шлях до постійного оновлення природи міста. Автор виділяє різні види цінності пам'яток архітектури, зауважуючи також, що чимало споруд незалежно від свого первісного призначення, в силу обставин, зміну соціальної структури суспільства та умов життя перестали задовольняти попередні практичні потреби. Чечельницька перераховує рекомендації, що допомагають розглядати у єдиному контексті забезпечення збереження та допустиме функціональне використання таких об'єктів.

Також важливість залучення промислової спадщини до розвитку туристичної інфраструктури Львова піднімають у своїх працях Є. Король і Т. Мазур (Є.І. Король, Т. М. Мазур, 2011). З досвідом Великобританії щодо пристосування промислових будівель у туристичній сфері як об'єктів міжнародного туризму можна ознайомитися в праці Л. Казімірчака (Kazimierzak, 2012).

Соціально-психологічний напрям

Оскільки дане дисертаційне дослідження зосереджене на особливостях формування житлових утворень, необхідно врахувати соціально-психологічний фактор створення середовища, комфортного для його майбутніх мешканців.

У своїй дисертаційній роботі, Чабанюк О. Я. розкриває «поняття «житлового середовища», а також принципи регенерації житлового середовища для його вдосконалення при реконструкції та новому будівництві», котрі доцільно застосовувати і в умовах пристосування постпромислових територій під житлові утворення. Відповідно до вироблених рекомендацій, Чабанюк визначає ключовими принципами **антропомірності** змісту і вимірів житлового середовища, **натуральності** його природної основи, **ідентифікаційності** людини і простору, **функційності** середовища

шляхом виділення та локалізації видів діяльності, його **просторовості** визначеної геометричністю простору, **спадкоємності** завдяки визначенню змінних і незмінних елементів і якостей середовища, а також **співучасності**, як можливості мешканців впливати на формування їх житлового середовища (Чабанюк, 2004, сс. 13-14).

Вагому складову соціально-психологічного чинника формування житлових утворень становить сприйняття висотності забудови та почуття безпеки на території проживання. Грунтовні дослідження у цьому напрямку проводить І. Гнесь (Гнесь, 2013).

Як зазначає у своєму дослідженні А. Орлова, «...підвищення комфорту проживання залежить не тільки від якості самих помешкань, але в значній мірі також від рівня організації сфери обслуговування, функціонально-планувальних характеристик прилеглих територій, від ефективності їх використання та архітектурної індивідуалізації забудови, гармонійності зв'язку житла з природним оточенням, мережею комунікацій (...). Тобто житлове середовище є не простою сукупністю функціональних, об'ємно-планувальних та інших компонентів, а складною системою органічно пов'язаних між собою елементів, причому пов'язаних таким чином, що зміна значення параметрів одного з них неодмінно призводить до змін інших, інколи багатьох, елементів системи» (Орлова, 2011, с. 295).

Екологічний

Дослідження в галузі екологічного впливу постпромислових територій на довкілля у даній дисертаційній роботі розглядається загально і не становить основного предмету дослідження, проте формування екологічно сприятливого середовища є одним з початкових завдань пристосування об'єктів колишньої промисловості під нові функції.

Промисловість в Україні прийнято поділяти на дві ключові галузі: видобувну (категорія «А» - «важка промисловість»), та обробну (категорія «Б» - «легка промисловість»). Іноді окремо виділяється харчова промисловість, що об'єднує галузі, задіяні в виробництві продуктів харчування. Відповідно до виду своєї діяльності, галузі важкої промисловості зазвичай наносять набагато більшої шкоди територіям, на яких розташовуються, у порівнянні з підприємствами обробної

промисловості. Проте сьогодні більшість спеціалістів щодо екологічного очищення постпромислових земель сходяться на думці, що будь-яку забруднену територію можливо очистити (Laidler D.W. , Bryce A.J. Wilbourn P., 2002). Відмінність полягає лише в тривалості і вартості таких заходів.

Більшість постпромислових територій не можуть похвалитися немодифікованими ґрунтами. «Найчастіше верхній шар ґрунту забруднений модифікованими субстратами та потенційно хімічно-забрудненими ділянками» (Young, 1997, р. 12). «Однак навіть на забруднених ділянках може існувати значний потенціал для використання такого місцевого ґрунту без необхідності замінювати його на імпортований чистіший ґрунт» (Bradshaw, Chadwick, 1980), а «фізико-хімічна відмінність, характерна для постпромислових земель, може розглядатися як позитивний актив, основа для сприяння біорізноманіттю даної території» (Handley, 1998). Поєднання абіотичних та біотичних чинників на попередньо забудованих промислових територіях забезпечує унікальну можливість для розвитку природи та біорізноманіття. Цей факт вже давно визнано екологами, і у 1994 році такий тип середовища додано до Плану дій щодо біологічного різноманіття Великобританії під назвою «Мозаїка відкритих місць проживання на попередньо освоєних землях» (УКВАР, 1994).

Дж. Корбан (Corburn, 2009), у своїй книзі «Назустріч Здоровому Місту» виокремлює очищення забруднених промисловими відходами індустріальних зон як невід'ємний етап «здорового» планування міського середовища. Дослідник відновлення промислових ландшафтів, Л. Лоурес, у своїх численних публікаціях також присвячує багато уваги очищенню забруднених земель (Loures, 2006) і їх перспективному використанню (Loures, 2007). Також Лоурес описує досвід процесів екологічного відновлення забруднених промислових земель на прикладі Португалії (Loures, 2007).

Важливість процесу оздоровлення ґрунту та відновлення постпромислових земель у контексті концепції врівноваженого розвитку розкривається у книзі Совса «Реорганізація закинутих земель та питання сталого розвитку» (Sousa, 2008).

Таблиця 1.1. Визначення термінологічного апарату дослідження Місце промислових об'єктів в структурі історично сформованого міста



Рис. 1 Дефініція терміну "постпромислова територія" Синтез згадуваних в інформаційних джерелах термінів, пов'язаних з територіями колишньої промисловості

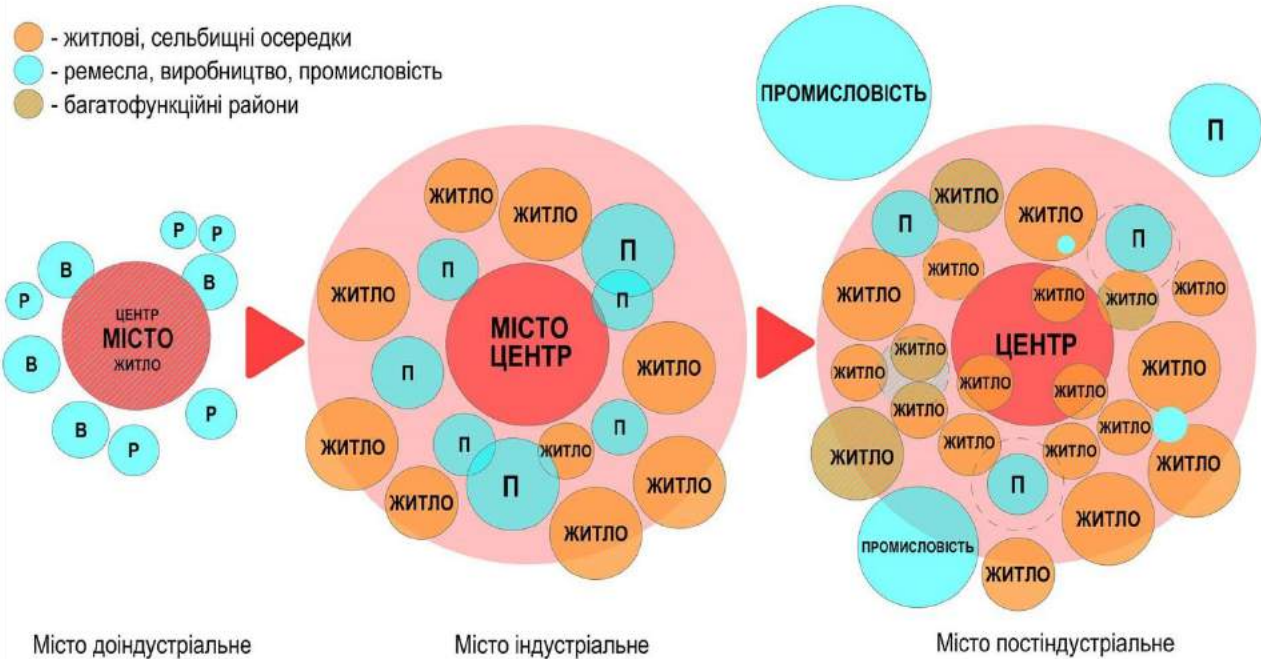
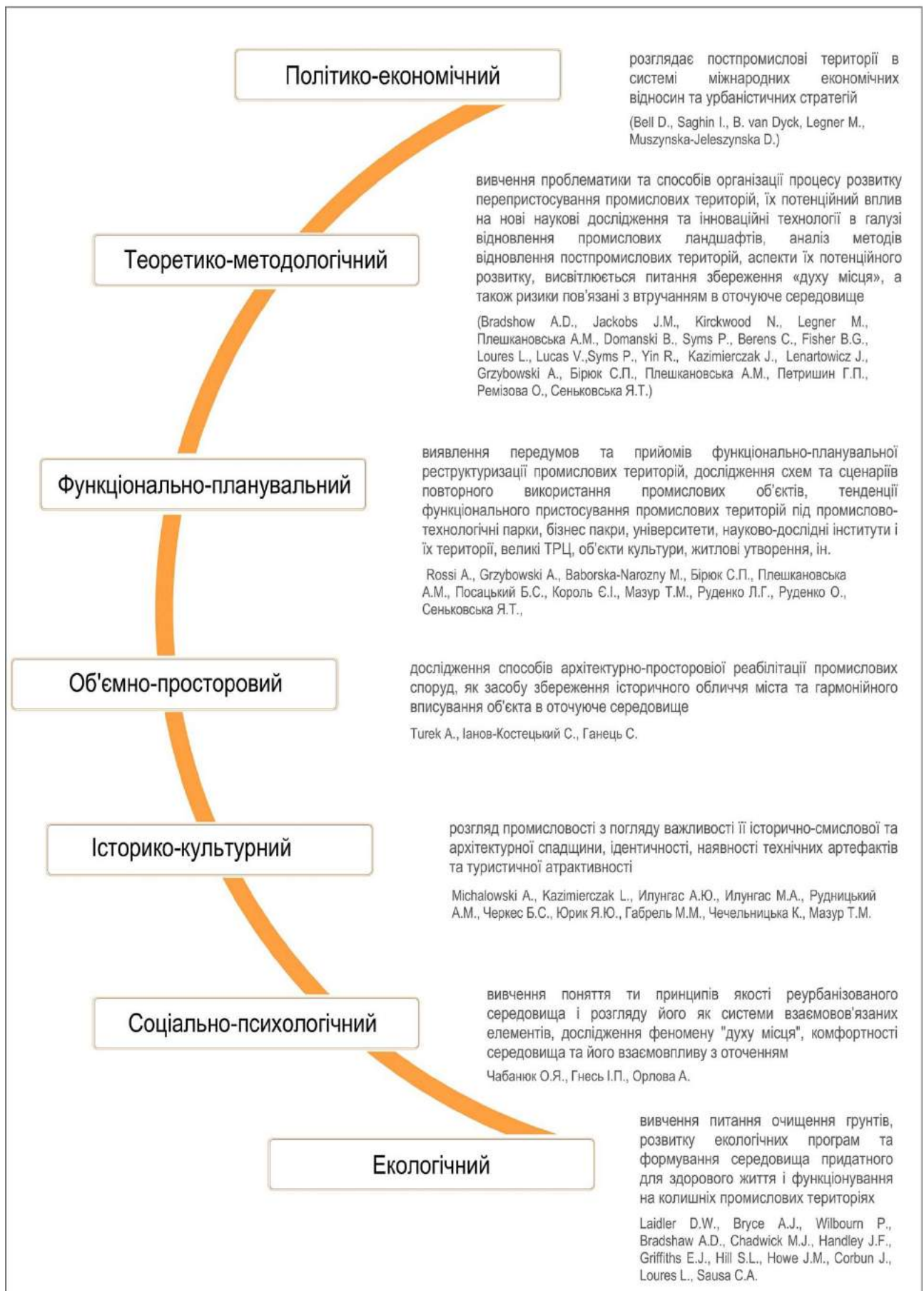


Рис.2. Схема розростання міста відповідно до свого розвитку. Формування системи розселення відповідно до промислових територій

Таблиця 1.2. Напрями досліджень використання постпромислових об'єктів



Таблиця 1.3 Шляхи потенційного розвитку постпромислових територій

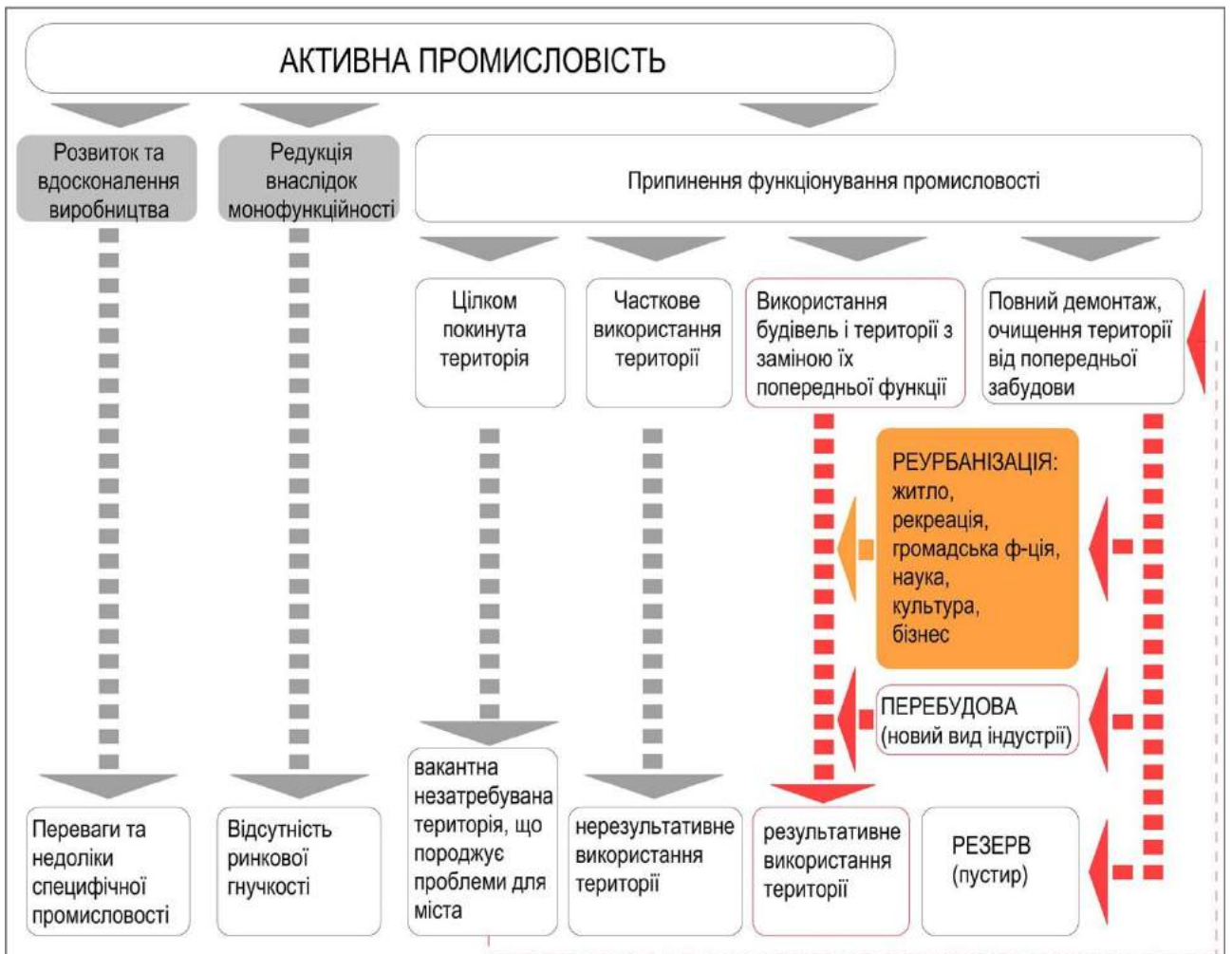


Рис. 1 Схема потенційної еволюції промислових об'єктів (за I. Saghin, 2012)



Рис.2 Чинники потенційного розвитку житлових утворень на постпромислових територіях (відповідно до чинників потенційного розвитку постпромислових територій за П.Сімзом, 2010)

1.2 Пристосування постпромислових територій у контексті сучасних світових концепцій

Формування спільної інтернаціональної економічної системи стало переломним процесом, який визначив сьогоднішнє обличчя міжнародних відносин та уніфікував процеси функціонування держав, котрі все тісніше співпрацюють між собою на економічному, політичному, та соціальному рівнях. Формуючи вектор свого подальшого розвитку, країни і міста неминуче підпадають під вплив сучасних світових тенденцій, котрі відображають певний світогляд і підхід до реалізації поставлених цілей. Місто за своєю функціональною структурою є інертним механізмом, проте постійно потребує збереження існуючих цінностей та «модернізації його складових» (Petryshyn, Sosnova, 2017). Актуальні урбаністичні концепції є визначальними у майбутньому формуванні міста, і, відповідно, пристосуванні постпромислових територій (табл. 1.4).

Новий Урбанізм (New Urbanism) – запропонований у 1993 Конгресом Нового Урбанізму (CNU²), підхід до планування і розвитку, що базується на підсумуванні позитивних практик побудови міст останніх десятиліть. Такими практиками у першу чергу є формування пішохідних кварталів і вулиць, розташування житла і магазинів у безпосередній близькості між собою та доступні громадські простори. Організаційною основою течії нового урбанізму є Конгрес нового урбанізму. Принципи Нового Урбанізму зорієнтовані на створення міського середовища, співмасштабного з людиною (CNU, 2014). Дані принципи були розроблені як альтернатива розростанню міської тканини завдяки садибній забудові низької щільності, притаманної будівництву після закінчення Другої світової війни, яке здійснювало негативний вплив на економіку, довкілля, та в деякій мірі навіть на здоров'я мешканців. Концепція Нового урбанізму може застосовуватися як до нового проектування, так і до міської інфільтрації (поглинання одних

² Засновники: П. Калторг (Peter Calthorpe), А. Двейні (Andrés Duany), Е. Мюл (Elizabeth Moule), Е. Платер-Цибек (Elizabeth Plater-Zyberk), С. Полизоидес (Stefanos Polyzoides), Д. Солонмон (Daniel Solomon)

урбаністичних процесів іншими), ревіталізації та реконструкції на всіх рівнях розвитку, від невеликих дворів і вулиць до загальноміських і регіональних проєктів.

Нове пристосування постпромислових територій в структурі міста у контексті розвитку Нового Урбанізму сприяє раціональному використанню міських територій, створенню кварталів пішохідної доступності, та імплантації функцій, яких бракує у даному середовищі.

Ще одним відображенням процесу повернення мешканців з розlegлих передмість до компактної міської тканини є явище **Реурбанізації (Reurbanisation)**. Сприйняття реурбанізації як етапу у процесі розвитку міста вимагає уваги принаймні з трьох точок зору. По-перше, реурбанізація відбувається у вже урбанізованій системі та суспільстві, і тому це якісно відрізняється від попередніх процесів урбанізації, які сприяли не лише якісним, але і кількісним змінам в суспільстві. Реурбанізація, як міграція з приміської зони назад до центру міста, є причиною, наприклад, зростання щільності населення в центрі міста або відродження деяких спорожнених частин міста (Немець, Мазурова, 2014). Такі процеси є більше активізацією міста або місцевої регенерації вже урбанізованого середовища, ніж процеси урбанізації в широкому сенсі. Однак, також доцільно стверджувати, що «реурбанізація має фундаментальний вплив на регенерацію або активізацію серединної зони міст» (Ouředníček, 2015).

Власне реурбанізація є відображенням тих процесів, які досліджуються в межах даної дисертації. Адже зміна функціонального призначення промислових територій на нову, більш затребувану на конкретній ділянці функцію сьогодні, являється суттю даного явища.

Якщо поняття реурбанізації по своїй суті є більше застереженням розростання міської тканини і зміною поглядів на використання тих чи інших територій міста, то процес **Інтенсифікації (Intensification)**, або **Компактного Міста (Compact City)**, яка сьогодні також виділяється як окрема тенденція використання територій міста, спрямована на якомога оптимальніше і інтенсивніше використання кожної міської ділянки. Термін «Компактного Міста» вперше був запропонований математиками Дж.

Дантцігом та Т. Сааті у 1973 році (Dantzig, 1973), і власне розглядав якомога раціональніше використання міських ресурсів. Ідеї інтенсифікації і компактності також представляються у працях Дж. Джекобс, котра протиставляє дану модель критикованому нею процесу «розповзання» міста (urban sprawl) (Jakobs, 1961). Праці М. Дженкса також присвячені дослідженням феномену «компактного міста» (Jenks, 1996).

Ідеологічним відповідником терміну Компактного Міста у країнах Північної Америки є концепція **Розумного Росту (Smart Growth)**. Ідеї Розумного Росту наголошують на максимально якісному і продуманому «зростанні міста», заохочуючи оберігати природні ресурси (воду, озеленення, чисте повітря), зменшувати користування персональним паливним транспортом, надаючи перевагу громадському транспорту і велосипедам, зберігати історичний «дух місця», створювати соціально різноманітне середовище, стимулювати економічний приріст та формування згуртованих сусідських общин. Десять базових принципів концепції розумного росту сформовані «Розумною Мережею» (Smart Growth Network) – партнерством урядових, ділових та громадських організацій (SGN, 1996), котра займається просвітницькою роботою щодо даної концепції. Однак реалії Розумного Росту, котрі виявилися не такими утопічними як їх декларації, отримали багато критики в свій бік. Таким чином, критиці піддаються аспекти «соціальної рівності та екологічної справедливості, а також явища гентрифікації і витіснення сімей з низьким рівнем доходів...» (Bullard, 2007). Якісний і кількісний вплив даної тенденції на ринок нерухомості житла також представлено у дослідженні Р. Поздени (Pozdena, 2001).

Хоча декларовані принципи Розумного Росту отримують достатньо критики, більшість дослідників питання відновлення використання постпромислових територій (Berens, 2011), (Brown, 2009), (Syms, 2010) сходяться на думці, що при вмілій організації даного процесу можливо сприяти розвитку міста відповідно до вищеописаної концепції.

Сталий розвиток (Sustainable Development) - загальна концепція стосовно необхідності встановлення балансу між задоволенням сучасних потреб людства і захистом інтересів майбутніх поколінь, включаючи їх потребу в безпечному і здоровому довкіллі. Як сформулювала визначення сталого розвитку у своїй

доповіді Міжнародна Комісія знавколишнього середовища і розвитку (Brundtland Commission), це "розвиток, який задовольняє потреби нинішнього покоління без шкоди для можливості майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби» (Butlin, 1987). Основою такого розвитку є системний підхід, що дозволяє чітко передбачити і спрогнозувати очікуваний результат будь якого процесу людської життєдіяльності з економічної, екологічної та соціальної точок зору. «Сталий розвиток регіону є перспективою, пріоритетом, до якого необхідно прагнути» (Герасимчук, 2011). «Для досягнення збалансованості слід гармонійно поєднувати принцип збереження (культурної і природної спадщини) з принципом інноваційності, творчості» (Марушевський, Павличенко, Тимочко, 2002).

Очищення земель, забруднених продуктами діяльності промислових підприємств, їх рекультивация та ревіталізація, а, отже, і продумане подальше використання для актуальних потреб міста чи не найкраще демонструють підходи концепції Сталого Розвитку на практиці. Такі процеси є вигідними з погляду економіки, коли територія в межах міста з існуючою інфраструктурою оптимально використовується згідно обраних стратегій розвитку, Соціальна складова є не менш вагомою, адже покращення якості непрезентабельних частин міста і активізація закинутих районів міста дозволяє «зцілювати» спільноту, формуючи безпечно і доступне середовище. Важко переоцінити екологічну складову пристосування постпромислових територій, що не лише допомагає стримати розростання міської тканини, але й суттєво покращує якість існуючого середовища. Адже перед повторним використанням необхідно дослідити постпромислові об'єкти стосовно забруднення території продуктами виробництва і при їх наявності очистити ділянку для подальшого безпечного користування.

Збереження Екосистеми (Ecosystem Approach) - Екосистемний підхід є стратегією інтегрованого управління земельними ресурсами, водою та живими ресурсами, що сприяє їх збереженню та врівноваженому використанню в однаковій мірі (CBD, 1995). Опис екологічних підходів щодо управління містом представлений на семінарі з розробки та розрахунку обсягу можливостей щодо попередніх принципів екосистемного підходу до міського життя (P. J Marcotullio,

2003). Вплив людської життєдіяльності на природні ресурси ґрунтовно описуються у дослідженнях Сімса (Syms, 2010), та Йіткналара (Yigitcanlar, 2015). Екологічним підходам до формотворення міста як єдиної системи природи і людини присвячені праці Дж. Німелі (Niemelä, 1999).

Використання промислових територій як альтернатива забудови вільних земель навколо міста і, відповідно, їх збереження, потрібно розглядати як важливу складову збереження екосистеми. На сьогодні екологічна складова проблематики пристосування промислових територій і її необхідність в Україні не розглядаються так гостро, як, наприклад, у країнах Центральної Європи (Німеччина, Польща, Австрія, Чехія). В Україні станом на 2018 рік відсутні механізми, що заохочували б займатися пристосуванням забруднених промисловими відходами земель. Проте саме створення здорового середовища завдяки екологічно дружнім підходам є запорукою подальшого успішного функціонування проекту.

Щодо застосування світових концепцій на прикладі м. Львова, «Інститут міста» дослідив наявність та тексти усіх [попередніх] стратегій, які можна було ідентифікувати. Під стратегіями також маються на увазі комплексні документи, що охоплюють всі основні сфери життя львів'янина. Ідентифіковані 115 стратегій, програм та концепцій були поділені на 10 блоків, а саме: загальні (стосуються комплексного розвитку міста), соціально-економічні, освіта, туризм, культура, Євро 2012, транспорт, житлово-комунальне господарство, охорона здоров'я, енергоефективність, екологія...» (ЛМР, 2011). На основі стратегічних документів були визначені ті сфери, «...які для громади міста є ключовими і ефективно функціонування яких веде до поліпшення їх добробуту. Ці галузі визначені як пріоритети якості життя...» (ЛМР, 2011). Постпромислові території являються вагомим складовою реалізації таких визначених муніципалітетом Львова пріоритетних проектів, адже становлять територіальний резерв для розвитку нових необхідних місту функцій на даних територіях.

Таблиця 1.4. Аналіз ролі постпромислових територій в основних сучасних урбаністичних концепціях

Концепція	Основні положення	Можливості застосування Постпромислових територій
ВРІВНОВАЖЕНИЙ РОЗВИТОК SUSTAINABLE DEVELOPMENT 1980-ті	ЗАДОВОЛЕННЯ СУЧАСНИХ ПОТРЕБ ЛЮДСТВА БЕЗ ШКОДИ ДЛЯ МАЙБУТНІХ ПОКОЛІНЬ БЕЗПЕЧНЕ І ЗДОРОВЕ ДОВКІЛЛЯ	<ul style="list-style-type: none"> повторне використання урбанізованої території трансформація "екологічно не дружніх" систем в "екологічно нейтральні" очищення забруднених територій з метою їх повторного використання
ІНТЕНСИФІКАЦІЯ INTENSIFICATION (COMPACT CITY) 1973	РОЗУМНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА УЩІЛЬНЕННЯ НАСЕЛЕННЯ З МЕТОЮ ЗАПОБІГАННЯ РОЗРОСТАННЮ МІСЬКОЇ ТКАНИНИ І ЗАБУДОВИ ЗЕЛЕНИХ ТЕРИТОРІЙ	<ul style="list-style-type: none"> формування кварталів з пішохідною доступністю створення багатофункційних осередків компактність простору, його функціональна насиченість створення транзитних шляхів через територію
РЕУРБАНИЗАЦІЯ REURBANISATION поч. 2000-х	РОЗВИТОК НОВИХ БУДІВЕЛЬ, ПІДПРИЄМСТВ ТА ГРОМАДСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ У СФОРМОВАНИХ РАЙОНАХ МІСТА ЗМІНА ВИГЛЯДУ І СТРУКТУРИ ІСНУЮЧОГО МІСТА	<ul style="list-style-type: none"> відновлення використання території в сформованій міській структурі нове бачення існуючих будівель, їх повторне використання і відродження активності, доповнення існуючих споруд новою архітектурою
ЗБЕРЕЖЕННЯ ЕКОСИСТЕМИ ECOSYSTEM APPROACH поч. 1990-х	ІНТЕГРОВАНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ, ВОДНИМИ ТА БІОЛОГІЧНИМИ РЕСУРСАМИ, ЩО СПРИЯЄ ЇХ ЗБЕРЕЖЕННЮ ТА СПРАВЕДЛИВОМУ ВИКОРИСТАННЮ	<ul style="list-style-type: none"> очищення земель, забруднених промисловими відходами повторне використання забудованих раніше земель, як альтернатива забудови вільних територій
РОЗУМНИЙ РОЗВИТОК SMART GROWTH поч. 2000-х	СОЦІАЛЬНА РІЗНОМАНІТНІСТЬ ЕКОНОМІЧНИЙ ПРИРІСТ ЗГУРТОВАНІСТЬ СПІЛЬНОТИ ЗБЕРЕЖЕННЯ ДУХУ МІСЦЯ ОЗДОРОВЛЕННЯ СЕРЕДОВИЩА	<ul style="list-style-type: none"> створення різноманітного візуального середовища можливість створення нових громадських просторів, робочих місць, комерційних площ, житлових одиниць у структурі міста збереження артефактів промисловості збереження контексту та ідентичності ефективне використання існуючих матеріалів і ресурсів
НОВИЙ УРБАНИЗМ NEW URBANISM 1980-ті	МІСЬКИЙ ПРОСТІР - СУСПІЛЬНИЙ ТА ЗАГАЛЬНИЙ, КОМФОРТНИЙ ДЛЯ МЕШКАНЦІВ, І СПІВМАСШТАБНИЙ З НИМИ ПРИНЦИП ПІШОХІДНОЇ ДОСТУПНОСТІ РІЗНОМАНІТНІСТЬ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	<ul style="list-style-type: none"> позбавлення міста від "непрезентабельних покинутих ділянок" невеликі відстані до об'єктів сформованої інфраструктури промислова забудова в структурі міста збагачує міську панораму своєю тектонікою та характером

1.3 Підходи до формування нового функціонального призначення постпромислових територій

Коли постає питання про процес відновлення територій, що раніше носили промислове призначення, найбільш суперечливою можна вважати дискусію щодо майбутнього функціонування даного об'єкта. Потенціал території, котрий завжди є домінуючим фактором, повинен розглядатися не одноосібно, а лише в комплексі з іншими **аспектами її потенційного розвитку**. Сьогодні однією з найбільш раціональних можна вважати теорію проф. П.Сімса, згідно якої виділено наступні аспекти розвитку постпромислових територій:

резервні - враховують обґрунтовані потреби теперішніх та майбутніх поколінь стосовно житла, працевлаштування, обслуговування громадськості, просторів для дозвілля і відпочинку. Усвідомлюючи потенційну неспроможність повноцінного задоволення усіх вищезгаданих потреб, окреслених теоретичними прогнозами, стратегії розвитку повинні змінюватися відповідно до державних та міжнародних обставин. Відповідно до цього, резервні території дають змогу корегувати такі стратегії розвитку;

екологічні - розглядається у контексті ураження навколишнього середовища, котре впливає на нинішній його стан. Забруднення навколишнього середовища, так само як і його невідповідний зовнішній вигляд, вимагає визначення потенційних способів усунення такого ураження з урахуванням необхідних витрат;

естетичні - враховуючи фактичне чи потенційне руйнування краєвиду територіями колишньої промисловості, твердження, що таким об'єктам не місце в урбаністичному ландшафті, не можна вважати категоричним, оскільки деякі з них є частиною промислової та історичної спадщини. Натомість варто ретельно оцінити перспективи майбутніх потреб і використання таких місць, оскільки поспішне спустошення може виявитись далеко не найкращим вирішенням;

політичні - неминучою є політична роль на місцевому, регіональному, державному а часом навіть міжнародному рівнях, адже саме політика відіграє важливу роль у вирішенні майбутнього призначення, плануванні стратегій розвитку встановлених на різних рівнях влади, фінансуванні та кредитуванні проектів, врахуванні інтересів місцевого масштабу, таких як групи мешканців або представники бізнесу;

соціальні - громада зазнає змін, пов'язаних з переплануванням або повторним використанням територій. Такі зміни можуть бути негативними і позитивними, як, наприклад, втрата неформального простору поцінованого місцевою громадою, так і заміна його на нові ділянки "суспільної сфери" приєднані до міської тканини в рамках урбаністичних програм сталого розвитку, породжуючи почуття громадської гордості у більшому масштабі, аніж лише локальна сусідська община (Syms, 2010, с. 15).

При реорганізації території постпромислових підприємств можна виділити три загальні підходи щодо використання існуючої забудови на ділянці, такі як:

- реконструкція і введення в експлуатацію більшості споруд на території,
- часткове знесення з добудовою нових споруд
- повна очистка території від старої забудови і повторне вирішення генплану території.

«У залежності від стану території та існуючих на ній об'єктів, реконструкцію можна поділити на глобальну та локальну. Глобальна реконструкція вимагає серйозних інвестицій пов'язаних з розчищенням територій, зайнятих колишніми виробництвами, зведенням нових об'єктів, перебазуванням або закриттям підприємств, а також витратами, що направляються до місцевих і державного бюджетів. Така реконструкція неможлива без наявності адміністративних ресурсів і вимагає серйозного попереднього економічного аналізу, оскільки інвестиції вимірюються сотнями мільйонів доларів. Реконструкція локального значення пов'язана з

перепрофілюванням існуючих будівель і споруд в інше призначення. Подібний процес не вимагає значних витрат, як тимчасових так і фінансових, і є вкрай економічно ефективним. Подібний бізнес-проект швидко окуповується, швидко реалізується (від декількох місяців до 2 років), і має прибутковість, як правило, більше 20%. Проте у кожному конкретному випадку є свої нюанси». (Лучко, Ганець, 2011).

У разі реконструкції об'єктів, архітектурна концепція повинна враховувати не лише нормативи, але також опиратися на **комплексний аналіз майбутнього проекту**:

- узгодження майбутньої планувальної структури ділянки з мережею навколишніх (існуючих і проєктованих) пішохідних і транспортних транзитів, для оптимальної інтеграції в міську вуличну мережу;
- необхідність збереження історичної зовнішності об'єкта;
- поєднання планованого або об'єкту що реконструюється з містобудівними планами розвитку навколишніх територій, як за архітектурними вимогами так і за концептуальним розвитком території;
- концепція повинна відповідати існуючим або запланованим приміщенням по конфігурації, площах, інженерно-технічних показниках та призначенню, а також прогнозованим запитам потенційних орендарів об'єкта;
- економічна доцільність даної архітектурної конфігурації - баланс очікуваної ефективності вкладення фінансових коштів, з планованими архітектурними і будівельними витратами направленними на зміну зовнішнього вигляду і призначення об'єкту;
- наявність або можливість збільшення навантаження на існуючі комунікації, мережі та інфраструктуру;
- відповідність даного архітектурного рішення майбутнім людським і транспортним потокам.

Існує можливість вдосконалювати механізми, за допомогою яких державний сектор заохочуватиме розвиток постпромислових територій.

Поліпшення можуть бути внесені до координації політики і цілей між установами та відомствами, шляхом цільового використання земель державного сектора та планування територій і розвитку процесів управління. Важливою може стати непряма підтримка завдяки партнерству з житловими товариствами. Це може зменшити ризик для комерційних розробників, покращити грошовий потік в дану сферу і підвищити привабливість території для приватного житла. Практикам громадської охорони здоров'я необхідно стати більш обізнаними щодо небезпек і переваг постпромислових територій і взаємодіяти з місцевими мешканцями, розробниками, власниками нерухомості та відповідати на їхні питання щодо здоров'я і безпеки. Очищення занедбаних територій може зробити більше, ніж ліквідувати непрезентабельні ділянки, воно може також стати початком фізичного і духовного оновлення околиці і її мешканців шляхом створення доступного житла, школи, дитячого майданчика, або іншого громадського об'єкта. (Лучко, Ганець, 2011)

Взаємодія пост-промислової території та оточуючого її середовища завжди є реверсивною (табл.1.5, рис.1). У дослідженні поставлено ціль дослідити якісні показники такої взаємодії як у випадку впливу середовища на пост промислову територію, так і потенційну дію пост промислової території на середовище.

Вплив середовища на постпромислову територію

Середовище, яке колись сформувалося саме завдяки і навколо повсталій на певному терені промисловості, сьогодні має всі шанси *диктувати потенційну функцію* такої території. У першу чергу це стосується невеликих за площею постпромислових територій, пристосування яких не становить окремого урбаністичного завдання для розв'язання містом. Яскравим прикладом такого вирішення є реурбанізація промислової частини району Христіансхавн (Christianshavn, Копенгаген). Більшість промислових будівель району вздовж гавані було замінено на офісні осередки та житлові квартали, відповідно до зростаючої у 70-х роках ХХ століття популярності серед

місцевих мешканців на нерухомість у вищезгаданій частині міста. Проте існуючу систему забудови, перпендикулярної до лінії берега все ж було залишено, відкриваючи мальовничі вигляди на гавань та зав'язуючи її у єдину композиційну модель зі сквером та церквою, збереженими в центрі кварталу.

Не можна оминати увагою і такий значимий спосіб дії середовища на пост-промислову територію, як її *фрагментація*. Подібні схеми активно застосовуються на територіях великої площі (більше 10 га), де по периметру ділянки відмежовуються по кількасот квадратних метрів для введення тієї чи іншої нової функції, затребуваної в середовищі, або для розвитку якої у даному місці виникли сприятливі обставини.

Варто згадати про вплив на середовище постпромислової території, тимчасово не задіяної функціонально. Непристосовані, або ж малоексплуатовані споруди, найближче майбутнє яких наразі не визначене, часто виступають непрезентабельним елементом міської забудови. Характерним прообразом *теорії розбитих вікон* можуть виступати недоглянуті великомасштабні комплекси, чий фасад все частіше наповнюється графіті, тротуари закидані побутовим сміттям, орендарі приміщень першого поверху змінюються один за одним, а мешканці свідомо нехтують правилами загальноприйнятої поведінки.

Вплив постпромислової території на середовище

В залежності від того, у який спосіб вирішено наповнити територію колишнього промислового призначення, можливо суттєво збільшити або ж навпаки, зменшити інвестиційну привабливість (а найчастіше саме притік інвестицій є домінуючим фактором визначення рівня успіху проекту) території і оточуючого її середовища. Якщо у випадку впливу середовища на територію найчастіше можна спостерігати явище територіальної фрагментації, то набуваючи нової функції, відмінної від промислової, територія зазвичай інтегрується в середовище. Це може відбуватися як завдяки гомогенізації, так і завдяки диференціації функційного призначення.

Наповнюючись функцією, доміантною для своїх околиць, постпромислова територія ризикує втратити свою ідентичність. Як приклад, територія торгово-виробничого району «Нижні Ринки» у м.Белфаст (Lower Markets) була цілковито розчищена від автентичних споруд, а на її місці постали нові квартали, які на початку свого становлення у 1970-х були покликані забезпечити ринок житла бюджетними пропозиціями. Як результат, колоритний індустріальний образ міста значно спростився (Ганець, 2014).

Функційна диференціація переважно ґрунтується на створенні гібридних (або багатофункційних) структур, які взаємодоповнюють одна одну. У структурі середовища територій колишньої промисловості, така багатофункційність, відповідно до досліджених прикладів, несе багато перспектив якісного розвитку простору, формуючи нові завдання для міста (табл. 1.5, рис.2).

Такими завданнями можуть виступати:

- **створення транзитних зв'язків** для міста через територію, раніше замкнену, допомагає “зшивати” тканину міста; ці процеси можна спостерігати на колишніх портових територіях великих і середніх міст. Адже саме тут в процесі деіндустріалізації і зміни в характері вантажної транспортної системи берегова лінія замість доків і складських приміщень наповнилася житлом, офісами, рекреаційними зонами і громадськими осередками, відкривши тим самим набережну для міста і пов'язавши їх системою вулиць та площ. Прикладами такого вирішення можна назвати райони Aker Brugge та Tjuvholmen в Осло (Petryshyn, 2015), Внутрішню Гавань Балтімора, тощо:
- **відродження активності** використання занедбаної промислової території шляхом притягування відвідувачів, інвестицій, організації робочих місць, збереження історичної цінності, розвитку туризму, створення інфраструктури для навколишнього середовища. До таких можна віднести комплекс Мануфактура в м. Лодзь, де в процесі ревіталізації текстильної

- фабрики площею в 27 га повстав один з найбільших торгово-розважальних центрів Європи, перетягуючи тим самим акцент діяльності міста з індустріального на осередок шопінг-туризму (Gronczewska, 2016);
- **закладання функцій стратегічного розвитку міста** – об'єктів, що покликані відобразити місто на державній або міжнародній арені. Такий підхід є найбільш амбіційним (і найчастіше найбільш коштовним та малоокупним), але в свою чергу відкриває перспективу створення «візитних карток», активної реклами, збільшення туристичного попиту і представлення ролі міста на міжнародному рівні. Такими візитками свого часу стали філармонія на р.Ельб у Гамбургу, історичний осередок Distillery District в Торонто, уже згадувана Manufaktura в Лодзі.

У 70-ті роки на заміну поняттю мікрорайон приходить поняття «житлового утворення», яке яляє «більш високий рівень цілісності та комфортності» (Поперечна, 2011, с. 77). Оскільки дослідження проводиться в межах житлових утворень на постпромислових територіях, доцільно розглядати їх як багатофункційні об'єкти, котрі не лише забезпечуються необхідним рівнем інфраструктури, але також вміщають додаткові функції. Відповідно до досліджень Моркляник О., «в сфері проектування житлових комплексів особливого значення набуває розробка нових концепцій, що найбільш повно відповідають вимогам сучасного світу. Поява нових напрямків і форматів трудової діяльності вимагає відповідної трансформації архітектурного середовища. Жорстка функціональна диференціація територій а також ієрархічні моделі організації робочого процесу властиві індустріальній епосі поступаються місцем інтеграції ділової функції у різні містобудівні зони, зокрема і в житлові структури. Відхід від сегрегації у використанні землі до інтеграції ввів парадигму багатофункційного комплексу як важливу складову міського середовища. ... Багатофункційний житловий комплекс (багатофункційне житлове утворення) – це будівля або комплекс будівель, які об'єднані композиційно в один ансамбль, та які формуються з приміщень, їх

груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення (загалом комплекс містить три та більше функцій, які є достатньо потужними, щоб мати змогу функціонувати самостійно), поєднання яких обумовлене експлуатаційними потребами, економічною доцільністю і містобудівними вимогами; при цьому комплекс стимулює пішохідний рух, інтенсивно використовує простір і земельну ділянку, а компоненти комплексу інтегровані у загальну структуру і ефективно взаємодіють між собою...». (Моркляник, Лещенко, 2014, с. 364).

Ідентичність промисловості має велике значення. Коли під час реконструкції постпромислової споруди постає питання про зміну її використання, збереження зовнішнього вигляду колишніх фабрик, заводів, ангарів і складів, як правило, стає пріоритетним. З відомих методів пристосування будівлі на пристосованих територіях можна виділити чотири найбільш поширені підходи:

консервація – полягає у максимальному збереженні історичного фасаду без додаткових елементів на ньому. Такий підхід демонструє громадськості справжню історію будівлі, з усіма слідами і змінами отриманими в процесі свого існування;

аплікація - цей підхід може збагатити вигляд фасадів шляхом використання окремих вставок або накладок, такі як балкони, вікна, тераси, навіси і т.д. Аплікація не передбачає значного або агресивного втручання у тектоніку споруди, проте може дещо «осучаснити» її вигляд за допомогою контрастних нових елементів;

інтеграція - додавання нових елементів і структур до існуючого об'єму будинку. Цей метод дозволяє на основі старої будівлі створювати нові тривимірні композиції. Поява нових або вирізнення існуючих акцентів, різних видів структур і додаткових об'ємів може вдало підкреслити вигляд фасаду і пов'язати його з навколишнім середовищем;

редизайн - редизайн може привести до цілковитої зміни зовнішнього вигляду, навіть втрати спорудою своїх морфологічних особливостей. Однак, як вже згадувалося, особливості промислової архітектури та його впізнаваність є незаперечною перевагою, що важко і недоцільно приховувати.

Промислова архітектура приносить диверсифікацію та інтерес до міста, навіть після вимушеної зміни свого попереднього вигляду. Тому можна стверджувати, що обраний метод модифікації при проектуванні фасадів колишніх промислових будівель може значним чином впливати на його зовнішній вигляд так само, як і на контекст. Таким чином на етапі підбору способу модифікації фасаду необхідно враховувати найбільш доцільний метод з вказаних вище для того, щоб досягти максимально вдалого дизайнерського рішення.

У свою чергу варто також замислитися над тим, що пристосування певного постпромислового об'єкта не завжди викликає так званий «ефект Більбао». Зміна функційного призначення і візуального вигляду хоч і покликана відродити активність використання території та споруд промислової спадщини, проте робити ставку на єдиний об'єкт для зміни образу всього міста є надто ризикованим.

Таблиця 1.5 Фактори реверсивної взаємодії постпромислової території та оточуючого її середовища

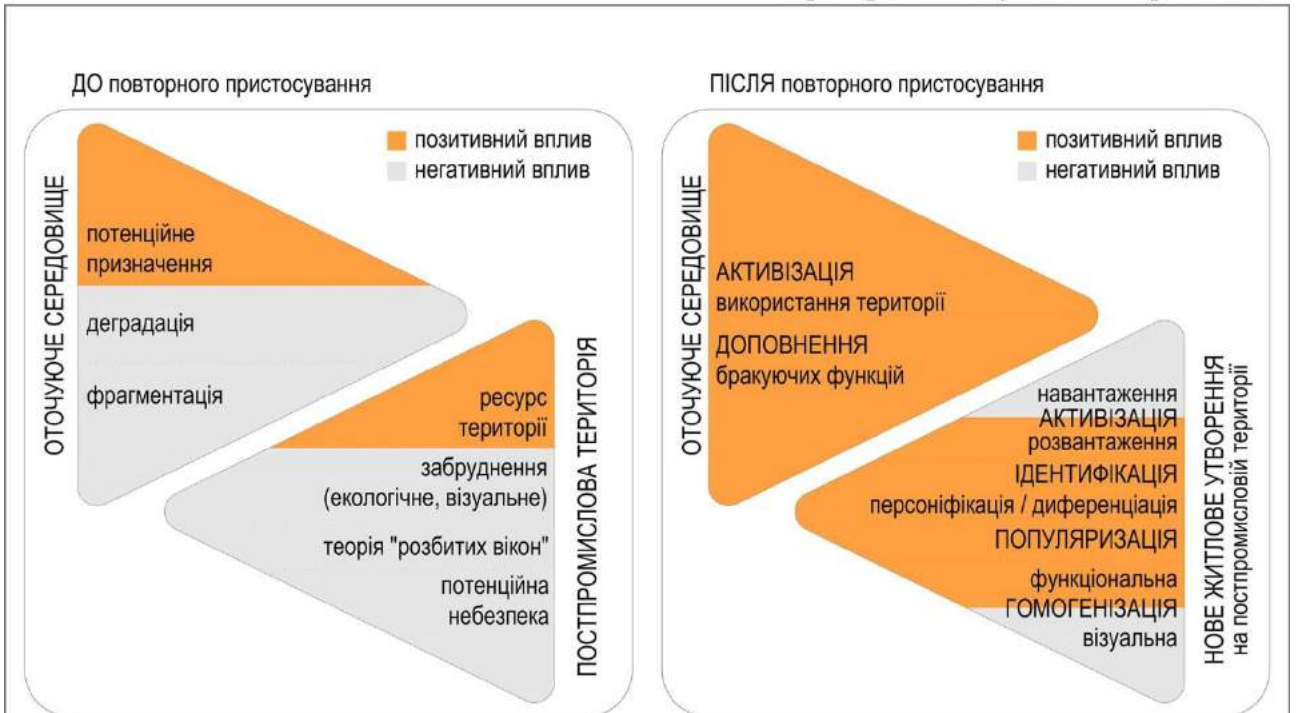


Рис. 1 Взаємовплив оточуючого середовища і постпромислової території

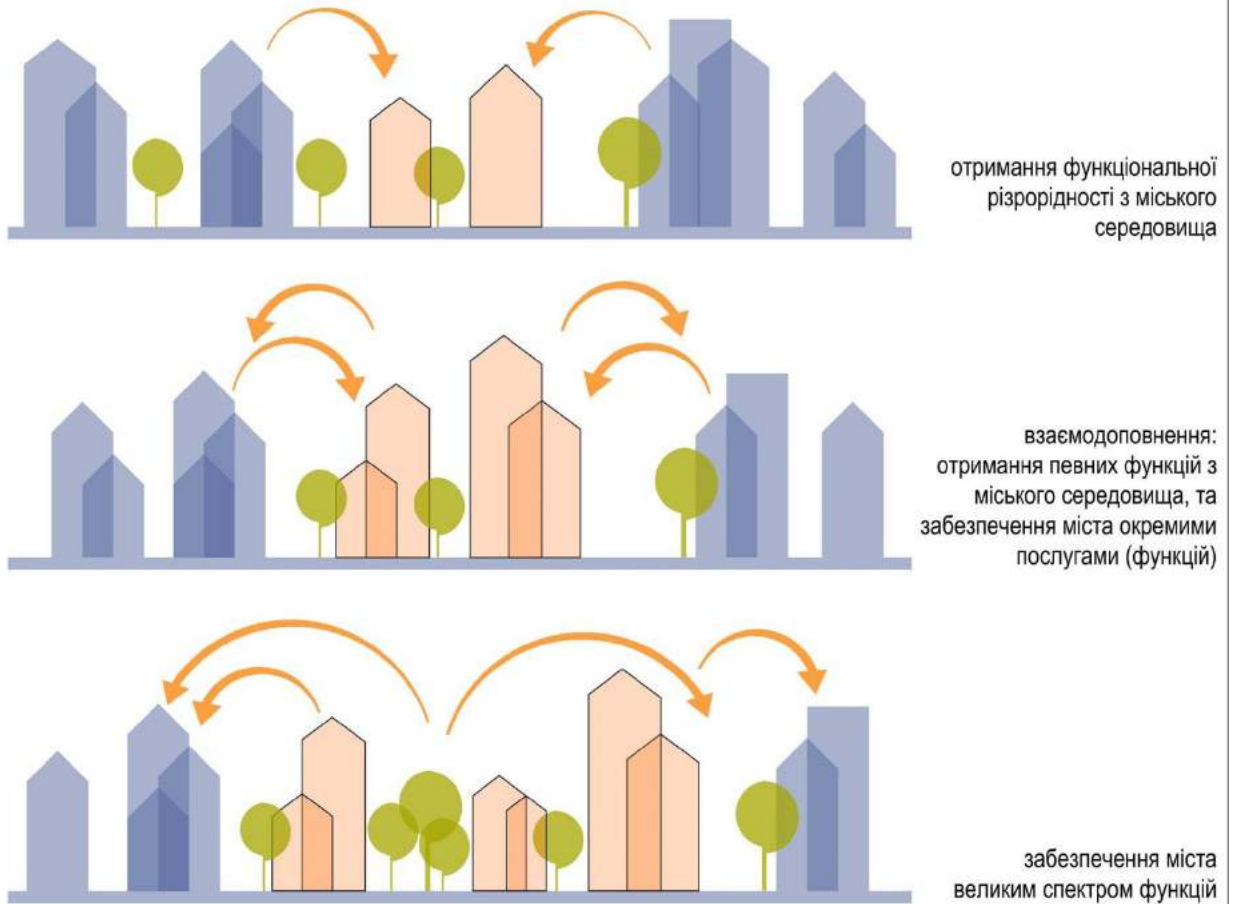


Рис. 2 Формування завдань житлових утворень на постпромислових територіях для міста

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

Огляд теоретичних положень, їх систематизація та аналіз дозволили зробити ряд висновків щодо теоретичних передумов освоєння постпромислових територій.

1. Проблематика пристосування територій, раніше задіяних під промисловість є мультидисциплінарною. На теоретичному рівні такі процеси розглядаються у теоретично-методологічному, функціонально-планувальному, політико-економічному, екологічному, об'ємно-просторовому, історико-культурному, та соціально-психологічному напрямках досліджень.
2. Пристосування промислових територій в структурі міста є ідеологічно співзвучним з сучасними урбаністичними концепціями, такими як Концепція Врівноваженого Розвитку, Розумний Розвиток, Реурбанізація, Інтенсифікація (Компактне Місто), Збереження Екосистем, Новий Урбанізм, та впливають на комфортність міст.
3. Процеси пристосування постпромислових територій є більше активізацією міста або місцевої регенерації вже урбанізованого середовища, ніж процеси урбанізації в широкому сенсі. Існує ряд аспектів потенційного розвитку постпромислових територій, які необхідно враховувати при визначенні майбутнього призначення таких об'єктів, насамперед це: резервні, екологічні, політичні, естетичні та соціальні аспекти.
4. При реорганізації території постпромислових підприємств можна виділити три загальні підходи щодо використання існуючої забудови на ділянці: реконструкція і пристосування до нових функцій більшості споруд на території; часткове знесення з добудовою нових споруд; повна очистка території від старої забудови і повторне вирішення генплану території. У разі реконструкції об'єктів архітектурна концепція повинна враховувати не лише нормативи, але також опиратися на комплексний аналіз майбутнього проекту. З відомих методів реконструкції фасадів будівлі на пристосованих територіях

можна виділити чотири найбільш поширені підходи: консервація, аплікація, інтеграція та редизайн.

5. Взаємодія постпромислової території та оточуючого її середовища завжди є реверсивною. У залежності від того, у який спосіб вирішено наповнити територію колишнього промислового призначення, можливо суттєво збільшити або зменшити інвестиційну привабливість території і оточуючого її середовища, адже саме притік інвестицій є домінуючим фактором визначення рівня успіху проекту). Якщо у випадку впливу середовища на територію найчастіше можна спостерігати явище територіальної фрагментації, то цілісно набуваючи нової функції, відмінної від промислової, територія зазвичай інтегрується в середовище. Це може відбуватися як завдяки гомогенізації, так і завдяки диференціації функційного призначення. Дана диференціація покликана інтегрувати територію в міську структуру шляхом: створення нових транзитних шляхів, відродження активності на території, закладання функцій стратегічного розвитку міста.

6. Території колишньої промисловості в своїй перспективі є високо інклюзивними з точки зору інтеграції та якісного розвитку міської тканини. Оцінювання якості міського простору є системною перевіркою того, наскільки міське середовище придатне для задоволення вимог користувачів. Характер планування, розробки, розвитку та утримування території є ключовими у визначенні якості місця.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ

Основу містобудівної діяльності становить процес постійного пошуку раціональних форм просторової організації оточуючого середовища, процес постановки і вирішення ряду різноманітних завдань. Відмінність проблемних ситуацій, в яких виникають ті чи інші містобудівні завдання, лише підсилює роль комплексу питань щодо вибору шляхів пошуку правильного вирішення. Вони завжди залишаються актуальними для містобудівної діяльності. Сформований аналітичний та емпіричний апарати в галузі вирішення практичних завдань становлять основу теорії містобудування. Формуванню теоретичної бази містобудування сприяло окреслення методологічних принципів, конкретних методів вирішення завдань, поставлених практикою (Говоренкова, Моисеев, 1987).

Формування житлових утворень на територіях, що раніше були відведені під промислову функцію, ніколи не розглядалося осібно. В українській та закордонній наукових базах тематика пристосування постпромислових територій під житлову функцію має міждисциплінарний характер і досліджувалася з точки зору :

- збереження функції територій – реструктуризація постпромислових територій із цілковитим збереженням промислової функції, її частковим збереженням (Мазур, Король та Сеньковська, 2012), реорганізація її функційного призначення (Berens, 2011), або ж економічний потенціал території (Florida, 2000), інтенсифікація використання міських територій, тощо;
- екології – очищення і санація територій, створення середовища, котре не впливало б негативно на життя і діяльність людей (Corburn, 2009);
- соціології – створення емоційно-сприятливого середовища (CCRS, 2013).

Методика дослідження у даній дисертації опирається на ключові теоретичні аспекти аналізу якості житлового середовища на постпромислових територіях – простір-функція-взаємодія.

2.1 Методи дослідження постпромислових територій

Методика даної роботи опирається на застосування низки емпіричних та теоретичних методів дослідження (табл. 2.1).

До теоретичних методів дослідження належать методи аналізу та систематизації літературних джерел, контент-аналіз, еволюційний (історико-культурний) аналіз, статистичний аналіз, структурно-функціональний аналіз, композиційний аналіз, морфологічний аналіз, планувальний аналіз, метод класифікації (типології), метод моделювання, експериментальне проектування, порівняльний та узагальнюючий методи.

Перелік ряду емпіричних методів дослідження включає: метод натурного обстеження та фотофіксації, картографування, вимірювання, інфометрія, співставлення і порівняння, спостереження за об'єктом дослідження, аналіз проектних матеріалів, тощо.

Допоміжними засобами аналізу є опрацювання інформації сайтів досліджуваних житлових утворень на постпромислових територіях, визначення соціо-оцінки території шляхом ознайомлення з відгуками щодо досліджуваних об'єктів на форумах, блогах, ЗМІ, використання браузера Google для цифрового обстеження територій (Google Maps, Google Street View), використання програми Google Earth для співставлення часових трансформацій досліджуваних територій (табл. 2.2).

Кожен зі згаданих методів та аналізів має певну специфіку у залежності до застосовуваного об'єкта та кожної з його складових.

Основою емпіричної бази даного дослідження обрано 70 постпромислових територій (дод. Б) на основі контент-аналізу у містах понадрегіонального значення з вираженими метрополізаційними процесами та аналіз 13-ти об'єктів пристосування постпромислових територій під житлову функцію, 10 з яких обрано для натурних досліджень та детального функціонально-просторового порівняльного аналізу: 4 нові житлові утворення у Кракові та 6 нових житлових утворень у Львові.

Для послідовного вивчення об'єктів пристосування постпромислових територій дослідження було розділено на певні методичні етапи, кожен з яких передбачав певний тип аналізу (табл. 2.3).

Еволюційний аналіз у даній роботі передбачає дослідження постпромислових ділянок після припинення промислової діяльності на територіях, і відведенню їх під території житлового фонду згідно задокументованих Генеральних планів міст, Стратегій розвитку міста, Детальних Планів Територій (ДПТ), тощо. Таким чином виявляються зміни, що виникли в процесі еволюції забудови постпромислових територій у сформованій міській структурі. Шляхом аналітичних зіставлень і порівнянь визначаються принципи формування розпланувальної структури житлових утворень на постпромислових територіях та окремих їх елементів у поетапному розвитку міста. Враховуючи напрям дослідження, еволюційний аналіз можна вважати співвідносним до історико-культурологічного та архітектурно-урбаністичного розвитку міста.

Аналіз функціонально-планувальної структури для комплексного дослідження специфіки проведено на макро-, мезо- та мікрорівнях формування житлових утворень на постпромислових територіях. Тут **макро**-рівень – це містобудівний аналіз та характер розпланування, **мезо**-рівень – співставлення маси і простору нових утворень з оточуючим середовищем, і **мікро**-рівень – як дослідження об'ємних характеристик існуючих і нових будівель та вираження їх маси в просторі (Ідак, 2011).

Дане дослідження базується на структурно-функціональному підході (Петришин та ін., 2006), який застосовується на різних містобудівних рівнях. Структура розуміється як «характеристика складу об'єкта, взаєморозміщення його частин, елементів, певний функціональний взаємозв'язок складових частин об'єкта, внутрішня будова. Структура також може стосуватись до формацій та моделей організації функціональних відносин» (Бусел, 2005).

Аналіз об'ємно-планувальної структури передбачає дослідження *планувальних, об'ємних, просторових характеристик міської тканини та їх деталей.*

Аналіз планувальних характеристик передбачає дослідження містобудівної системи і спрямований на визначення і класифікацію основних типів розпланувальної структури житлових утворень, а також на їх комунікаційний зв'язок з міським середовищем.

Визначення об'ємних характеристик житлових утворень на постпромислових територіях передбачає морфологічний аналіз, який спрямований на виявлення характеру розвитку маси нових будівель в заданому просторі. Прийоми вираження об'ємів ґрунтуються на співвідношенні мас, плановій конфігурації форм, їх геометричних характеристиках та співставленню з оточуючою забудовою квартального чи іншого типу.

Просторові характеристики нових житлових утворень визначаються взаємним розташуванням і розривами у забудові, яка формує внутрішній простір, а також залежить від низки ознак: форм розпланування забудови, типом і функціональним призначенням будівель, що диктує їх планування і зовнішній вигляд. *Композиційна гармонійність організації внутрішньоквартального простору постпромислової території з урахуванням ідентичності останньої та функціональне наповнення нового утворення становлять ключовий інтерес в межах дослідження.*

Аналіз фронтальних характеристик передбачає дослідження зовнішньої оболонки нового житлового утворення і її співставлення зі збереженою та перепрофільованою промисловою забудовою території. Даний аналіз спрямований на визначення особливостей формування вигляду житлової забудови у контексті реурбанізації постпромислових територій.

В основу аналізу включено характер планувальної структури і композиційні прийоми формування простору нових житлових утворень на постпромислових територіях. Враховуючи мету дослідження та характер формування житлових утворень на постпромислових територіях, більш детально проаналізовано саме

планувальні (містобудівні структури) та просторові (взаємне розташування і формування внутрішньоквартального простору) характеристики об'єктів. Об'ємні та фронтальні характеристики архітектурної форми розглядаються загально в процесі дослідження морфології просторового розвитку новоутворених кварталів (Ідак, 2011).

У дисертаційній роботі С.О. Іванова-Костецького «Принципи архітектурно-функціональної реабілітації історичних промислових будівель і споруд», сформульовані завдання виконано за допомогою аналізу матеріалів, пов'язаних з історією української та світової індустрії, принципами і етапами її формування, анкетних опитувань, експериментального та реального будівництва, експериментально-пошукових і конкурсних проектів, натурних остежень виробничих будівель і споруд, зведених до 1940р., що обумовлено часовими межами дослідження (Іванов-Костецький, 2011).

Відповідно до досліджень Сеньковської Я., територія промислових об'єктів, які втратили свою первісну функцію, є суттєвим резервом для функціонально-планувального розвитку міста та може використовуватися для створення нових робочих місць (Сеньковська, 2017).

Аналіз методології вищеописаних досліджень є важливим з погляду різностороннього потенціалу постпромислових територій. Відповідно до розглянутих методик, *адаптація постпромислової спадщини до сучасних потреб міста, з врахуванням індивідуальних особливостей та характеру території, може бути здійснена лише після чіткого аналізу та методологічного опрацювання усіх можливих стратегій розвитку і вибору найбільш доцільної з них.* Синергізм даних стратегій визначається як необхідна умова для формування максимально результативного і успішного об'єкта.

Протягом останніх декад ряд дослідників і вчених були залучені до розробки стратегій, які максимально пришвидшують та покращують пристосування постпромислових територій, перетворення яких зазвичай є доволі суб'єктивним, адже залежить переважно від смаку дизайнера або інвестора, думка якого розглядається як остаточна. Саме тому окреслення

нових методологій у даному питанні виявилось необхідним. Пошуку методів відродження контексту постпромислових територій присвячені роботи ряду дослідників – Р. Іня (Yin, 2014), Л. Лоуреса (Loures, 2008), М. Френсіса (Francis, 1999) та ін.

Стратегія дослідження прикладів, як частина методу Л. Лоуреса, розглядається як надзвичайно важлива дослідницька робота, що дозволяє проводити аналіз і порівняння серед подібних тематичних досліджень і застосовується в різних галузях знань - в медичних дослідженнях, соціології, інженерному плануванні, архітектурі, ландшафтній архітектурі, містобудуванні (Ганець, 2011). Окрім того, за твердженнями М. Френсіса (Francis, 1999), такий метод є дуже корисним інструментом для вивчення і аналізу існуючих проектів та визначення яким чином вирішувалися певні проблеми і обмеження можливостей дизайну, а також яких стратегій слід дотримуватися або уникати.

Інший метод, запропонований Лоуресом, є адаптацією «Трансляційного дослідження», яке первинно використовувалося в медицині для впровадження наукових відкриттів у медичну практику та для надання сили співпраці і координації між методами різних досліджень й джерел (напр. теорія і практика). Проте представлені медичною наукою, в останні десятиліття трансляційні дослідження були використані у різних галузях знань, як і у випадку інтеграції екології в управління екосистемами та ландшафтна екологія в екологічному плануванні і ландшафтному дизайні (Dramstad, W., Olson, J., Forman, T., 1996) .

З урахуванням того, що до відновлення постпромислових територій кожного разу необхідно знаходити новий підхід внаслідок їх індивідуальності, Лоурес вибирає декілька принципів відновлення даних територій у залежності від їх первинного характеру, місця розташування та історії. Ці принципи, першочергово спрямовані на сумісність майбутнього проекту з його оточенням, об'єднані у три основні напрямки – екологічно-естетичний, соціально-економічний та історично-культурний, які в свою чергу спрямовані на такі результати:

- сумісність майбутнього проекту з оточуючим середовищем;

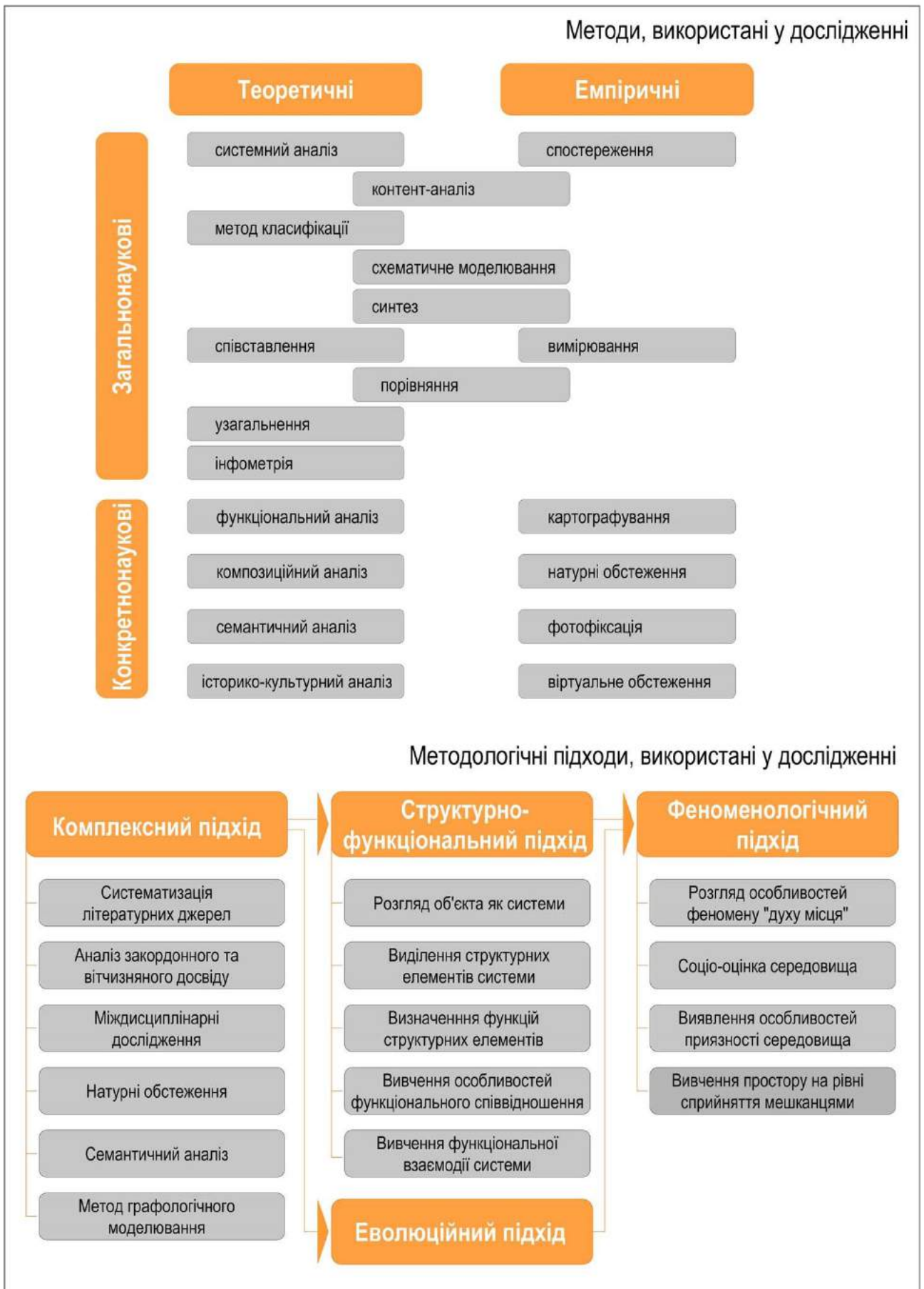
- проектування адаптивного та різноманітного середовища;
- захист символу і контексту середовища;
- стимулювання впровадження поновлюваних джерел енергії;
- компактність середовища;
- можливість безперервного та легкого пересування по території;
- дизайн пішохідного середовища;
- управління інвестиціями - простота в управлінні і обслуговуванні, забезпечення тривалої експлуатації;
- поліпшення існуючого середовища;
- змінний/гнучкий дизайн;
- підвищення виразності території
- створення неповторних краєвидів
- стимулювання багатофункціональності та різноманітності території
- інтеграція в навколишнє середовище
- захист індустріальної спадщини
- підкреслення пам'яток історії та культури
- відновлення гармонії з навколишнім ландшафтом
- реорганізація простору та відродження історичних місць
- створення зручного, безпечного і привабливого простору для людей
- стимулювання динамічного контексту
- заохочення участі громади у розвитку постпромислових територій (Loures, 2008).

На основі проведеного аналізу можна зробити висновок щодо існування напрацьованих методів дослідження постпромислових об'єктів. У багатьох дослідженнях застосовано метод порівняльного аналізу національного і закордонного досвідів проектування і експлуатації житлових утворень на постпромислових територіях. У більшості з таких досліджень можна зауважити важливість середовищного підходу, в якому особлива увага звертається на взаємозв'язок новозапроектованих об'єктів з оточуючим середовищем.

Відповідно до середовищного підходу, «в основі художніх рішень середовища лежать три самостійні візуальні конструкції - процесуальна, просторова і предметного наповнення, кожна з яких проектується за власними законами. В кінцевому рахунку вони повинні утворити гармонійну єдність, скласти комплекс доповнюючих один одного композиційних структур...» (Шимко, 2007). Об'єкт повинен бути масштабним до навколишнього середовища, яке визначає організацію архітектурних мас, величину основних структурних елементів композиції, характер їх співвідношень і зв'язків, а також ступінь членування архітектурних і просторових форм та їхню пластичну деталізацію (Богданова, 2010). На основі досліджень, проведених Н. Криворучко, пріоритет просторової форми незаперечний і у функціональній сфері, тому що будь-який вид діяльності відбувається у якомусь (визначеному) просторі реального середовища, а воно впливає на людину фізично відчутними сигналами. Проблема такого впливу розділяється на два методологічних питання. По-перше, які саме фізичні параметри середовища впливають на органи почуттів, і по-друге, як цей фізичний вплив перетворюється на рівень архітектурної естетики та стає естетичною інформацією. Тому першочерговим завданням є виявлення у новосформованому середовищі, які саме параметри позитивно впливають на людину, а що залишає її байдужою або викликає негативну реакцію (Криворучко, 2003).

Опису середовища, яке веде до гетоізації (Wasquant, 1993), підвищення рівня злочинності (Schneider, Kitchen, 2007), погіршення стану здоров'я та самопочуття і інших негативних характеристик місця (Boyer, 1983), присвячено чимало досліджень. Проте формування середовища, яке впливає на людину позитивно, є неймовірно кропітким, послідовним і тривалим процесом, який формується під дією різних чинників відповідно до містобудівного рівня. Роль «креативного класу», описаного Р.Флоридою (Florida, 2005), постає саме у побудові нового середовища з підґрунтя відповідної якості (якісного житлового середовища). Такий аспект формування суспільства є малодослідженим у архітектурі та містобудуванні, проте досліджувався в галузі економіки (Foster, 1977) з погляду на формування конкурентоспроможності міст (Florida, 2000).

Таблиця 2.1 Підходи та методи використані у дослідженні



Таблиця 2.2 Застосування цифрових способів дослідження



Таблиця 2.3 Методика дослідження об'єкта



2.2 Критерії якості новоствореного середовища на постпромислових територіях

Чинниками формування певної функції на окремо взятій території у першу чергу виступають елементи її актуальної та прогнозованої взаємодії з оточуючим середовищем.

Досліджуючи процес і результати формування нового функціонального призначення постпромислової території, варто звернути увагу на показники, завдяки яким можна об'єктивно оцінити якість новоутвореного об'єкта, особливо відносно його сприйняття новими мешканцями. К. Лінч, у своїй праці «Теорія досконалої форми у містобудуванні» (1986) описує ряд показників якості міської форми, котрі за аналогією доцільно розглядати і як критерій якості для окремих елементів (частин) міста. Такими показниками виступають **життєпридатність, осмисленість, доступність, підконтрольність, ефективність і справедливість** (Лінч, 1986, с. 105).

В основу дослідження покладено поняття «якості середовища», яке містить в собі різні взаємодоповнюючі параметри. «Оцінювання якості міського простору є системною перевіркою того, наскільки міське середовище придатне для задоволення вимог користувачів. Міський простір характеризується кількісними показниками та якісними характеристиками. Можна умовно виділити два типи оцінювання його якості — **безпосередній та порівняльний**. Перший застосовуємо, коли існує можливість однозначної оцінки без залучення та порівняння з іншими подібними об'єктами. Другий тип оцінення базується на відчуттях людей або їх порівнянні з вимогами нормативів, що стосуються означуваного предмета. Такі оцінки використовуються у порівняльному аналізі при доборі об'єктів з подібними просторовими характеристиками. Порівняльна оцінка є зручнішою для виявлення тенденцій (гірше/краще ніж було), а також визначення місця міста в рейтингу порівнюваних міст» (Габрель, 2013, с. 143).

У ряді країн вироблено чіткі стратегії розвитку, котрі включають в себе аспект формування якісного житлового середовища, адже в останнє десятиліття

він розглядається як основний при оцінці конкурентоспроможності міст (Великобританія, США, Нідерланди, Німеччина, Канада, Данія).

Відповідно до даних уряду Великобританії, у вступі до доповіді «Місця світового рівня: Стратегія уряду щодо поліпшення якості життя» прописано наступне: «Якість місця має значення у багатьох відношеннях, і є небагато речей, важливих для нас, наших сімей і нашої країни, на котрі не впливає побудоване нами середовище...» (CLG, 2009, с. 7). Також у доповіді йдеться про те, що погане планування і незадовільний дизайн та недбале утримування місць провокують зростання рівня злочинності, сприяють погіршенню стану здоров'я, підривають згуртованість спільноти, стримують притік інвестицій, забруднюють навколишнє середовище, і, в довгостроковій перспективі, наносять суттєвих фінансових збитків. Зазначаючи, що хоч багато було зроблено для поліпшення якості громадських просторів, а також відмічаючи внесок у формування якісного житлового середовища таких організацій, як Комісія з Архітектури та Антропогенного Середовища (CABE), в доповіді повідомляється, що існує ще багато проектів, котрі не можуть бути реалізовані лише центральною владою. Стратегія визнає, що "якість місця" може визначатися по-різному, але для досягнення цілей стратегії, її визначають як "фізичні характеристики утворення – те, яким чином воно планується, розробляється, розвивається та підтримується" (CLG, 2009, с. 9), які впливають на якість життя людей, які мешкають, працюють та відвідують дане місце, як зараз, так і в майбутньому. «Стратегія...» також визначає багато інших факторів, які сприяють якості місця, а також те, як разом з іншими чинниками фізичні характеристики місцевості можуть сприяти підвищенню якості життя людей, які там живуть і працюють.

Якість місця першочергово розцінювалася як фактор конкурентоспроможності міст. Багато дослідників моделей і принципів економічного розвитку пов'язують конкурентоспроможність міст США, серед інших факторів, зі створенням висококваліфікованих робочих місць з високим

рівнем доходу, виробництвом якісних, екологічно-дружніх товарів та послуг, сприятливим розташуванням та економічною структурою, а також різноманітними зручностями у місті. Однак, оскільки вони в першу чергу звертають увагу на економічний розвиток, багато з цих досліджень зосереджуються на рішеннях щодо створення сприятливого місця розташування для фірм і виробництва, а не людей (Festervand, 1988), (Rogerson, 1999), (McCann, 2004). Р. Флоріда, визначає якість місця більш детально, і у його дослідженні даний термін більш пов'язаний з міським економічним розвитком та особливостями широкого кола "креативних" працівників, аніж фірм чи керівництва. Це тягне за собою сукупність факторів, які колективно перетворюють місто на привабливе місце проживання для творчого класу: економічна та просторова різноманітність, наявність специфічного дозвілля та культурних зручностей, які відповідають інтересам творчого класу, змішане населення, можливість неформальних зустрічей у так званих "третіх місцях", високий рівень безпеки, гнучке середовище, а також більш абстрактні аспекти, такі як автентичність, толерантність, активне «вуличне життя», урбанізація. «Хоча присутність багатьох таких характеристик добре відчувається при їх наявності, визначити, виміряти, дослідити і відтворити їх буває напрочуд важко» (Florida, 2002, с. 216).

Відповідно до окреслених Департаментом Місцевого Самоврядування Великобританії (CLG, 2009) місцевих чинників, що впливають на якість життя громади, такі чинники поділяються на місцеві (новостворені об'єкти і їх функції) та навколишні (середовище, у яке «імплантується» новий об'єкт) (табл. 2.4).

Навколишніми чинниками, здатними вплинути на якість життя у визначеному місці є система повсякденного обслуговування: хороші заклади охорони здоров'я та опіки, що розташовані неподалік, наявність поблизу достатньої кількості освітніх закладів, розвинена система громадського транспорту. Також, коли йдеться про середовище, у якому формуватиметься

нове житлове утворення (у рамках даного дослідження – середовище навколо постпромислових територій, які і підлягають подальшому пристосуванню під житло) важливо дослідити такі чинники як рівень злочинності і почуття безпеки мешканців сусідніх кварталів, вартість життя у даному районі, наявність різних видів діяльності для молоді та можливостей для праці. Усі вищеперераховані чинники для об'єктів реурбанізації площею менш ніж 10 га найчастіше виступають зовнішніми, оскільки не надто велика за площею (до 10 га) ділянка не здатна забезпечити достатнього розвитку настільки масштабних функцій.

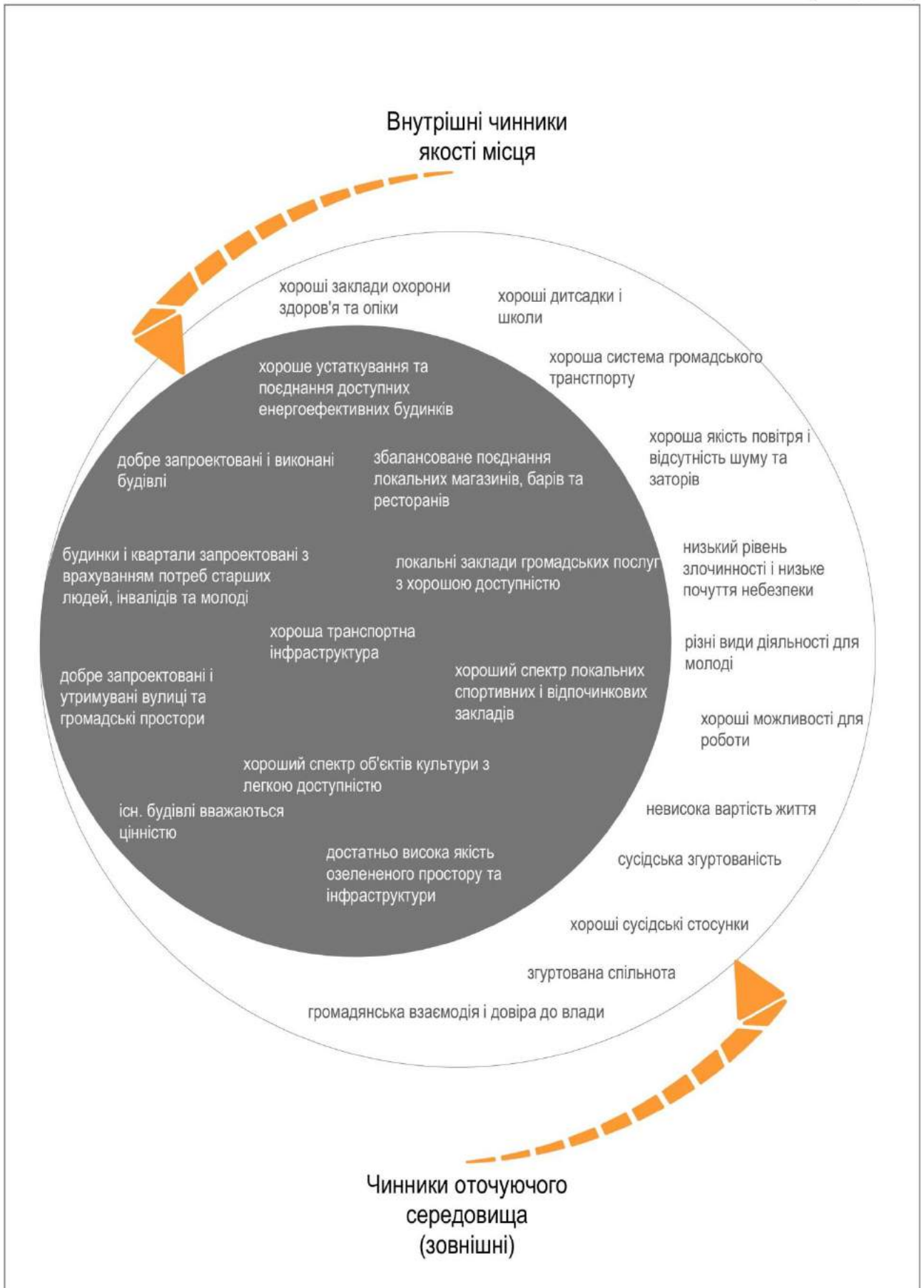
Місцеві чинники, які безпосередньо формуються на території і впливають на якість місця, чи не найкраще демонструють продуманий підхід до формування середовища, комфортного для життя. Умовно їх можна розділити на планувальне вирішення, підхід щодо виконання і трактування будівель, турботу про різні за своїми потребами групи населення та забезпечення належною інфраструктурою. У першу чергу чинниками якісної планувальної структури є хороша внутрішня транспортна інфраструктура доріг, проїздів, та паркувальних місць, продумано запроектовані вулиці і громадські простори з якісним озелениним простором та інфраструктурою. При продуманому підході до виконання будівель увага перш за все звертається на проектування і виконання будівель на високому якісному рівні з врахуванням потреб різних соціальних і вікових груп населення, хороше устаткування і раціональне поєднання енергоефективних будинків, турбота про історичні будівлі на території і трактування їх як цінного надбання. Щодо інфраструктури, сформованої у комплексі нового утворення, тут у першу чергу високо цінується збалансоване поєднання магазинів, барів та ресторанів, хороший спектр локальних спортивних та відпочинкових закладів, а також локальні заклади громадських послуг з хорошою доступністю.

Результати соціологічних досліджень, проведені у 2014 році щодо комфортності проживання у багатофункційних житлових комплексах

демонструють, що 77% мешканців вважають таке поєднання житла і громадських функцій нейтрально-позитивним, а 48% є користувачами громадських об'єктів, розміщених у межах їхніх житлових утворень (Моркляник, Лещенко, 2015, с. 274)

Варто відмітити, що саме створення середовища високої якості впливає на тривалість процесу його «соціалізації» зі своїм оточенням. Особливо важливим є приваблення так званих споживачів «креативного класу». Р. Флоріда виводить поняття «креативного класу», що об'єднує високоосвічених творчих людей різних спеціальностей, з вищими (від середніх) естетичними і якісними вимогами до оточуючого їх середовища. Відповідно до досліджень Флоріди, даний прошарок населення має тенденцію концентруватися у місцях зі специфічними урбаністичними критеріями. Головним для цього є якість місця: привабливе, різноманітне та толерантне міське середовище все більше визнається як ключовий фактор конкурентоспроможності міст (Florida, 2002). Таке середовище зазвичай запроектовано на вищому рівні від загальноприйнятого стандарту і відрізняється спектром можливостей і послуг, ширшим від звичайного.

Таблиця 2.4 Місцеві чинники, що впливають на якість життя (CLG, 2009)



2.3 Послідовність дослідження житлового утворення

Специфіка містобудівного об'єкта вимагає поєднання методів дослідження з різноманітних предметних областей та опираючись на певну послідовність їх застосування, спрямованих на дослідження поставленої мети. Більшість об'єктів містобудівного проектування володіє рядом особливостей, до яких можна віднести:

- великі фізичні розміри об'єктів;
- велике різноманіття складових елементів об'єкта (відносно функціонального призначення, використаних матеріалів, швидкості змінювання у часі, тривалості життя);
- інтенсивна взаємодія між окремими складовими елементами об'єкта;
- взаємодія об'єкта з оточуючим середовищем;
- довговічність об'єкта при умові високої якості його складових і їх відносній інертності;
- наявність властивостей притаманних живим організмам (періоди зародження, розвитку, зрілості, здатність до формування власних цілей і можливості саморозвитку в реальному часі);
- просторовий характер елементів об'єкта і їх зв'язків, для яких неймовірно важливими є поняття «центр-периферія», «суміщеність-ізолюваність», котрі змінюються з плином часу і впливають на зміну усіх параметрів системи. (Говоренкова, Моисеев, 1987).

Оскільки предмет дослідження передбачає створення якісного середовища на постпромислових територіях, доцільно в першу чергу проаналізувати властивості самих постпромислових територій, котрі виступають підґрунтям для подальшого формування на них житлових утворень. Таким чином, **методом декомпозиції** предмет дослідження розділено на дві підсистеми: дослідження властивостей постпромислових територій, і процесу формування якісного житлового середовища.

За допомогою **візуальних методів** отримана інформація про об'єкти пристосування постпромислових територій збирається у формі планів, креслень, схем, графіків та фотографій для синтезування і зручного опрацювання, виявлення причинно-наслідкових зв'язків та систематизації даних для подальшої їх наочної презентації.

Методами інфометрії та контент-аналізу літературних джерел, публікацій, картографічних матеріалів, історичних та сучасних фотографій, інтернет-ресурсів (Google) виявлено, що поняття промислових територій, котрі втратили свою первісну функцію, у різних країнах та джерелах має різну термінологію. Відповідно, у даному дослідженні поняття «постпромислові території» об'єднує в собі наступні визначення: «brownfield» - землі, що раніше були у використанні чи забудовані, найчастіше промисловими об'єктами; «underutilized commercial or industrial properties» - невикористовувані комерційні або промислові території; «post-industrial land» - території, раніше займовані промисловістю; «derelict land» - забруднені відходами промисловості землі (eng); «tereny przemyslowe» - постпромислові території; «zdegradowane tereny» - zdegradовані землі (пл.). Виявлено найбільш згадувані та досліджені приклади пристосування постпромислових територій під житлові утворення у світовій практиці за період 1960-2018рр. Результати контент-аналізу досліджуваних постпромислових територій описуються у Розділі 3.

На основі **картографічного аналізу** п'яти міст Європи і Північної Америки, що мають метрополітальне значення і зазвичай репрезентують свої країни на міжнародному рівні інноваційних та культурних процесів, виявлено та виокремлено 70 об'єктів пристосування постпромислових територій під житлові утворення (дод. Б). Із семидесяти досліджених за допомогою літературних джерел, проектної документації, публікацій та віртуальних обстежень завдяки комп'ютерній візуалізації об'єктів (Google Street View), було відібрано реалізації, котрі є найбільш інформативними з огляду створення якісного житлового середовища. Для створення та опрацювання методики

дослідження житлових утворень відібрано сім об'єктів. Таким чином, було обрано три приклади розвитку промислових територій в контексті пристосування до нових потреб міста з розташуванням на них житлової функції (р-н HafenCity у Гамбургу, р-н Tjuvholmen в Осло та Inner Harbor у Балтіморі), а також чотири об'єкти у м. Краків. Приклади Гамбурга, Норвегії та США обрано для опрацювання методики дослідження, оскільки вони становлять одні з перших відомих прикладів адаптації постпромислових об'єктів у серединній зоні сформованого історичного міста під житлову функцію.

Оскільки для створення якісного житлового середовища необхідно забезпечити його рядом інших функцій, окрім житлових, у межах дослідження шляхом **зіставлення, узагальнення і порівняльного аналізу** було виявлено ряд чинників, які впливають на формування якісних житлових утворень.

Класифікацію постпромислових територій проведено **шляхом зіставлення і порівняння** на основі загальноприйнятих та нормативних радіусів доступності, потреби формування відповідної кількості інфраструктури, рівня щільності населення а також можливості впливу функціонування нового утворення на оточуюче середовище та місто загалом. Застосуванням **структурно-функціонального аналізу** виділено критерії оцінювання території відносно наступних параметрів:

- розміру (величини) території,
- пропорційного співвідношення функціонального наповнення території,
- якості сформованого середовища на локальному рівні,

Для детального опрацювання обрано 10 об'єктів - 4 об'єкти у Кракові та 6 об'єктів у Львові. Місто Краків відповідно до своїх планування, характеру забудови, чисельності населення, культурній ідентичності, туристичному потенціалу та стратегій розвитку є найбільш наближеним до Львова, що дозволить провести паралелі у порівняльному аналізі даних міст. Дослідження на основі натурних обстежень у м. Львові проводилися автором у три етапи: у

2010-2011 роках; у 2012-2014 роках; у 2017-2018 роках. Періодичність дослідження об'єктів допомогла детально ознайомитися з передісторією проектів і прослідкувати їх еволюцію та розвиток впродовж тривалого часу, а також обрати для детального аналізу і порівняння ті моделі пристосування, котрі найяскравіше демонструють характер формування житлових утворень на постпромислових територіях у Львові та Кракові.

Відповідно до **структурно-функціонального аналізу**, методика дослідження обраного об'єкта включає два етапи – *етап формування* даного об'єкта і *етап його взаємодії* з оточуючим середовищем та новими користувачами (табл. 2.5). Дослідження об'єкта на етапах формування і взаємодії поділяється на певні логічні періоди. Кожен з періодів відбувається на кількох просторових рівнях (макро-рівень – взаємовплив постпромислової території і міста в цілому, мезо-рівень – взаємодія з оточуючим середовищем, мікро-рівень – внутрішнє функціонування середовища житлового утворення).

Дослідження об'єкта на етапі його формування за **принципом моделювання** поділяється на логічні періоди становлення: *фіксація*, *прогностичне визначення тенденції розвитку*, *бачення щодо планування території* та її *реалізація* в подальшому.

Дослідження на етапі взаємодії об'єкта включає етап його пристосування – *соціалізації* та, власне, процес подальшої *взаємодії* з оточуючим середовищем, котра демонструє якісні характеристики новоствореного об'єкта.

Еволюційний аналіз передумов становлення досліджуваного об'єкта відбувається на макро- та мезорівні простору, і включає в себе *вивчення історичної довідки* щодо попереднього призначення території, *аналіз розвитку індустріального планування* за допомогою карт повоєнного періоду (1945-1999pp), *огляд історичних фотографій* (1950-2000pp) для кращого розуміння просторового формування території, а також *опрацювання сателітарної зйомки* стану території безпосередньо перед її пристосуванням (Google Earth, 2000-2005pp.).

Опрацювання території на етапі фіксації залишених об'єктів та ознайомлення з еволюцією даного місця допомагає зрозуміти важливість тих чи інших збережених об'єктів для відтворення неповторного так званого «духу місця». Власне фіксація дає потенційне підґрунтя для наступного етапу - прогнозування майбутнього розвитку об'єкта відносно актуальних світових тенденцій.

На макрорівні відбувається аналіз **тенденційного прогнозування розвитку** постпромислової території включає *опрацювання візій розвитку міста* (концепцій розвитку), *схем функціонального зонування* (Зонінг), вивчення *програм реурбанізації та ревіталізації*, запропонованих для даного об'єкта, а також *аналіз генерального плану міста* (останньої редакції), котрі допомагають краще зрозуміти бачення міста щодо майбутнього використання постпромислової території на загальноміському рівні.

Подальшим етапом дослідження є аналіз **планування території**³ (мезо-рівень), у який входять *опрацювання корегування генерального плану міста* відносно актуальних потреб, що допомагають пристосувати проект до актуальних потреб міста, вивчення *детальних планів територій*, запропонованих для постпромислових об'єктів, *конкурсних проектів* бачення нового образу місця, *проектних пропозицій* пристосування та *громадські обговорення проекту* для інформування мешканців міста про міські процеси та співпраці з міською громадою.

На мезо- та мікро-рівнях простору було проведено дослідження процесу **реалізації**⁴ нового житлового утворення на постпромисловій території, що полягало у проведенні *натурних обстежень* обраних об'єктів (2012-2018 рр.), аналізі їх *сателітарної зйомки* (Google Earth, 2010-2018 рр.), а також

³ Використані матеріали приведені у Розділах 3(для Кракова) і 4(для Львова) при дослідженні конкретних ділянок,

⁴ Ілюстративний матеріал і фотофіксацію приведено у додатку D.

опрацюванню сучасних фотографій (2012-2018 рр.) та їх порівнянню з історичними (етап фіксації).

Будь-який статичний опис містобудівного об'єкта, не залежно від його точності, не може розраховувати на довге існування. Навіть при незмінній матеріальній структурі такий опис буде порушуватися звичайним плином часу, зміною незалежних від проєктантів соціальних, економічних, політичних чи технічних умов. ... містобудівне проєктування є необхідним для укладання конкретних матеріальних елементів містобудівної структури в несуперечливі між собою конфігурації. Тому на відміну від проєктів будівель та споруд, завершуваних після закінчення будівництва, містобудівні проєкти є принципово незавершуваними і потребують періодичного перегляду – коректування (Говоренкова, Моисеев, 1987).

Реалізація виступає останнім пунктом етапу формування нового житлового утворення на постпромисловій території, і з урахуванням усіх попередніх етапів передбачає створення максимально якісного середовища, від чого безпосередньо залежить його взаємодія з оточуючим середовищем.

Опрацьований на основі **когнітивного принципу** етап **соціалізації**, на усіх просторових рівнях (макро-, мезо-, мікро-) у даному дослідженні розглядається як період пристосування новоствореного середовища до свого оточення, заселення і «прийняття» нового об'єкта містом, що можна дослідити завдяки ряду показників та характеристик. Такими виступають *демографічні показники* приросту або спаду населення міста, *динаміка цін на нерухомість* нового житлового утворення та його околиць, *динаміка туризму*, *соціо-оцінка результатів* пристосування постпромислової території – публікації та репортажі у ЗМІ, відгуки на форумах, блогах, соц-мережах, опитування мешканців тощо.

Саме процес соціалізації передуює безпосередній **взаємодії** нових житлових утворень з рештою міста, і їх становленню як паритетної частини такого міста. Чим менше часу триває даний процес, і чим швидше нові об'єкти

доброякісно вливаються в структуру міста, тим якіснішим можна вважати виконання попередніх етапів на рівні Формування. І навпаки, чим повільніше об'єкт «приживається» у середовищі, в силу дії різноманітних чинників, тим менш успішним прийнято його вважати. У такому разі територія потребує внесення коректив у створене середовище, для того, щоб воно краще сприйнялося громадськістю та почало взаємодіяти зі своїм оточенням. Такими корективами можуть виступати створення додаткової інфраструктури, покращення рівня благоустрою, урізноманітнення житлового фонду, ін.

Принцип моделювання є ефективним щодо виявлення істотних ознак явищ та процесів за допомогою побудови моделі для вивчення внутрішніх і зовнішніх зв'язків об'єкта дослідження, котрі неможливо дослідити безпосередньо (Петришин та ін., 2006). Первинна модель формується на основі наявних аналогів-прототипів, та на основі робочих гіпотез, після чого піддається ряду операцій, включаючи її перетворення і перевірку наслідків таких перетворень (Говоренкова, Моисеев, 1987)

Дослідження об'єкта на мікро- та мезо-рівнях відбувається шляхом аналізу місцевих чинників, що визначають якість місця як житлового середовища. Відповідно до запропонованих Департаментом Місцевого Самоврядування Великобританії (CLG, 2009) місцевих чинників, що впливають на якість місця, їх умовно можна поділити на мікро-рівень – внутрішні (формовані у новоствореному середовищі), і мезо-рівень – зовнішні (ті, що безпосередньо впливають на новостворене середовище). Внутрішні чинники, котрі формуються безпосередньо як основа житлового середовища, в рамках проведеного дослідження було поділено на дві групи, у відповідності до розміру та потенційного призначення території. Так, при невеликих територіях (до 2 га), обов'язковими і необхідними виступають такі чинники:

- добре запроектовані будинки та споруди (градація типу «гірше-краще», котра може бути надана ріелторами і потенційними покупцями на основі ергономічності та естетичності усіх елементів будинку)

- хороше устаткування та поєднання енергоефективних будинків;
- проектування будинків і кварталів з урахуванням потреб усіх соціальних груп населення (старших людей, інвалідів, молоді, молодих батьків, дітей...);
- ергономічно запроектовані і добре утримувані вулиці та громадські простори;
- трактування існуючих попередніх будівель як історичної цінності;
- достатньо висока якість озеленоного простору та інфраструктури.

Для житлових утворень, розташованих на територіях площею більших за 2 га, до вищевказаних чинників додаються наступні:

- збалансоване поєднання локальних магазинів, барів та ресторанів;
- локальні заклади громадських послуг з хорошою доступністю;
- розвинена транспортна інфраструктура;
- хороший спектр локальних спортивних і відпочинкових закладів;
- хороший спектр об'єктів культури з легкою доступністю.

На мезо-рівні, оточуюче середовище нового житлового утворення для створення комфортних умов проживання і доповнення якісного внутрішнього середовища повинне містити наступні компоненти:

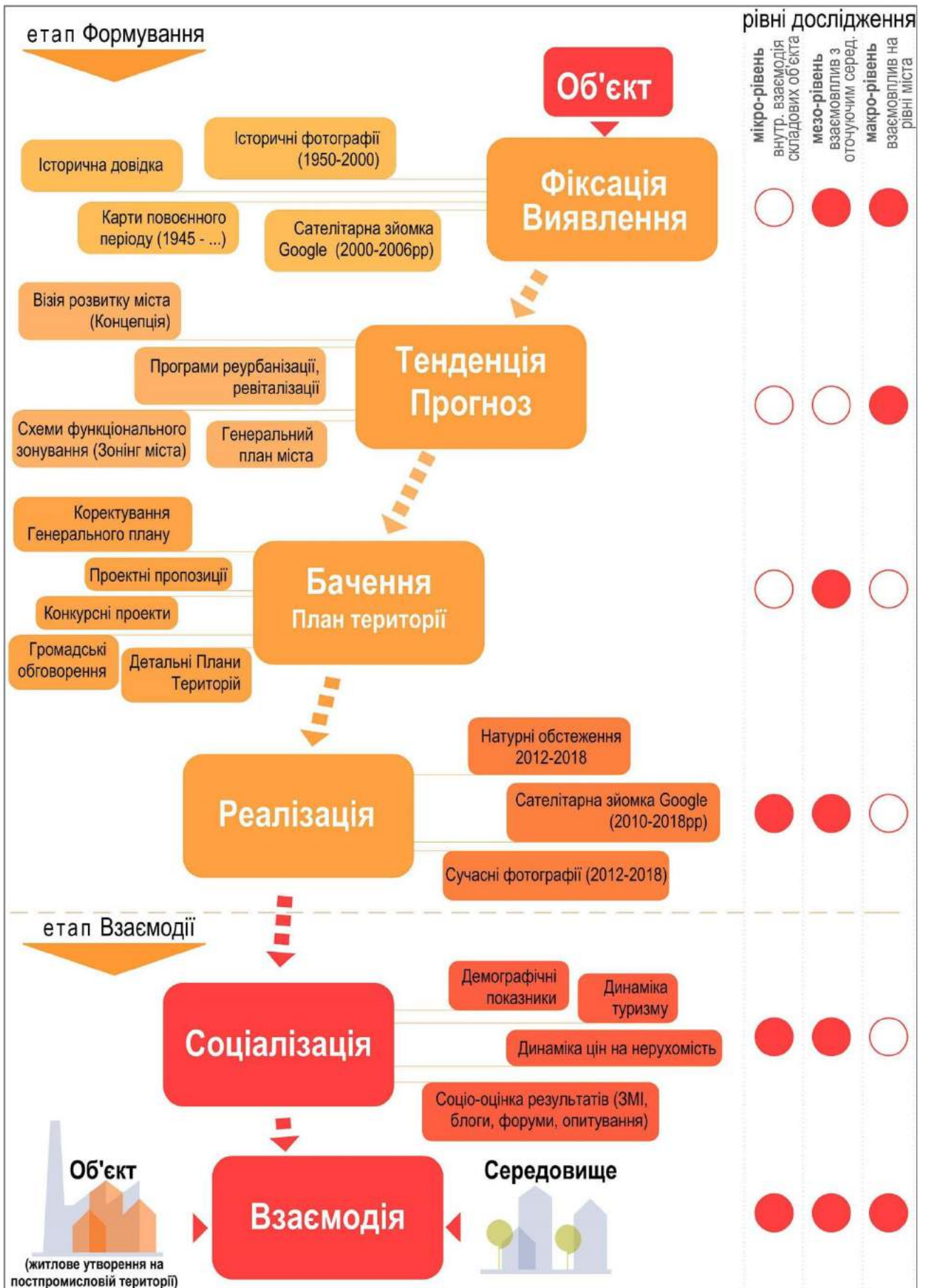
- хороші заклади охорони здоров'я та опіки;
- дитячі садки і школи належного рівня;
- розвинена система громадського транспорту;
- хороша якість повітря, відсутність шуму та заторів;
- низький рівень злочинності і високе почуття безпеки;
- різні види діяльності для молоді;
- хороші можливості для роботи;
- невисока вартість життя (CLG, 2009).

Решта впливових чинників, що виступають у переліку Департаменту, такі як сусідська згуртованість, хороші сусідські стосунки, згуртована спільнота (району, дільниці), громадянська взаємодія і довіра до міського муніципалітету через свій суспільний характер, що не впливав на формування даних утворень, не аналізувалися в рамках проведеного дослідження.

Для дослідження та аналізу території було застосовано комплексну методику, яка опирається на визначення профільних для творення якості середовища параметрів:

- збереження контексту – дотримання історичного контексту, характеру нової забудови, надання інформації про історію місця;
- функціонального наповнення – наявності необхідних для комфортного перебування на території функцій соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури, наявності місць паркування, наявності робочих місць;
- інтеграції в міську структуру – поверховості співмасштабної з антропометричними параметрами та параметрами навколишньої забудови, інклюзивності простору, наявності транзитних пішохідних та веломаршрутів;
- приязності середовища – благоустрою території, наявності місць відпочинку для різних вікових груп населення, рівень озеленення). На основі дослідження зроблено висновки щодо якості новосформованого середовища та його взаємодії з оточуючим середовищем.

Таблиця 2.5 Етапи дослідження житлових утворень на постпромислових територіях



ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

1. У розділі на основі контент-аналізу публікацій, і виявлених реалізованих об'єктів проаналізовано загальні методи досліджень та методи досліджень об'єктів, схожих за своєю проблематикою, наближені за змістом і тематикою до даного дослідження для визначення найбільш ефективних методологій і методів дослідження.
2. На основі мети дослідження (визначення основних функціонально-просторових прийомів формування житлових утворень на постпромислових територіях) основним методологічним підходом визначено структурно-функціональний підхід.
3. Визначено просторові рівні, на яких відбувається дослідження (макро-рівень – взаємовплив постпромислової території і міста в цілому, мезо-рівень – взаємодія з оточуючим середовищем постпромислового об'єкта, мікро-рівень – внутрішнє функціонування середовища житлового утворення).
4. Основою емпіричної бази даного дослідження є контент-аналіз 70-ти житлових утворень на постпромислових територіях в різних країнах світу та опрацювання 13-ти об'єктів пристосування постпромислових територій під житлову функцію, 10 з яких обрано для детального структурно-функціонального порівняльного аналізу: 4 нові житлові утворення у Кракові та 6 нових житлових утворень у Львові.
5. Визначено етапи опрацювання емпіричного матеріалу та рівні, на яких відбувається опрацювання даних етапів: фіксація загальної інформації про об'єкт (макро- та мезо-рівень), аналіз тенденційного прогнозування розвитку об'єкта (макро-рівень), аналіз процесу планування території відповідно до її майбутнього бачення (мезо-рівень), аналіз процесу реалізації проекту (мезо- та мікро-рівень), аналіз періоду соціалізації об'єкта зі своїм оточенням (макро-, мезо- та мікро-рівень) та визначення якості взаємодії об'єкта з оточуючим середовищем (макро-, мезо- та мікро-рівень).

6. Методика дослідження у дисертації опирається на ключові теоретичні аспекти аналізу якості житлового середовища – простір-функція-взаємодія. Основними напрямками досліджень визначено наступні: дотримання історичного контексту місця, функціональне наповнення новоутвореного середовища, інтеграція пристосованого об'єкта в структур міста та приязність сформованого середовища нового утворення.

7. Визначено, що композиційна гармонійність організації внутрішньоквартального простору житлового утворення на постпромисловій території з урахуванням ідентичності останньої та функціональне наповнення нового утворення становлять найбільший інтерес в межах дослідження.

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ У СВІТОВІЙ ПРАКТИЦІ

Промисловість є важливим джерелом динамічного розвитку економіки багатьох країн світу та світового господарства в цілому. Водночас очевидною є тенденція до зменшення ролі промислового сектора у структурі зайнятості населення та формуванні валового внутрішнього продукту (наприклад, у Європейському Союзі за період з 1979 до 2008 рр. частка зайнятості у промисловості скоротилась на третину). Це закономірно породжує запитання про майбутнє промисловості та інших сфер економіки, що тісно з нею взаємодіють, і обумовлює важливість дослідження тенденцій розвитку вторинного сектору в цілому та окремих його галузей. (...) Зменшення частки промисловості у структурі зайнятості населення та валової доданої вартості спостерігалось впродовж останніх десятиліть у всіх розвинутих країнах світу. Це явище здобуло назву «деіндустріалізація» на протипагу індустріалізації, основним змістом якої було створення потужного машинного виробництва в усіх галузях господарства та забезпечення переваги промисловості над сільським господарством (Смаль, 2010, с. 169).

Той факт, де осіла промисловість і якої території вона вимагала для свого функціонування, відіграє ключову роль у способах її подальшого пристосування. «Рання індустрія потребувала легкого доступу до води – для транспортування та енергозабезпечення, відповідно берегові лінії океанів, морів, річок та каналів стали першими промисловими осередками. У результаті розвитку промисловості багато індустріальних міст були «відрізаними» від набережних, зарезервованих під фабрики та портові території ...» (Berens, 2011, с.13). З розвитком залізниці, а згодом і з переходом від індустріального суспільства до постіндустріального, такі портові території стали першими об'єктами, що потребували нового сценарію розвитку, та інтеграції нових функцій. Найчастіше гостро постає саме дилема між економічною та соціальною вигодою, яку можна отримати від реурбанізації набережних

територій. Саме тому проекти пристосування, відкриття набережних для громадськості та відновлення функціонального, комунікативного і візуального зв'язку берегової лінії з містом від 1980-х років стали хрестоматійними прикладами пристосування постпромислових територій по всьому світу не лише біля води, але й в інших умовах.

Ревалоризація територій постпромислових підприємств тісно пов'язана з концепцією сталого розвитку. Якщо в одних країнах (Німеччина, Норвегія, Польща) відновлення використання zdegradovanih територій є методом підвищення щільності забудови та інтенсифікації використання площі в структурі міста, то в інших (США, Канада) це радше метод «очищення» території міст від непрезентабельних ділянок, аніж вирішення проблеми відсутності простору для розвитку міста. Такі території прагнуть свого відродження, і в переважній більшості не як нові промислові об'єкти, а як кардинально протилежні за призначенням та функцією (Петришин, Лучко, Ганець, 2011).

Для детальнішого опрацювання автором було обрано три постпромислові території – у Норвегії, Німеччині та Сполучених Штатах Америки для уніфікації та визначення основних спільних прийомів пристосування даних постпромислових територій в контексті міського розвитку. Також для подальшого порівняльного аналізу зі Львовом було проведено аналіз міста Кракова щодо розташування постпромислових територій в структурі міста, та їх оновленого функціонування як житлових чи багатофункційних утворень.

3.1 Міжнародний досвід просторової та функціональної трансформації постпромислових територій під житлову функцію.

3.1.1. Внутрішня Гавань Балтімора, Меріленд, США

Зважаючи на масштаби розвитку виробництва в країнах Північної Америки, та на темпи науково-технічного прогресу, що забезпечує безперервне формування все нових галузей промисловості і, відповідно, деградацію та занепад нерентабельних її видів, закономірно розглядати такі країни як Сполучені Штати Америки та Канаду як передові в аспекті нового функціонально-планувального пристосування постпромислових територій.

Враховуючи перехід суспільства від індустріальної моделі розвитку до постіндустріальної, повстала гостра проблема відновлення функціонування міст сформованих навколо промислових центрів, як домінуючого осередку. Яскравим прикладом такого міста може стати Балтімор, штат Меріленд. Найважливішим питанням тут стало як найдоцільніше використати території, що раніше виконували виробничу функцію. У країнах Північної Америки проблема постає не у відсутності вільних територій (що зазвичай є першочерговим питанням для компактних країн Європи), оскільки дані країни володіють великим земельним резервом, а перш за все у приведенні до порядку вже використовуваних ділянок. Сертифікація рейтинговими системами LEED⁵ сприяє такому процесу, оскільки повторне використання раніше експлуатованих територій (в тому числі і територій колишньої промисловості) є частиною програми екологічного стабільного розвитку США (LEED, 2017).

Балтімор у першу чергу формувався і розвивався як промислове місто і другий за величиною портовий вузол Серединно-Атлантичної частини США.

⁵ LEED – (Leadership in Energy and Environmental Design, eng), є найбільш широко використовуваною системою оцінювання рейтингу екологічних будівель у світі. Доступна для практично всіх типів будівель, громадських та приватних проєктів, LEED надає основу для створення здорових, високоефективних і економічних екологічних будівель. Сертифікація LEED є глобально визнаним символом досягнення сталого розвитку (U.S. Building Green Council, 2018).

Проте зміна пріоритетного способу транспортування з морського на дорожній та реформи спричинені переходом суспільного ладу з індустріального на постіндустріальний призвела до поступового занепаду і вимирання міста (Berens, 2011, с. 153). Описаний Г.Л. Менкеном центр Іржавого поясу Сполученх Штатів як «руїни колись величного середньовічного міста», Балтімор наприкінці 50-х являв собою джерело колективного комплексу неповноцінності з населенням у близько 1 мільйон мешканців, більшість з яких була задіяна на підприємствах важкої промисловості. З початку 1960-х років кількість населення почала спадати дещо знизивши темп у середині 1980-х, а у 2010 році налічуючи лише 620 тис. мешканців (WPR, 2018).

Відплив мешканців у передмістя і, відповідно, знецінення нерухомості в центрі міста та скорочення податкових доходів у міській бюджет примусили місцеву владу активно взятися за підготовку плану-стратегії для виводу економіки міста з прогресуючого занепаду. Таке завдання було видано комітету Містобудівельної ради Балтімора (GBC) під керівництвом Х. Мосса, котрий пізніше став головою Інституту Міських Земель (ULI), та провідному урбаністу Д. Уоллесу з Філадельфійської Адміністрації Реконструкції.

Переосмислення використання Внутрішньої Гавані Балтімора в середині 60-х років ХХ століття стало одним з перших масштабних проектів реурбанізації територій в Америці. За словами Американського Інституту Архітекторів (AIA), гавань Балтімора справедливо відзначена як приклад пристосування для міст всієї Америки, та навіть для цілого світу. (Millsbaugh, 2003).

Внутрішня Гавань Балтімора, (Baltimore Inner Harbor) зазнала серії ефективних перевтілень, перетворившись з руїн промислового міста в центр урбаністичного життя. Цей процес, розпочавшись в середині 1950-х, тривав понад сорок років і частково продовжується дотепер, що є звичною справою для об'єктів такого великого масштабу (територія гавані займає понад 120 га).

Проект було розбито на кілька етапів, враховуючи актуальність та доцільність розвитку тих чи інших галузей відповідно до потреб міста.

Чарльз-центр

Відновлення постпромислової території почалося зі спорудження Чарльз-Центру – масштабного проекту пристосування території гавані, покликаного вивести Балтімор з комерційного занепаду, шляхом створення осередку ділової активності.

Величезна територія Гавані площею понад 122 га не давала змоги розробити повномасштабний план одразу, оскільки це зайняло б занадто багато часу і стало вже не актуальним в контексті загальноміського занепаду. Тому для початку було вирішено опрацювати не надто велику ділянку площею в 9 га, яка з одного боку могла продемонструвати процес реурбанізації та якісно вагомих розвиток місцевості, а з іншого – була б доступною з економічної та фінансової точок зору для завершення у відносно короткий термін – протягом десятиріччя. Також такий підхід дозволяв тримати увагу міської влади сконцентрованою на процесі даної реконструкції. Таким чином, у 1957 році був виконаний проект Чарльз Центру, який став першою масштабною реконструкцією історичного центру міста. Рентабельність та перспективність проекту була схвалена Агентством Міського Розвитку (BURHA), забезпечивши необхідний стартовий оборотний капітал у 25 млн. доларів та право держави на примусове відчуження приватної власності, прийняте Балтиморською міською радою в постанові про міський розвиток у 1958 році (Verens, 2011).

Розробником першої будівлі комплексу Чарльз Центру став один з найвідоміших архітекторів у світі на той час – Міс ван дер Рое, завершивши споруду у 1962 році. Протягом наступного року було збудовано ще ряд офісів, театр, підземний паркінг, готель та торговий центр. Успіх першої ластівки глобального процесу реанімації Балтімора допоміг громадськості та міським структурам набутти впевненості для продовження змін на території, що у вісім разів перевищувала площу Чарльз Центру, а саме берегової лінії Гавані.

На той час суднобудування повністю полишило Гавань Балтімора, відкривши нові перспективи для розвитку території та більш ефективного використання т.зв. «вхідної брами» середмістя, з її неповторним образом та атмосферою. Філадельфійська асоціація Воллеса-МакХарга стала головним розробником проекту нового розвитку берегової лінії та Гавані в цілому. Термін, погоджений для реалізації проекту, становив 30 років. Їх концепція базувалася на трьох основних напрямках розвитку: по-перше, спорудження престижних офісних будівель вздовж берегової лінії, по-друге, створення житлових осередків в східній та західній частинах гавані, та виконання центру дозвілля і великої рекреаційної території поблизу води. Основним прагненням проекту було відкриття доступу до води для мешканців міста, котрі раніше не мали змоги користуватися такими привілеями, оскільки всю берегову лінію займали промислові підприємства та портові склади. Третина території призначалася під демонтаж і перебудову, а стара міська ратуша та фінансовий район піддавалися реставрації та реновації як пам'ятки архітектури.

Успішний на перший погляд план реурбанізації ускладнювався лише однією, проте вагомою перешкодою – Програмою Міжнародних Магістралей, що вимагала проведення багатосмугових автобанів по прибережних територіях Східного Узбережжя, відповідно унеможлиблюючи реалізацію задуманого Воллесом проекту. Попри це муніципалітет оприлюднив генеральний план Внутрішньої гавані у вересні 1964 року, що був швидко ухвалений виборцями. Такі великі зміни звичайно ж сповільнювалися «підводними каменями» труднощів, пов'язаних з правами власності на землю, оскільки вимагали придбання майже тисячі приватних територій, перенесення понад семиста підприємств, в тому числі і великих складів тютюнових компаній, рибзаводу та необхідністю утилізації токсичних матеріалів залишених колишніми підприємствами, розташованими на цій території. У процесі відновлення гавані забудовникам довелося вести переговори з місцевими, державними та федеральними агентствами, під чією юрисдикцією перебували деякі землі та

водні простори. Однією з перелічених організацій була Державна Адміністрація Магістралей, в переговорах з якою вдалося переконати керівництво щодо перенесення автобанів з території набережної вглиб континенту та зініціювати процес відмежування швидкісних шосе від берегової лінії, яким в подальшому користувалися багато портових міст на свою користь.

Проекти Чарльз Центру та Внутрішньої Гавані стали зразком дизайну і будівництва завдяки активній підтримці та співпраці з відомими метрами архітектури з Гарварда, Масачусетського технічного інституту та університету Пенсільванії, які користуючись заслуженим авторитетом, відстоювали найбільш вдалі ідеї, не завжди прості у вирішенні з фінансової та юридичної точок зору. У свою чергу, проекти отримали міжнародне визнання і численні нагороди Американського Інституту Архітекторів та Інституту Містобудування. Такий успіх перших споруджених об'єктів на території гавані продемонстрував рентабельність та перспективність подальшого розвитку проекту, та популяризував ділянки набережної серед великих організацій, котрі виявили бажання перемістити свої офісні приміщення з старого ділового району в сучасні будівлі, розташовані вздовж берегової лінії. Відповідно до такого загального зацікавлення, з 1972 року муніципалітет перестав надавати пільги забудовникам, а ціни на землю внутрішньої гавані в 1975 році перевищили попередню її вартість, що включала в себе землю разом з нерухомістю розташованою на ній.

Громадський простір та рекреація

У довготривалих проектах надзвичайно важливим є засвідчення не лише процесу реалізації, але й конкретних результатів роботи, що допомагає не втрачати зацікавленості з боку громадськості. У даному питанні не настільки важливим була масштабність чи довговічність видимих змін, скільки сам факт існування реалізованих елементів, як констатації безперервного розвитку успішного проекту. Саме тому *території громадського призначення були визначені як першочергові для виконання*, що з свого боку також допомогло

залучити фінанси приватних інвесторів. «Берегова лінія підлягала перепроєктуванню для створення відкритих просторів в межах нового генерального плану набережної, де вулиці перетворилися на просторі бульвари, значна територія віддалася під міський парк, а попри берег було влаштовано широку променад, згодом продовжену на сім миль по обидва боки старої гавані. Мешканці Балтімора залюбки почали використовувати новостворений громадський простір поблизу води, влаштовуючи на його території фестивалі, ярмарки, зробивши гавань водночас місцем буденних прогулянок і святкових розваг. Така позиція щодо зонування і почерговості реурбанізації гавані допомогла заохотити городян до участі у розвитку міста та підвищити рівень суспільної свідомості, створивши небайдужу громадськість і подолавши занепад поставити Балтимор в приклад міського відродження для міст по всьому світу» (Hewett, 1983). *Закладення рекреаційних осередків в тій же мірі як і будівництво нових офісів та громадських споруд допомогло сформувати насичене необхідною інфраструктурою середовище, яке було б привабливим для житла.*

Житлові осередки

Поруч з діловим простором розвивалися громадський та рекреаційний, торгівля та житло також знайшли своє місце в генеральному плані пристосування гавані. Лояльна політика заселення новостворених багатоквартирних апартаментів привабила багатьох мешканців Балтімора змінити своє (заміське) житло, переїхавши в затишні і близькі до набережної квартали Гавані.

Втілення другої частини проекту, що полягала у створенні житлових кварталів в межах генерального плану, через брак коштів не була втілена аж до 1975 року, за винятком будинку пристарілих, спонсорованого лютеранською церквою. Тоді міський департамент житлово-комунального розвитку запропонував експериментальний варіант заміни програми «нового будівництва» програмою пристосування старих районів, т. зв. «колонізації житла» в районі Оттербейн, на

заході Гавані. Програма полягала у можливості придбання старої зблокованої забудови кварталу по ціні 1 долар за будинок, за умови, що нові власники відновлять будівлю власним коштом та будуть в ній мешкати. У такий спосіб вдалося відновити 150 будинків XVIII століття, коштом в середньому 50 тис. доларів на будинок з державного кредитування. Сьогодні дана забудова приносить близько 350 тис. доларів річного прибутку до бюджету, і підтверджує популярність кварталів, насичених інфраструктурою в межах пішохідної доступності та затребуваність однородинного житла на ринку нерухомості.

Туризм

Виконана реконструкція набережної вплинула на її подальший розвиток. Місцевість, яка зараз слугує основною зоною притягання туристів, що завітали до Балтімора, не була розрахованою для такої функції і не формувалася як першочергово туристичний об'єкт, а лише як місце для відпочинку мешканців та офісних працівників, чиє житло та місце роботи розташовувалося в межах реурбанізованої території.

Асоціація Економічних Досліджень, проводивши аналіз комерційної ефективності території на замовлення балтиморського муніципалітету виявила, що туристична індустрія приносить чималий відсоток прибутків до бюджету, проте такі сплески відбуваються посезонно. Міська влада відчула потенціал набережної, особливо після масштабного рандеву вітрильників у 1976 році, які курсували до Нью-Йорка з нагоди святкування 200-річчя США і по дорозі зупинилися в Балтіморі викликавши небувалий ажіотаж серед мешканців та туристів. Завданням місцевого управління стало забезпечення атрактивності Гавані протягом цілого року, на що пішла більшість фінансування у 1970-их. Нові можливості набережної почали активно використовуватися в руслі розвитку туризму, перетворивши її таким чином на вузлову точку і територію з функціями загальноміського і регіонального значення. За рахунок фінансової підтримки та численних грантів від Генеральної Асамблеї Мерленда, Міністерства міського та житлового будівництва США та субсидій на користь міського розвитку, з 1979 по 1981 роки на території Гавані було споруджено

ряд громадських будівель. Сюди ввійшли Науковий Центр, Центр Конвенцій, оглядові майданчики, Балтиморський Національний Акваріум, довгоочікуваний готель Хайят Редженсі (Hyatt Regency), передбачений генеральним планом, та облаштування території для фестивальных ярмарок, що об'єднала всі вище перелічені об'єкти в цільну критичну масу, притягуючи постійні потоки відвідувачів. У 1982 році відвідуваність Внутрішньої Гавані Балтимора сягала понад 20 мільйонів осіб щороку, третину з яких склали туристи з інших штатів.

Хоча більшість споруд комплексу є відносно новими, автентичну призначення території можна прослідкувати завдяки пристосуванню споруди Електростанції, що зараз вміщає багато розважальних та комерційних закладів, лофтам, що підкреслюють поєднання сучасності та історії, так само як відреставрована споруда ратуші і збережений фінансовий квартал (дод.В, табл. В.1). *Розвинена інфраструктура, поєднання історичної житлової забудови з сучасними осередками ділової активності, наявність великої кількості і різноманіття рекреаційних просторів, доступ до берегової лінії та водна рекреація стали магнітом для мешканців і гостей міста.*

Такий розвиток сприяв не лише еволюції міста, але й зростанню гордості мешканців щодо його історії. У такий спосіб Балтимор за період у двадцять років перетворився з редукуючого вимираючого промислового міста на предмет всезагального захоплення.

3.1.2. Tjuvholmen, Осло, Норвегія.

Реурбанізація портових та припортових територій активно проходить у країнах Європи, як логічна зміна пріоритетів використання берегової лінії в контексті нової візії міста вцілому. Столиця Норвегії, Осло, упродовж останніх трьох декад перетворюється з міста портового на культурний і бізнесовий осередок. Для такого перевтілення місцевим муніципалітетом було запроваджено зміну центральної частини його набережної, так званого морського «фасаду» Осло – проект “Fjord City”. У рамках довготермінового плану урбаністичної адаптації під назвою “Місто Фйордів” (Fjordbyen, або Fjord City) спрямованого на відновлення

активного використання лінії набережної Осло загальною площею 225 га, та її інтеграції у міську структуру виділено 11 підпроектів реурбанізації, котрі умовно розділяють набережну на 12 етапів трансформації (Aker Brygge – по факту, Akershusstranda, Vjørsvika, Filipstad, Frognerstranda, Havnepromenaden, Loenga, Radhusplassen, Sydhavna, Tjuvholmen, Vestbanen, Vipppetangen), де житлова функція є домінуючою, або доповнюючою. План було розроблено у 2000 році, проте ще у 1985-1998 роках частину портової набережної у районі Aker Brygge було пристосовано до житлової та комерційної функцій. Півострів Aker Brygge – це колишня локація суднобудівельного заводу Aker Mechanical Workshop AS, зачиненого у 1982 році. Трансформацію Aker Brygge було виконано в чотири етапи компанією нерухомості Aker Eiendom AS (Petryshyn, 2012). Деякі складські будівлі було демонтовано та замінено на нові квартали, розташували у них близько 400 будинків та 7000 робочих місць, а частину великогабаритних постпромислових споруд залишено і реконструйовано на осередки торгівлі, остаточно завершивши роботу над ділянкою у 2014 році. Також було відреставровано споруду міської ратуші поч. ХХ століття і площу навколо неї, як один з підпроектів “Fjord City” (підпроект Radhusplassen).

Підпроектом, що вмістив найбільший відсоток житлових осередків став Tjuvholmen, розміром території 8,3 га (20,4 га, включаючи водне плесо) котра виступає з кварталу Aker Brygge в затоку Oslofjord. Район Tjuvholmen являється архіпелагом з трьох островів (Akerodden, Tjuvholmen та Holmen), розділених каналами, що дають змогу скористатися перевагами близькості до води, а також задають планувальний характер території. Tjuvholmen, прийнятий до реалізації у 2003р. і реалізований у 2005-2014 рр. вміщає більшість житлових будинків, а також парк скульптур, галереї, музей сучасного мистецтва, академію балету, ресторани, магазини, і великі площі громадських просторів вздовж набережної. На даній ділянці колишньої в'язниці, а потім портової території, *поміж автентичних споруд доків розташовані офіси, громадські центри та житло, які гармонійно поєднуються з ратушею неподалік. Таке поєднання стало*

можливим за рахунок новоспоруджених штучних лофтів розташованих у структурі Aker Brygge, які вдало перегукуються своєю архітектурою як з доками, так і з ратушею та створюють цілісний образ набережної. Поряд з такими лофтами споруджуються і нові житлові будинки, логічно завершуючи перехід від історичної архітектури до сучасної (дод.В., табл. В.2).

План розвитку території під назвою “Spectacular” (Selvaag Group, Aspelin Ramm і Neils Torp), у рамках конкурсу на кращу інвестиційну пропозицію для території Tjuvholmen (2002 р.) отримав найбільше схвалення з боку муніципалітету та місцевої громади і можливість викупу території. Надзвичайно важливим в рамках проекту було врахування навколишнього середовища і впливу майбутнього кварталу на дане середовище, збереження візуальних осей та зв’язок ділянки з її околицями, застосування екологічних підходів до проектування і будівництва. Виконання даних вимог забезпечило плану “Spectacular” можливість його реалізації.

Ідеєю проету, втіленою одним з найвідоміших архітекторів Норвегії Нілсом Торпом, було поєднання промислових споруд, як продовження району Aker Brygge з новими будівлями, а також гармонійна взаємодія островів, каналів та якісної архітектури в багатофункційному комплексі для житла, праці, розваг і культури.

На даний час Tjuvholmen складається з трьох частин:

- півострів Akerodden (Odden), де реалізовані перші чотири етапи проекту Tjuvholmen;
- насипний острів Tjuvholmen (Holmen), котрий вміщує основну масу житлових та бізнесових осередків;
- насипний острів Skjaeret, розташований найдалі вгиб фйорду, де розташовані парк скульптур та озеленені рекреаційні простори.

Планувальною ідеєю Tjuvholmen є поєднання двох кварталів вздовж центральної осі Tjuvholmen Alee, котра проходить крізь внутрішні площі кварталів, попри оглядову вежу, завершуючись пірсом. Нові квартали

сформовані вузькими вуличками у стилі середньовічного міста, переплетених з мережею водних каналів і заток. *Частина району, котра безпосередньо примикає до водного плеса насичена місцями відпочинку для різних груп населення, відкритими просторами та вільним доступом до води.* Щодо характеру забудови, то поверховість Tjuvholmen з боку набережної є нижчою (5-7 поверхів) і зростає ближче до Aker Brygge (9-12 поверхів). Будівельні матеріали нав'язують до традиції Осло – на площах для мощення використано граніт і сієніт, а також до промислового минулого – клінкерна цегла, металеві деталі у оздобленні будинків. Набережна виконана у характерному морській тематиці дусі – з використанням металу, дерева та скла, що відбиває світло подібно до водного дзеркала (Petryshyn, 2012).

Пересування по території Tjuvholmen можна назвати дуже зручним з точки зору пішохідного транзиту. Паркінги розміщені у численних наземних та підводних гаражах при в'їздах до кварталу, що допомогло зробити вулиці та площі вільними від автомобілів. По завершенні проекту у 2014 році Tjuvholmen вмістив близько 1200 нових апартаментів у будинках середньої поверховості, а також близько 1450 робочих місць. Зараз цей район вважається одним з найпрестижніших і найкомфортніших для роботи та проживання в Осло.

Архітектура набережної носить риси постмодернізму, продовжуючи масштаб архітектури промислової і громадської у дусі конструктивізму. У підході до архітектурного вирішення було обрано норвезьку школу, котра вирізняється вписанням у контекст і гармонізацію з ландшафтом шляхом використання натуральних матеріалів і кольорової гами – тренд біологічної мімікрії виконаний за допомогою сучасних технологій і матеріалів. Особливості тісного розташування кварталів у безпосередній близькості до води вимагали високоякісних конструктивних і планувально-організаційних рішень, використання водовідпірних та водотривких матеріалів (Petryshyn, 2012), застосування антикорозійного покриття, тощо.

Згідно з висновками С. Лінди щодо досліджень стильового вирішення фасадів багатоквартирного житла можна стверджувати, що «наявність архітектурної спадщини є стимулом та джерелом для розвитку різноманітних інтерпретацій на історико-архітектурну тематику»(Лінда, Юрик,2007, с.83). Ідеєю образу Tjuvholmen було намагання створити середовище, вигляд якого невпинно змінюється. Використання скла, віддзеркалюючих поверхонь, матеріалів, що покриваються патиною і змінюють свій вигляд, динамічних фасадів і так званих «матеріалів з благородним старінням» допомагають досягти бажаного ефекту. Додаткового комфорту і затишку додають невеликі внутрішні простори дворів, скверів посеред житлових будинків, з виходом на просторі відкриті набережні.

3.1.3. Гамбург, Німеччина

Портове місто Гамбург, є другим за величиною містом Німеччини з населенням 1,8 млн. людей та другим найбільшим портом Європи, котре від початку XXI століття активно працює над створенням нового обличчя міста з давньою історією. Відтак міським сенатом у 2000 році було затверджено проект щодо переоблаштування центральної частини набережної р. Ельби, раніше експлуатованої як портові території, на суспільні потреби. Розвиток проекту відбувається згідно Генерального плану Гамбурга, від 29 лютого 2000 року, котрий отримав другу редакцію у 2010 році щодо планування східної частини. Реалізація даної території, дещо схожої на вирішення лондонських доків (London Docklands, 1980-1990), а також Балтіморської Внутрішньої Гавані (1958-1962), відображається в реалізованому проекті Hafencity (Czernik, 2007).

Проект Hafencity, безумовно, є однією з найбільш висвітлених у ЗМІ схем містобудівної трансформації набережної лінії, і хоча завершення проекту передбачено у 2025 році, уже сьогодні він розглядається як хрестоматійний приклад пристосування постпромислових територій великого масштабу під сучасні потреби міста (дод. В., табл. В. 3). Проектом передбачено збільшення центральної частини Гамбурга на 40%, забезпечивши місто житлом, громадськими просторами, комерційними та офісними площами, а також

культурними осередками і туристичними атракціями. Відповідно до прогнозу, завершений комплекс повинен вмістити близько 12 000 нових мешканців, 40 000 робочих місць та 80 000 відвідувачів. Проектом передбачено створення компактного середовища пішохідної доступності, своєрідного міського анклаву для задоволення всіх потреб його мешканців.

Генеральний план Hafen City заклав базові концепції нового формотворення та взаємодії простору 157 га берегової лінії (Hafen City Hamburg GmbH, 2017). Тісний зв'язок поміж новою забудовою та набережною, протиповеневі заходи, громадське призначення більшості площ на перших поверхах будівель були задекларовані у плані пристосування вже у 2000 році. План також передбачав *реалізацію різних за своїм функціональним наповненням ділянок* на теренах Hafen City аж до 2020 року. Генеральним планом було сформульовано цілі господарського, громадського, культурного розвитку території, котра в перспективі стане центром Гамбурга і, можливо, домінуватиме в структурі міста вже у теперішньому столітті. Нова ділянка повинна була не лише окупуватися, але й перетворитися на зразок європейського міста XXI століття. «Дякуючи своїй еластичності, Генеральний план повинен забезпечити високий рівень пристосування до майбутніх потреб міста у процесі подальшого його розвитку» (Petryshyn, 2012). Ідеєю проєктантів було поєднання постпромислових теренів з рікою, та узгодження будівництва з природними процесами. HafenCity лежить поза валом, що оберігає Гамбург від повеней. Замість відгородження ріки від населення формуванням великих валів і мостів, у межах територій, що можуть бути затопленими під час повеней, сформовано пішохідні променади і громадські простори (Rudawa, 2010).

Згідно зі стратегією розвитку HafenCity, *проєкт було розділено на шість етапів, кожен з яких формує функціонально і комунікаційно незалежну від решти етапів урбаністичну одиницю, з першочерговим виконанням частини рекреаційної набережної для притягання інвестицій та більшої атрактивності місця*. Аналіз ринку нерухомості і прогностичних тенденцій

попиту даної галузі у Гамбургу продемонстрував можливість міста «поглинути» до 25 000 м кв. житла та 35 000 м кв. для сфери послуг. Щодо житлових осередків, їх сфоровано у комплекси наповненням від 800 до 1000 помешкань, що стало підставою трактування кожного окремого утворення як житлового кварталу (Petryshyn, 2012). *Гнучкий поетапний план розвитку також передбачив коливання відсоткового співвідношення житла до інших функцій відповідно до попиту.*

Враховуючи метрополітальний рівень проекту, етапи розвитку HafenCity передбачено виконувати з заходу на схід, тим самим створивши першочергово репрезентативну західну частину зі знаменитою філармонією на Ельбі (ArchDaily, 2016) а ближче до півночі - насичені різноманітними функціями квартали комерційного осередку Uberseequartier, наближені до історичного центру Гамбурга. На відміну від західної та центральної частин HafenCity, три сельбищні квартали Східної частини спочатку було вирішено запроектувати як менш інтегровану в структуру міста житлову ділянку, що своїм образом більше тяжітиме до приміської забудови, аніж до активного центру міста. Проте у 2010 році під час коректування генерального плану, зважаючи на близькість до транспортних шляхів і хороше сполучення з уже збудованими кварталами, було вирішено активніше пов'язати дані райони з центром міста завдяки залученню додаткових громадських функцій. Кожен з трьох кварталів зберігає свою ідентичність завдяки фокусуванню на певному виді активності: Баакенгафен (Baakenhafen) сконцентрував в собі житлову та рекреаційну функції, Обергафен (Oberhafen) став культурним та мистецьким осередком, а Ельббрюкен (Elbbruken) перетворився на урбаністичну одиницю бізнесу та житла (HafenCity Hamburg GmbH, 2017).

Коректування Генерального плану також продемонструвало, що кількість житла, яке планується побудувати, значно зросте. Втілюючи тенденцію до формування компактних міст район почали освоювати більш інтенсивно, аніж планувалося десять років тому. Значні інвестиції, спрямовані на розвиток

інфраструктури районів стали додатковим аргументом, що вплинув на користь такого рішення. У Баакенгафені та Ельббрюкені загалом створено 2800 апартаментів, збільшивши загальну кількість помешкань у HafenCity з прогнозованих 5500 до більш ніж 6000, причому середній розмір апартаментів також збільшився і тепер становить близько 110 м кв. Об'єднані будівельні підприємства отримують більше переваг під час тендеру, і з 2011 року третина житлових приміщень, що створюються, повинна забезпечуватися державною субсидією. Такі процеси інтенсифікації викликали додаткове будівництво початкових та середніх шкіл, а також кілька дитячих садочків та закладів догляду за дітьми, що покращило репутацію HafenCity як місця для комфортного проживання сімей. Кількість потенційних робочих місць також значно зросла – від 40 000 до більше ніж 45 000. Нові робочі місця передбачено перш за все у сферах дозвілля, роздрібної торгівлі, громадського харчування та готелів (HafenCity Hamburg GmbH, 2015).

Проте такий відомий проект не оминула і критична оцінка як з боку архітекторів, так і мешканців Гамбурга. Трактуючи район більш як «нову візитівку міста» і насичуючи його знаковими архітектурними об'єктами та елітною новочасною забудовою, проектувальникам важко дається соціалізація місця у місті, адже *відсутність інфраструктури для різних соціальних прошарків населення і наповнення кварталів лише дорогими магазинами високого класу не допомагають насичити район життям*. Навіть спорудження гамбургського університету HafenCity (Університет Розбудови Навколишнього Середовища та Метрополізаційних Процесів – HCU Hamburg), що передбачало влиття великих потоків молоді у новосформовані дільниці, не змогло притягнути студентів проводити більше дозвілля біля навчального закладу, оскільки молоді люди якомога швидше намагаються втекти у більш дешеві і наповнені соціумом квартали історичного Гамбурга. Зрештою, соціалізація даного району лише почалася.

3.2 Процеси пристосування постпромислових територій в Україні

З розпадом Радянського Союзу відбувся ряд кардинальних змін в економіці України. Руйнувалися старі економічні зв'язки, відбулася бурхлива «приватизація» підприємств, на ринку безперешкодно з'явилися дешевші і якісніші зарубіжні товари. Всі ці зміни привели у свою чергу до того, що колишні заводи і фабрики були або навмисно збанкрутілими і закритими, оскільки нові власники мали абсолютно протилежні ідеї щодо розвитку даних об'єктів, або дійсно не змогли конкурувати із зарубіжною продукцією, і стали збитковими. Морально застарілі підприємства, що розташовані в межі міст і залишилися в державній власності наразі є неефективним баластом та «головним болем» з погляду екології. Переобладнання таких застарілих виробництв дороге, неефективне, та вимагає кваліфікованого персоналу, знання передових технологій і серйозної підтримки та інвестицій з боку держави.

Відсутність прогресу в освоєнні та впровадженні новітніх технологій заважали підвищенню конкурентоспроможності промисловості, що певною мірою спричинило глибоку структурну кризу та спад виробництва. За часи незалежності України найбільш технологічно деградували великі високотехнологічні комплекси (авіабудування, електронна промисловість, радіоелектроніка, верстатобудування, приладобудування тощо), потенціал яких мав би стати підґрунтям економічного розвитку країни. «Ступінь зносу основних засобів виробництва загалом в Україні у 2009 р. перевищував 60 %. Найвищий рівень зносу: в промисловості – 61,8 % (переробна промисловість – 64,9 %) та на транспорті – 83,9 % , що є основним чинником депресивного стану економіки. Причому спостерігається тенденція до щорічного зростання рівня зносу основних фондів: за 2000–2009 рр. – у 1,4 раза. ... За 2001 – 2009 рр. відбулись певні структурні зміни в національній економіці країни. Так, за період дослідження реальний сектор економіки загалом скоротився майже у 1,5 раза, переважно за рахунок сільського господарства, питома вага якого зменшилась більш ніж удвічі (з 16,05 % до 7,76 %), та промисловості – на 5 % в.п. (з 30,19 % до 25,30 %). Серед галузей, які належать до сфери послуг, знизилась частка

будівництва (з 3,98 % до 2,54 %), транспорту та зв'язку (з 13,41 % до 11,45 %), тоді як зросли частки: торгівлі (з 12,23 % до 15,34 %), операцій з нерухомістю (з 7,44 % до 11,28 %) та надання комунальних та індивідуальних послуг (з 1,86 % до 2,04 %). За період дослідження такий вид економічної діяльності як фінансова діяльність, що є основою фінансової сфери, збільшив питому вагу більш ніж у 2,5 раза (з 3,08 % до 7,87 %). Таке зростання може свідчити про поступове становлення фінансового ринку та активний розвиток фінансових послуг у країні». (Пирог, 2011, с. 97)

Управління ревіталізацією (постпромислових територій) в Україні не відбувається зовсім, або реалізуються поодинокі проекти, не інтегровані в загальну програму дій з відродження міських територій. Відсутність положень, нормативно-правових документів, що регламентують процес, спричиняє розробку програм у відповідності до можливих варіантів фінансування, а не навпаки. Тому ревіталізація відбувається у відриві від суспільних потреб, а соціальні конфлікти призводять до того, що не всі програми відповідають вимогам сталого розвитку міських територій (Сич, 2017, с. 60). Протягом останніх десятиліть відбулася некерована реструктуризація постпромислових територій, функціонування яких можна описати наступним чином:

- підприємства, котрі віддають більшу частину своїх приміщень в оренду або викуп численним приватним підприємцям;
- формування конгломератів виробничих закладів на території об'єктів колишньої промисловості;
- підприємства, що не функціонують;

Таке використання інвестиційно презентабельних ділянок є абсолютно недоцільним з точки зору розвитку міста, економіки, соціології та психологічного комфорту мешканців. Затиснені у сформованій міській тканині, промислові підприємства вже не мають простору для свого подальшого еventуального розвитку. Проте їх розмір, локація в структурі міста, наявність підведених інженерних мереж та характерний і неповторний архітектурний образ дозволяють

по-новому використати такі території змінивши їхню первинну функцію та адаптувати до сучасних потреб міста.

Функціонально-просторовий детермінізм проявляється у формуванні повоєнних міст України під тиском максимального розвитку промислової функції і мінімальному розвитку житлових утворень, що спричинило затисненість і жорстке нормування житлового середовища. Постпромислові території зараз відіграють роль вирівнювання попередніх тенденцій у житловому будівництві (малі житлові площі виділені на особу, жорстке їх нормування) за «ефектом маятника» - гіперактивна забудова житловими будинками більшості доступних територій, без огляду на якість формованого ними середовища і потребу міста в будівлях іншого призначення.

Проблема з дефіцитом землі під житлову забудову в місті вирішується шляхом зведення житла на колишніх заводських землях – постпромислових територіях. Зацікавлення пристосуванням промислових територій під нові функції можна прослідкувати в Києві, де постпромислові території стали плацдармом багатьох концептуальних воркшопів. Теоретики та практики архітектури активно займаються пропагуванням нового використання промислових територій в структурі міста. В. Зотов, у своїх публікаціях щодо створення нового бачення на території промзони «Телички» розміром понад 200 га подає алгоритм і методичні рекомендації щодо процесу перепрофілювання промислової території на багатофункційний житловий комплекс (Зотов, 2014), культурний центр (Зотов, 2013) та арт-кластер, активно інтегрований в структуру міста, у першу чергу завдяки партисипаційному проектуванню і участі громади у творенні нового середовища. Також у доробку архітектора пропозиції щодо пристосування заводу Промприлад у м. Івано-Франківськ (Зотов, 2016). Як ресурс просторового розвитку планувальної структури Києва Л.В. Яременко розглядає Рибальський півострів, 78,8% якого займає промисловість (Яременко, Набок, 2016, с. 233), поєднуючись з житловою, діловою, спортивною рекреаційною, освітньою та військовою функціями, утворюючи багатофункційних комплекс,

В Луцьку нові житлові мікрорайони будуються на території непрацюючих підприємств, колишніх складів і військових містечок (Мельник, Кривець, Батиченко, 2017, с. 50). Досліджуючи просторові трансформації м. Луцьк Л. Мельник відзначає, що в результаті проведеного аналізу території частини Центрального району, спостерігається доповнення житлових функцій веденням бізнесу, тобто відкриття закладів торгівлі та сфери послуг населення; на землях закритих підприємств промислова функція міста змінюється на житлову; заводи та підприємства в межах виділеної тестової ділянки Яровиця є ветхими, територія навколо перебуває в аварійному стані, за винятком пивного заводу. «Найбільші зміни в просторі відбулися на міжбудинковій території, яку зайняли кіоски, автостоянки, торгові павільйони та ринки. У місті відбувається різке зростання кількості новозведених та адаптованих під нові функції об'єктів. За останні роки в місті не було збудовано культурного, чи іншого соціально важливого для міста об'єкта, натомість мали місце масові забудови об'єктів торгівлі, харчування та розваг. Колишня територія промислової зони Яровиця почала інтенсивно забудовуватися новим житловим масивом, що дало поштовх до зміни індустріальної функції на житлову.... Підсумовуючи вищесказане, слід наголосити на тому, що для трансформацій міського простору Луцька характерною є заміна промислових функцій території на житлову. На території закритих підприємств, військових частин, складів будуються житлові комплекси...» (Мельник, Кривець, Батиченко, 2017, с. 53). Щодо ситуації в м. Херсон, Л. Мельник відзначає наявність багатьох непрацюючих фабрик, але їх територія не ревіталізується. Ядром трансформаційних процесів в межах тестової ділянки виступає ТРЦ «Фабрика» – заміна промислової функції на обслуговування населення, при цьому дифузійні процеси відсутні. *Для міста Херсон притаманні такі функціональні перетворення постпромислових територій: джентрифікація; заміна промислової функції на обслуговуючу; високий рівень модернізації об'єктів лише безпосередньо в ядрі трансформацій; комерціалізація житлових приміщень.*

У Львові проблематика пристосування постпромислових територій активно досліджується з 1999 року. Постпромислові території стали матеріалом

міжнародних воркшопів (Brownfield Redevelopment Pidzamtche Lviv (1999), Europolis-2012 (2009), Europolis Lemberg (2014), UrbanDensityLab (2016, 2017, 2018)), які досліджують їх потенціал і особливості реурбанізації. Відповідно до досліджень Н.В. Нетужиловой, від к. XX ст. 46% промислових територій вулиці Шевченка у Львові змінили своє призначення на житлове, а промислову функцію зберігають лише будівлі, що перебувають у стані руйнації, а отже ніяких виробничих дій там не відбувається (Нетужилова, 2012, с. 100).

Відповідно до результатів вищенаведених досліджень, можна констатувати застосування девелоперського підходу, а саме реалізацію якомога більшої кількості житлових площ, провідним напрямком у сфері пристосування постпромислових територій серед інвесторів нерухомості.

Цікаві з погляду якісного розвитку міста, постпромислові території не завжди виглядають інвестиційно привабливими для майбутніх забудовників (особливо це стосується об'єктів громадської забудови, окупність яких зазвичай менша і триваліша від реалізації житлових утворень). Вільні сільськогосподарські угіддя, котрі не потрібно очищати і до яких не потрібно особливо достосовуватись, є дешевшими і тому вигіднішими для інвестора з фінансового погляду, і лише зацікавивши девелоперів нижчою ціною, податковими пільгами та державними субсидіями, можна вивести постпромислові території на конкурентноспроможний рівень у порівнянні з незабудованими землями.

Зважаючи на необхідність реалізовувати проекти, які задовольнятимуть першочергові потреби міста та його мешканців і водночас швидко окупуватимуться, для міст України доцільно вважати найраціональнішим використання постпромислових територій для створення багатофункційного середовища з розвиненою інфраструктурою, яка не лише забезпечуватиме потреби новосформованого середовища, але й доповнюватиме оточуюче середовище постпромислової території, дисперсно вливаючись в структуру сформованого міста.

3.3 Прийоми формування житлового простору на постпромислових територіях (на прикладі м. Краків, Польща)

Досліджуючи принципи реурбанізації постпромислових підприємств у світовій практиці необхідно також звернутися до досвіду країн постсоціалістичних, чия історія та умови розвитку є ближчими до ситуації в Україні. Аналогічні періоди економічних криз у 1970-1990-х, змін сфер впливу та процес становлення незалежності (як політичної, так і економічної) таких країн як Польща, Угорщина, Чехословаччина, Румунія а згодом Молдова, Білорусія, Литва, Латвія спичинили схожі з українськими моделі трансформації територій колишньої промисловості. Для порівняльного аналізу процесів пристосування об'єктів промисловості до актуальних потреб міста було обрано Республіку Польща, оскільки її можна вважати найближчою до України по соціальному менталітету та своєрідним орієнтиром розвитку у напрямку європейської інтеграції (Ганець, 2018, с. 200).

Після Другої світової війни в Польській Народній Республіці (1945-1989 рр.) - на відміну від Західної Європи - *промислові, військові та залізничні об'єкти, що склалися з огороженої території та інфраструктури, включаючи будівлі, були піддані хаотичній експлуатації. Не було приділено уваги естетичним цінностям існуючих споруд.* Ними не опікувалися, вони деформувалися новими технологічними доповненнями, які часто руйнували їх автентичну просторову структуру і, на додаток до всього, ніколи не підтримувалися систематично (Lenartowicz, 2012).

Масштаб проблеми постпромислових районів у польських містах є напрочуд великим, хоча за відсутності системи загальнодержавного моніторингу важко точно визначити його розмір. Анкетування, проведене у гмінах Інститутом містобудування у 2008 році, дозволило виявити понад 24 тисячі гектарів постіндустріальних районів. Постпромислові райони, що потребують регенерації, розташовані в своїй переважній більшості у середніх та великих польських містах, а також у деяких невеликих містах. На підставі

аналізу різних джерел, у тому числі даних GUS (Головного Офісу Статистики) щодо спустошених та zdegradovaniх земель, М. Гукалак вважає, що постіндустріальні та zdegradovani території займають принаймні 30-40 000 га в польських містах. Питання їх розвитку стало предметом більш широкого зацікавлення Польщею в 90-х роках ХХ століття (Domanski, 2009). Економічна криза 1989 року спричинила масову деіндустріалізацію та реструктуризацію промисловості в Польщі. Одночасно з кризою зросли податки на ведення промисловості в межах міста та сплата за забруднення довкілля. З іншого боку, «..розростання міської тканини і щораз інтенсивніша забудова міського простору призвели до пошуку рішень пристосування постпромислових територій в структурі міста...» (Turek, 2013).

Місто Краків обрано для подальшого дослідження, оскільки відповідно до своїх планування, характеру забудови, чисельності населення, культурній ідентичності, туристичному потенціалу та стратегій розвитку є найбільш схожим до Львова, що дозволить провести порівняльний аналіз даних міст. Відповідно до картографічних даних (карта серединної частини м.Краків 1974р) та ортофотопланів (Google Maps, 2017) у межах м. Краків автором виявлено 29 ділянок, котрі раніше виконували промислову функцію, а станом на 2017 рік перетворені на житлові осередки (табл. 3.1).

У листопаді – грудні 2017 року автором даної праці було проведено обстеження чотирьох нових житлових утворень⁶ (дільниця Заблоття, житлові дільниці при вул. Підгірській-Гжегожецькій, житловий квартал при вул. Цистерсів, комплекс Бровар Любіч) на колишніх промислових дільницях Кракова стосовно наступних критеріїв:

- дотримання історичного контексту,
- характеру забудови,
- інформації щодо історії місця;

⁶ Об'єкти вказані експертами (заклад при кафедрі архітектури Краківської політехніки) як найкращі приклади постпромислової реурбанізації у Кракові.

- наявності необхідних для комфортного перебування на території функцій соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури;
- наявності місць праці;
- наявності місць паркування;
- наявності транзитних пішохідних та веломаршрутів;
- способу інтеграції ділянки в структуру міста;
- співмасштабності поверховості з оточуючою забудовою та антропометричними параметрами;
- інклюзивності простору,
- благоустрою території,
- рівня озеленення;
- наявності місць відпочинку для різних вікових груп населення.

3.3.1 Житлове утворення центральної частини Заблоття

Історія Заблоття, частини Підгір'я – одного з районів правобережного Кракова сягає часів середньовіччя, коли тут функціонував річковий порт, що призначався для транспортування солі з копалень Велічки (Przybyła, 2013, с. 105). З часом округ перетворився на промисловий та складський центр. Після II світової війни зміна вектора розбудови міста з півдня на схід (у сторону Нової Гути) перетворила Заблоття зі стратегічного об'єкта на одну з численних промислових та складських ділянок Кракова.

Після економічної кризи 80-х років рівень інвестицій у промисловість суттєво знизився, і район почав різко занепадати, за десять років перетворившись з трудового мурашника на покинуту руїну. Ліквідація частини промислових об'єктів відбилася на громадськості, забравши місця праці численних робітників і фактично «виселивши» людей з території, яка виконувала лише промислову функцію, що прискорило процес просторової деградації і регресу.

На початку XXI століття Заблоття отримало новий активний виток у своїй історії, ставши стратегічним об'єктом для майбутнього розвитку Краківської

метрополії (дод.В., табл. В.4). Розташування на правому березі Вісли довгий час відмежовувало район від середмістя, котре характеризується великою історичною та естетичною цінністю. Проте відкриття у 2002 році Котлярського Мосту поєднало Заблоття з лівобережним районом Грегужки. До того часу зв'язок з містом відбувався лише за допомогою Мосту Повстанців, розташованого між історичними районами Заблоття, та Підгір'я.

Низка прийнятих програм розвитку як державного, такі і національного рівня включала в себе реурбанізацію zdegradovaniх постпромислових територій, розташованих в структурі польських міст. Зокрема, програмами що передували ревіталізації Заблоття можна відзначити наступні:

- Державна Стратегія Згуртованості (NSS) на 2007-2013 рр;
- Малопольська Регіональна Операційна Програма (MROP) на 2007-2013 рр;
- Стратегія Розвитку Кракова від 13.04.2005 р.;
- Методика приготування і оцінки програми ревіталізації в рамках MROP;
- Міська Програма Ревіталізації Кракова
- Місцевий План Просторового Загосподарювання Заблоття (MPZP Zablocia, 2006) від 28.06.2006 р.;
- Програма Ревіталізації і Активізації Постпромислового Району Заблоття, від 25.10.2006 р.;
- Локальний план Ревіталізації Заблоття (LPR Zablocia) від грудня 2008 р.

Локальний план ревіталізації Заблоття (надалі ЛППР Заблоття) як деталізація частини Плану Ревіталізації Кракова у Стратегії Розвитку Кракова є багаторічною, мультидисциплінарною і зінтегрованою операційною програмою, з динамічним та відкритим для змін характером і створенням основи для становлення процесу ревіталізації. Даний план є продовженням та деталізацією Програми Ревіталізації та Активізації Попромислового Району Заблоття. Завданням актуалізації програми ревіталізації є підготування інструментів економічної та соціальної активізації району, а також перевірка і аналіз затверджених раніше проектів. Специфікація

відповідних напрямків Локальної Програми Ревіталізації Заблоття (LPR Zablocie) надала можливість подавати заявки на отримання коштів зі структурних фондів Європейської Унії в рамках Малопольської Регіональної Операційної Програми (MRPO 2007-2013).⁷

Завданням ЛПР Заблоття була і надалі залишається раціоналізація процесу ревіталізації в довгостроковій перспективі як на локальному рівні, так і на рівні цілого міста. Програма є інструментом для здійснення заходів по активізації, спрямованих на допомогу уряду Кракова у підготовці їх реалізації та моніторингу, адже для реалізації такого масштабного завдання необхідно періодично оновлювати програмні документи достосовуючи їх зміст до актуальних потреб та вимог. Ключова мета ЛПР Заблоття полягає у ліквідації або ж обмеженні кризових явищ, що відбуваються на території дії програми, та відновленні здатності території самостійно функціонувати в структурі міста відповідно до засад Врівноваженого Розвитку. Ключовими цілями програми обрано наступні:

- впорядкування простору, врегулювання структури забудови, охорона природних та культурних цінностей;
- стимулювання економічного розвитку;
- активізація громадськості

Завдяки ухваленню детального плану території (MPZP) а також прийняттю міською радою Програми Ревіталізації та Активізації Попромислового Району Заблоття у 2006 р., територія отримала динамічний приріст інвестицій і почала активно розвиватися.

Територія Заблоття охоплена різними формами охорони культурної спадщини, і важливим з погляду історії було і залишається завдання зберегти різноманітність трьох окремих частин району, разом з тим поєднавши їх функціонально та просторово. Історично Заблоття поділено лініями залізниці

⁷ Lokalny Plan Rewitalizacji Zablocia, grudzien 2008, Dr inz/arch/ Justyna Gorgon, wykonawca: Instytut Ekologii Terenow Uprzemyslowionych, Urzad Miasta Krakowa

на три частини (А-західна, В-центральна та С-східна), кожна з яких потребує збереження своїх історичних цінностей та збалансованого поєднання з новими функціями запровадженими для ревіталізації території. Західна Частина А являється частиною австрійського історичного закладення урбаністичного Підгір'я 1784р. з переважаючим житлово-інфраструктурним наповненням. Центральна Частина В насичена великою кількістю промислових об'єктів різних часових періодів, котрі і визначили її історичний характер та диктують сьгоднішні моделі її трансформації. Частина промислових будівель зберігається для відтворення промислового характеру території, решта може бути демонтована або ж реконструйована відповідно до потреб сьогодення. Проте *новозапроектовані об'єкти повинні відповідати просторовій формі даної території і її контексту*, зберігати та відтворювати існуючу парцеляцію і характер забудови. Східна частина історичного Заблоття має найменший відсоток цінної забудови та урбаністичного впорядкування, так як віддавна виконувала роль переважно складської і резервної території і не встигла отримати подальшого свого розвитку.

Внутрішнє розташування доріг Заблоття зберігає і відтворює історичні промислові транспортні шляхи. Особливої уваги заслуговує вул. Липова, котра є фрагментом історичного комунікаційного шляху від Підгір'я до Плашова.

Відповідно до статистичних даних ЛПР на 2006 р. Заблоття було районом з набагато нижчою щільністю населення аніж середньостатистична по усьому Кракову. Пов'язано це було з переважаючим індустріальним характером забудови та браком житлової і громадської інфраструктури. Якщо аналізувати демографічну криву досліджуваної околиці, можна простежити, що близько 20% мешканців Заблоття проживає там вже більше 30 років. Натомість 40% поселилося ще перед трансформацією системи у 1989 р. Решта населення Заблоття перебралася до району після 2000 року, а найсильнішим імпульсом до такої хвилі нових мешканців стало відкриття у 2000 році Краківської Вищої Школи. Її діяльність спричинила значний міграційний стрибок, оскільки поява

наукової установи в такому місці визначає подальші якісні зміни навколо, пов'язані зі створенням необхідної супутньої інфраструктури на Заблотті – житлової, культурної, рекреаційної та комерційної.

З огляду на величину території та її історично складений структурний поділ, планом ревіталізації вирішено розділити район на три частини відповідно до майбутнього функціонального призначення. Західна частина А призначена для житлової забудови середньої поверховості та сервісного обслуговування. Колись найбільш промислова центральна частина В визначена як територія житлової багатоквартирної забудови, а також громадської забудови з переважанням комерційних просторів. Зроблено це в першу чергу для того, щоб активізувати соціально і збільшити кількість населення району, оскільки ущільнення забудови західної частини на нечисленних резервних ділянках при дотриманні історичносформованої висотності забудови не спроможне дати бажаного ефекту. Східна частина С призначається для громадської забудови з перевагою комерційних і спортивних осередків.

Аналізуючи актуальний стан прстосування району Заблоття, зокрема існуючих і нововиділених ділянок житлової забудови, можна прослідкувати, що історична західна частина залишена практично недоторканою, за винятком кількох будинків-вставок, що не дисонують з сусідніми спорудами як своїм зовнішнім виглядом, так і поверховістю. Середня поверховість частини А складає 4 поверхи. Житлова забудова Частини В є порівняно високою, і становить від 4 до 8 поверхів, що продиктовано можливістю вписати будівлі в історичний контекст (будівля млину Ziarno реконструйована під 8-поверховий лофт, неподалік також розташована будівля TELPODY – індустріального символу Заблоття, що згідно попередніх програм повинна стати новим студентським гуртожитком з розвиненою інфраструктурою і створенням умов для комфортного навчання студентів). Малий відсоток низькоповерхової забудови дозволив центральній частині В «вирости» поміж дво- та триповерховими спорудами громадського призначення, утворивши новий

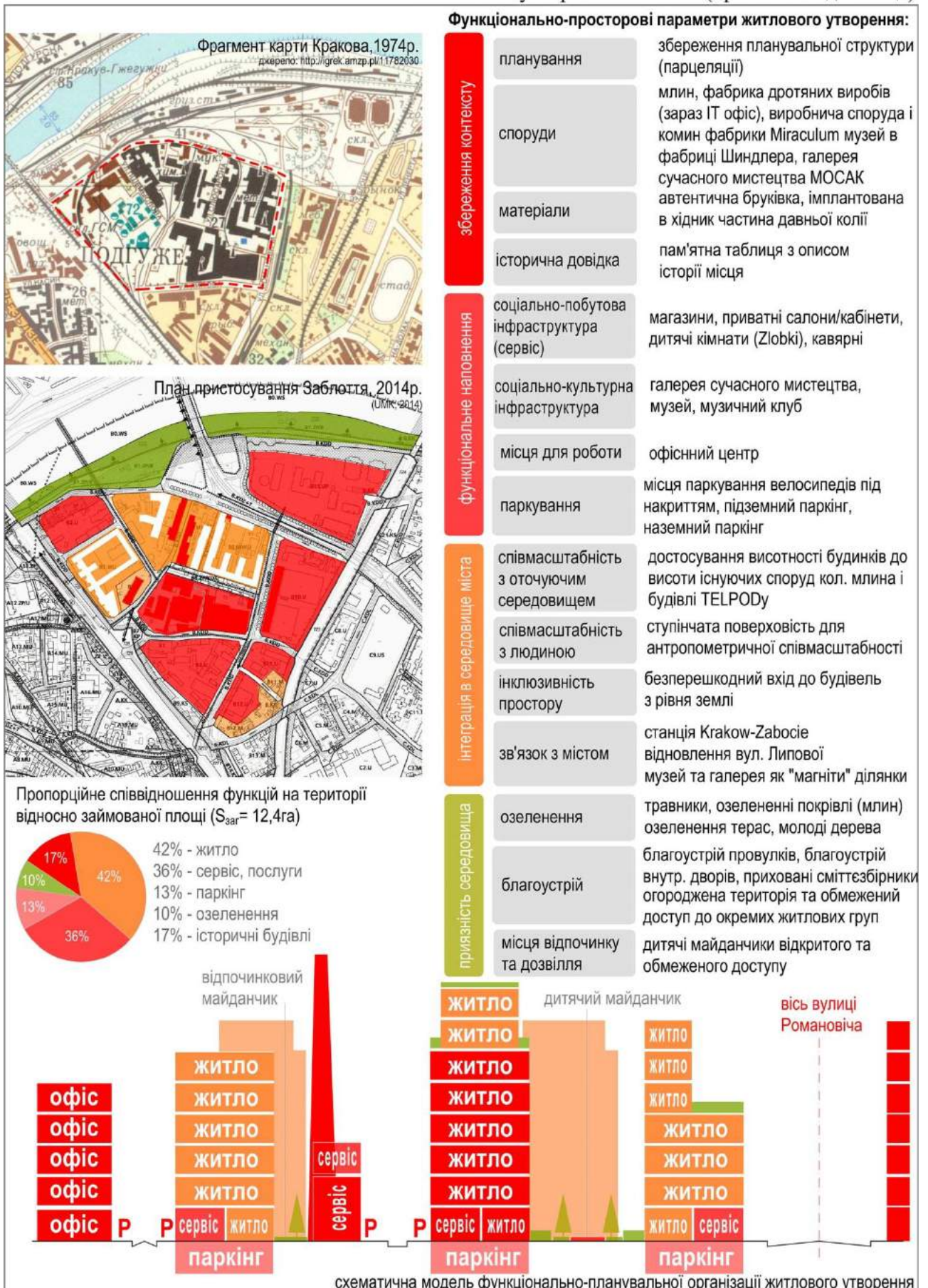
житловий осередок у центрі ділянки. Не зважаючи на той факт, що на кінець 2017 року повністю завершеними і введеними в експлуатацію є близько половини житлових одиниць багатоповерхової забудови центральної частини Заблоття, інфраструктура та благоустрій території забезпечено для комфортного перебування уже заселених мешканців та працівників сфери послуг. Серед недоліків можна відмітити брак організованих місць для паркування та відсутність дитячих майданчиків. Останнє швидше за все спричинено демографічною специфікою користувачів даної території - 44% мешканців це люди без дітей, котрі не перебувають у шлюбі чи тривалих відносинах. Також варто відзначити, що новозведені багатоповерхівки у безпосередній близькості одна до одної створюють відчуття дещо затисненого середовища, оскільки раніше на даних парцелях розташовувалися одно- та двоповерхові будинки, з пропорційною відстанню між ними. Проте відповідно вищезгаданому плану пристосування території, багатоповерхова житлова забудова Заблоття розміщена в межах лише чотирьох сусідніх кварталів і в загальній частці використання території охоплює не більше 5 гектарів (10% території Частини В і 3% загальної території району відповідно). Таким чином, Частину В можна охарактеризувати як громадський культурний, освітній, туристичний і комерційний осередок з доповнюючою житловою функцією (табл. 3.2).

Хоча багато промислових будівель було знесено в силу визнання їх недостатньо цінними з точки зору охорони пам'яток архітектури, численним екземплярам характерної забудови кожної з епох розвитку промисловості на теренах Заблоття надано друге дихання, використавши їх під нові функції.

Таблиця 3.1 Локалізація житлових утворень на постпромислових територіях в серединній зоні м. Кракова на 2017 рік



Таблиця 3.2. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення Заблоття (промислова дільниця)



3.3.2. Житлові ділянки при вул. Підгірська та Грегорецька, Грегужки

По іншу сторону Котлярського Мосту розташувався район Грегужки, що входить до II ділянки м.Кракова і фактично межує з Середмістям. Його південна частина завершується лівим берегом Вісли, вздовж якого раніше простягалась промислова територія, котра від початку XXI століття жваво перебудовується під житлові та сервісні осередки.

У 2004 році на теренах колишньої міської різні зведено ТРЦ Kazimierz, зберігши кілька будинків і доповнивши та поєднавши їх між собою сучасною контрастуючою з історичним образом архітектурою зі скла та алюмінієвих конструкцій. Ланцюговою реакцією такого будівництва стало зведення житла середньої та високої поверховості, котре простяглося від торгового центру вздовж Бульварів Вісли аж до міського парку, який місто планує розширити завдяки перенесенню існуючої там військової частини.

Хоча більшість промислових будівель Грегужського берегу Вісли і не входить до списку пам'яток архітектури, міським реставраційним та консерваційним комітетом було вирішено зберегти окремі нововиявлені пам'ятки місцевого значення – споруди машинобудівної фабрики Зеліневського, котра функціонувала ще з 1907-го року, тим самим визнаючи їх реліктом місцевої промислової епохи (Janiszewska, 2010). Додатково пам'ять про підприємця збережено у назві новоствореної вулиці Зеліневського, що сполучає Гжегожецьку з набережною вздовж споруди колишньої фабрики.

По факту, решту промислової забудови було знесено і відповідно до Плану Просторового Розвитку від 09.07.2014 року територію колишніх індустриальних об'єктів на 24,5 гектарах вздовж набережної призначено для житлової багатоповерхової забудови та інтегрованих сервісних установ.

Порівнюючи матеріали історичної довідки (сателітарна геоїюмка Кракова від 2003р., історичні фотографії) з станом території на період дослідження (листопад-грудень 2017 р.) необхідно відмітити, що перебудова кварталів між вулицею Гжегорецькою і бульварами Вісли з промислових на житлові кардинально

змінити вигляд набережної у порівнянні з тим, що можна було спостерігати ще 15 років тому. Залізничну колію що проходила коло машинобудівного заводу замінено на автомобільну дорогу, поміж будинками нових житлових утворень прокладено пішохідні доріжки, що з'єднують вул. Гржегужецьку з набережною та парком неподалік. Збережено основні транзитні маршрути, розділивши житлові комплекси відповідно до історичної парцеляції (табл. 3.3).

Попри тенденцію до щораз вищої поверховості житлових будинків на теренах даного району, постпромислова територія на березі Вісли забудована секціями середньої поверховості – переважно це 4-5-6 поверхові будинки, лише поблизу активних транспортних артерій вул. Котлярської та Гжегорецької «височіють» семи і восьмиповерхові секції. Для більшої комфортності мешканців та уникнення відчуття затисненої забудови, верхні поверхи дещо відсунуті вглибину будівель, формуючи тераси при квартирах від п'ятого поверху і вище. *Відносне збереження профілю набережної досягається нижчою поверховістю будинків ближче розташованих до Вісли, котрі тим самим не закривають панорамного огляду на річку мешканцям верхніх поверхів віддалених вглиб кварталу секцій.* Будинки розташовані таким чином, що *всередині формуються внутрішні подвір'я з напівгромадськими просторами.* При цьому враховано потреби різних груп населення, на території дослідження автором виявлено дитячі майданчики, місця для групового відпочинку дорослих, місця для усамітненого спокійного відпочинку, спеціально відведені місця для вигулу домашніх тварин, можливість проводити час на повітрі у дощову погоду завдяки аркам у рівні першого поверху, що одночасно слугують транзитним переходом між житловими утвореннями, деякі з яких є огороженими і замкненими для вільного входу чи в'їзду зі сторони вулиці. Також можна прослідкувати *позитивну динаміку проектування інклюзивного простору та виокремлення спеціальних споруд для збору і сортування сміття* поблизу кожної секції. У рівні перших поверхів по зовнішньому периметру забудови розташовуються різноманітні види сервісу, медкабінети, дитячі садочки (złobki), продуктові магазини, тощо. До внутрішньоквартальних квартир на першому поверсі відведено приквартирні

ділянки. Рівень забезпечення мешканців та працівників житлових утворень паркомісцями розраховано з коефіцієнтом 1,2 місця на квартиру, а також додатково 1 гостьове паркомісце на кожні 10 помешкань.

3.3.3. Житлове утворення при вул. Цистерсів, Гжегужки

Дещо інакше виглядає ситуація з ще одним новим житловим осередком Гжегожек на колишній промисловій ділянці, розташованій у районі вулиці Цистерсів (ul. Cystersow), між вул. Могильською та Алеєю Покою. Продовженням і деталізацією Умов та Напрямків Просторового Розвитку Кракова (УМК, 2014), котрі вважаються основоположним документом просторового планування міста, стала ухвала міської ради Кракова від 07.07.2010р., місцевого плану просторового пристосування району вул. Цистерсів. Відповідно до неї, з 47,5 га колишньої промислової ділянці близько 40% виділено під житлову забудову (з них лише 15% це багатоповерхове житло), решту зарезервовано для споруд сервісного та комерційного призначення. Вісім будівель колишніх фабрик і складів визнано історичними пам'ятками, що підлягають консервації та можуть бути розбудованими, надбудованими і використаними для нових цілей при умові належного їх збереження (УМК, 2013). Усі історичні будівлі розташовано на ділянках, призначених під громадське використання (табл. 3.4). На теренах вул. Цистерсів можна спостерігати суттєву зміну поверховості, одна за одною виростають 10- і 11-поверхові секції, перетворюючи район на «Краківський Манхеттен». Проте законодавчими органами встановлено чіткі обмеження щодо висотності (не більше 36 м для житлових будинків і не більше 15 м для громадських будівель), та щільності забудови (S забудови не може бути більшою ніж 40% від загальної S ділянки) (УМК, 2010). Пропорційно з кількістю новостворених і вже заселених помешкань відчутно ускладнився та зазнав збільшення навантаження рух дорожнього транспорту, що можна прослідкувати при наближенні до висотних комплексів. Також даній ситуації посприяла ухвала міської адміністрації відносно зменшення мінімального коефіцієнта паркомісць житлових комплексів з 1,5 до 1,2 паркомісця на 1 квартиру (Prezydent Miasta Krakowa, 2013).

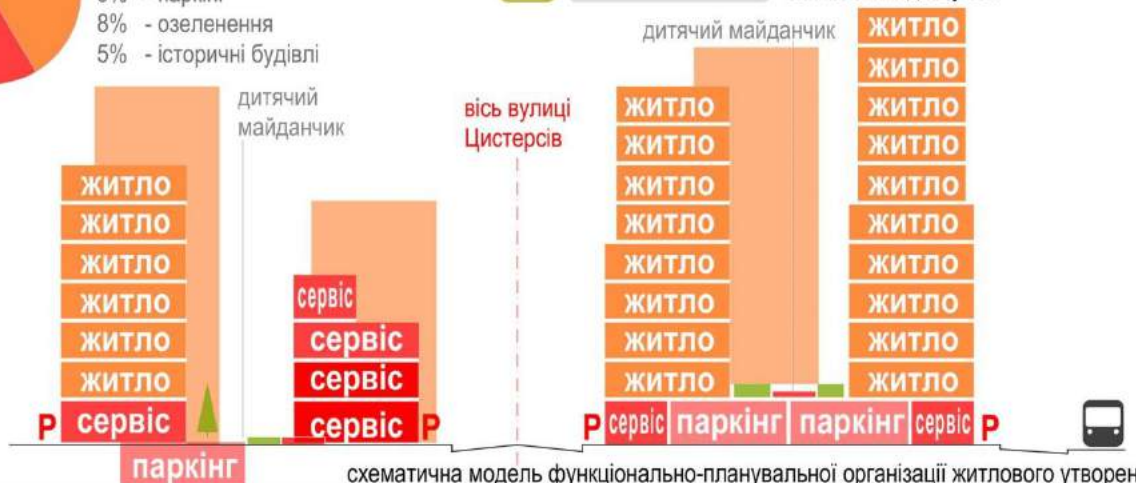
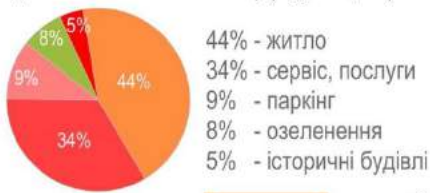
Таблиця 3.3. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення при вул. Підгірській-Гжегожецькій (кол. промисловий осередок)



Таблиця 3.4. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення при вул. Цистерсів (кол. промисловий осередок)



Пропорційне співвідношення функцій на території відносно займованої площі (S_{зай} = 47,5га)



Функціонально-просторові параметри житлового утворення:

збереження контексту	планування	відносне збереження парцеляції
	споруди	збереження складських споруд (під громадську функцію)
	матеріали	використання нових матеріалів
	історична довідка	історична довідка відсутня
функціональне наповнення	соціально-побутова інфраструктура (сервіс)	ресторани, приватні кабінети і комерційні площі в рівні 1 поверху з боку вулиці
	соціально-культурна інфраструктура	школа танців, ресторани
	місця для роботи	комерційні площі та проєктовані офісні центри в іст. спорудах
	паркування	велостоянки, гостьовий паркінг, підземний паркінг
	співмасштабність з оточуючим середовищем	нова забудова 6-11 пов контрастує з існ. садбною забудовою горизонтальне членування для візуального скорочення
	співмасштабність з людиною	ступінчата поверховість для антропометричної співмасштабності
інтеграція в середовище міста	інклюзивність простору	безперешкодний вхід до будівель з р-ня землі, пандуси біля кожного під'їзду
	зв'язок з містом	створення транзитних проїздів та пішохідних зв'язків
	озеленення	різноманітний ландшафтний дизайн внутрішніх подвір'їв, озеленені тераси над паркінгом
приязність середовища	благоустрій	благоустрій внутрішніх подвір'їв приховані місця збору сміття
	місця відпочинку та дозвілля	внутрішні дворові майданчики для дозвілля і відпочинку, переважно з обмеженим доступом

схематична модель функціонально-планувальної організації житлового утворення

3.3.4. Житловий комплекс «Бровар Любіч»

Історія Бровару Любіч, або ж як його раніше називано «Бровару Гетців», сягає ще 1840 року, коли парцелі при вул. Любіч 15 та 17 належали родині Дженні. Перші споруди пивоварні зведено за проектом фон Пірета на замовлення Р. Дженні. До 1903 року завод залишався власністю родини, проте через рік його перейняв у власність барон Ян Гетц-Окоцімський. Новий власник змінив назву пивоварні на «Краківський Бровар та Фабрика Солоду Я. Готца». З того часу броварня процвітала, завдяки її постійній модернізації. Пивоварня працювала аж до війни, з перервою у 1936р., викликаною страйком робітників. Після II світової війни завод був націоналізований державою. З 1968 року керівництво броварнею перейшло до «Окоцімських Пивоварних Закладів». Компанія постійно модернізувалася та розширювалася, однією з перших на ній впроваджено лінію автоматичного розливу, імпортовану з НДР (Browar Lubicz(a), 2018).

Найбільшою перешкодою для подальшого розвитку пивоварні стала її невелика площа (1,43га) та локалізація в центрі міста, котра унеможлилювала розбудову приміщень та розширення виробничих ліній. У 80-х роках ХХ століття завод розпочав виробництво лінії пива Krak Pils, продукуючи лише один сорт - Світле Міцне. Коли ж у 2001 році пивоварня Окоцім перейшла до Carlsberg, компанія вирішила припинити продукцію в Любічі через малі виробничі потужності.

Завдяки багатій історії та вигідному місцю розташування, Броварня Любіч залишилася упізнаваним місцем на карті Кракова. На його території залишено *вибрані екземпляри технічного прогресу та інновацій, описаних у Краківському Шляху Техніки. Також ділянка входить в ареал Історичного Міського Середовища.*

З 2012 по 2016 рік тривало 2 етапи будівництва житлового комплексу Бровар Любіч, виконаного у тісній співпраці Воєводського Консерватора Історичних Пам'яток, студії MOFO Architects та агенства нерухомості Balmoral

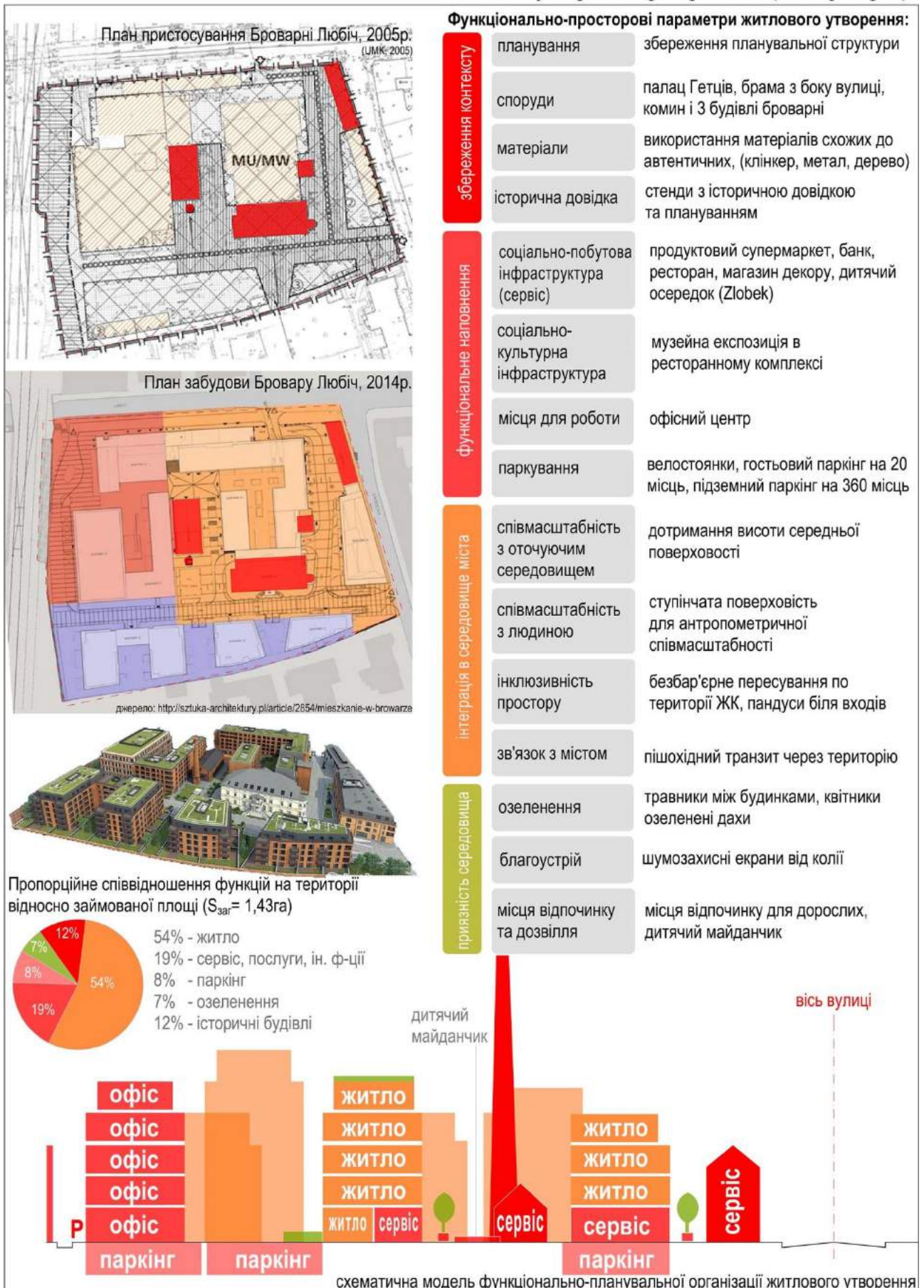
Properties. Завдяки їм було збережено і відреставровано будівлі палацу Гетців, вхідної частини, Сушильні Солоду, Солодівні, машинне відділення та котельню з комином (BrowarLubicz(b), 2014). Фасади нових будівель що повстали на території комплексу не дисонують, а швидше підтримують характер промислової забудови XIX століття (табл. 3.5).

Серед історичних, постіндустріальних будівель, пристосованих для офісних, торгових, сервісних та гастрономічних цілей, з'явилися нові будівлі з житловими функціями та сучасними комерційними приміщеннями. Простір було пристосовано до нових функцій, що виникли внаслідок потреб міста, котре невпинно розвивається (BrowarLubicz(b), 2014).

Відповідно до проведеного автором даної праці дослідження, хоч апартаменти комплексу є одними з найдорожчих у місті, усі квартири житлового утворення було викуплено ще до закінчення II етапу будівництва. Враховуючи візуальні натурні спостереження можна помітити, що лише третина квартир заселена постійними мешканцями. Решта ж, зважаючи на виграшну локацію, належить агенціям нерухомості або ж приватним власникам, що здають у винаєм квартири як на довгий термін, так і туристам, що шукають помешкання на короткий час візиту до Кракова.

Не зайвим також буде відмітити громадянську свідомість мешканців Кракова. У періодичних виданнях та ЗМІ піддаються широкому розголосу щонайменші зміни у призначенні міських ділянок, пригадується історія місця, його характеристика, рівень збереження історичних пам'яток на території і т.д. Так звана *“tozsamosc miejsca”* (ідентичність місця) відіграє велику роль у характері його реурбанізації та пристосування. Уродженці Польщі міцно тримаються за свою історію та всіляко її культивують, чим варто захоплюватися і з чим варто рахуватися.

Таблиця 3.5. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення Бровар Любіч (кол. броварня)



ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

1. У розділі проведено аналіз вибраних прикладів пристосування об'єктів колишньої промисловості у містах США, Норвегії, Німеччини і Польщі під нові функції, зокрема створення на їх території житлових утворень. На обраних прикладах найбільш інформативних (з погляду формування житлових утворень) проектів – Inner Harbor (Балтімор, США), р-ну Tjuvholmen (Осло, Норвегія) та р-ну HafensCity (Гамбург, Німеччина) – було проаналізовано підходи та процес формування житлового середовища. Визначено основні спільні прийоми пристосування постпромислових територій в контексті міського розвитку, якими можна вважати наступні: формування насиченого багатофункційного середовища, яке було б привабливим для життя; рівномірне співвідношення рекреаційних осередків до будівництва нових офісів, громадських споруд і житла; закладання розвиненої інфраструктури, поєднання історичної забудови з сучасними осередками ділової активності, наявність різноманітних рекреаційних просторів для всіх соціальних груп населення, доступ до природних ресурсів (набережних, парків, ін); створення гнучкого поетапного плану розвитку території з врахуванням можливості внесення змін до проекту відповідно до актуальних потреб міста і ринку; поділ реалізації великих об'єктів на функціонально і комунікаційно незалежні етапи будівництва; першочерговість виконання громадських об'єктів і територій; новопроєктовані об'єкти повинні відповідати просторовій формі даної території і її контексту.

2. Промислові, складські та залізничні об'єкти у країнах колишнього соц. табору та у пострадянських країнах в періоди економічної кризи після розпаду Радянського Союзу (1989-1990) та процесу становлення незалежності, зазнали набагато більшого руйнівного впливу, аніж аналогічні об'єкти на території Західної Європи чи Північної Америки. Такі об'єкти були піддані хаотичній експлуатації, а капітальності та естетичним цінностям існуючих споруд не було приділено належної уваги, що спричинило швидкий занепад і в

подальшому більш трудомісткий і дорожчий процес їх реновації. Станом на 2017 рік у Кракові виявлено 29 постпромислових об'єктів, пристосованих під житлову функцію. Для ґрунтовнішого аналізу обрано чотири, найбільш вдалі на думку експертного середовища реалізації.

3. Чотири постпромислові об'єкти м. Краків обстежено на предмет формування якісного житлового середовища – промислова частина Заблоття, дві ділянки Подгужа та територія Броварні Любіч у Середмісті. Для цього було застосовано комплексну методикку, яка полягає у визначенні профільних для творення якості середовища параметрів: збереження контексту (дотримання історичного контексту, характеру нової забудови, надання інформації про історію місця), функціонального наповнення (наявності необхідних для комфортного перебування на території функцій соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури, наявності місць паркування, наявності робочих місць), інтеграції в міську структуру (поверховості співмасштабної з антропометричними параметрами та параметрами навколишньої забудови, інклюзивності простору, наявності транзитних пішохідних та веломаршрутів), приязності середовища (благоустрою території, наявності місць відпочинку для різних вікових груп населення, рівень озеленення.). На основі дослідження зроблено висновки щодо якості новосформованого середовища та його взаємодії з оточуючим середовищем: *новоспроектвані об'єкти відповідають просторовій формі території і її контексту; внутрішнє розташування доріг території зазвичай зберігає і відтворює історичні промислові транспортні шляхи; всередині кварталів формуються внутрішні подвір'я з напівгромадськими просторами; забезпечення житлових утворень об'єктами соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури; створення багатофункційних об'єктів у комплексі з житловими утвореннями; зріст динаміки проектування інклюзивного простору; збереження міської панорами шляхом дотримання блакитної лінії забудови; “tozsamosc miejsca” (тотожність місця) постпромислових територій відіграє велику роль у характері їх реурбанізації та ревіталізації.*

РОЗДІЛ 4. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ В СТРУКТУРІ ЛЬВОВА

Промислові райони Львова, колись споруджені на околицях міста, завдяки поступовому росту міста, з часом опинилися в самому його центрі та наближених територіях. Відтак та їх частина, що спричиняла найбільше екологічне та шумове забруднення, а також в силу зміни економічних чинників, змушена була припинити своє функціонування, з часом перетворившись на непрезентабельні пустки, що своїм виглядом спотворюють образ міста.

Сьогодні світова тенденція переходу від існуючого підходу до концепцій «сталого розвитку» призводить до того, що все більша кількість промислових підприємств переноситься за межі міста, а пріоритет в будівництві віддається житловим, офісним, громадським і торговим об'єктам. Такий підхід аргументується бажанням поліпшити якість життя мешканців міста і економічно вигідним використанням земельних ресурсів.

Актуальне це питання і для міста Львова. Тільки на території наближеній до серединної зони міста в межах внутрішнього транспортного кільця, розміщується більше п'ятдесяти різних виробничих підприємств, не враховуючи виробництв при науково-дослідних інститутах, автотранспортних господарств, складських територій та іншого роду об'єктів промислової інфраструктури.

Залишаючись затисненими у межах житлової забудови, що сформувалася навколо промислових підприємств, останні, в свою чергу, втрачають територіальні простори для свого розвитку. Тим самим рано чи пізно такі промислові об'єкти вимушені поступитися місцем новим функціям, адже без якісного розвитку (що найчастіше неможливо забезпечити без територіального розширення та оновлення устаткування) підприємства прирікають себе на регрес та банкрутство.

4.1 Формування нового функціонального призначення на постпромислових територіях Львова.

Згідно Генерального плану Львова до 2025 року, розробленого ДП ДПМ Містопроект у 2008 році та відкоригованого у вересні 2010 року, в межах міста виділено більше 120-ти земельних ділянок під житлове будівництво (60 ділянок виділено під забудову середньої і високої поверховості), 24 з яких розташовані на постпромислових територіях. Такі постпромислові об'єкти вирізняються за своїм первинним призначенням, розташуванням у міській структурі, величиною, займаючи від кількох сотень м кв. до кількох десятків гектарів, а також характером забудови та внутрішнім плануванням території (Петришин Г., Ганець С., 2014, с. 144). Дані території не належали підприємствам, що займалися важкою промисловістю, а, отже, не могли спричиняти суттєве екологічне ураження верхніх шарів ґрунту. Відповідно до свого попереднього призначення, більшість зі згаданих 24 постпромислових територій за своїм санітарним станом можуть бути придатними для експлуатації в якості земель під житлове будівництво без необхідності їх попереднього масштабного очищення. Враховуючи дані, оприлюднені на презентації Стратегії Просторового розвитку до 2025 (СПР, 2018), співвідношення промислових територій відповідно до площі Львова у перспективі зменшиться двічі порівняно з співвідношенням у 2010 році (табл. 4.1).

Проте не лише ті промислові ділянки, котрі відведені під житлову забудову, отримують житлову функцію. В силу багатьох суспільних, економічних, політичних та убраністичних чинників численні постпромислові території, що відповідно до Генерального Плану 2025 призначалися під ведення промисловості або ж розташування у їх межах багатофункційних громадських комплексів та об'єктів, змінили своє функціональне призначення на житлові осередки. Актуальними сьогодні чинниками, котрі впливають на масове будівництво житлових утворень і відведення більшості постпромислових територій саме під житлову функцію перш за все можна назвати:

- розвиток Львова як IT-центру на Західній Україні (IT cluster, 2017), що приваблює все більше спеціалістів галузі інформаційних технологій поодиноці чи разом з їх сім'ями, котрих необхідно забезпечити житлом;
- війну та військові дії на сході країни, що змушують мешканців переселятися ближче до західного кордону у пошуках безпечнішого місця для своїх сімей;
- будівництво житла для учасників АТО та їх сімей (ЛМР, 2015)⁸;
- зміна локації підприємницької діяльності та інвестицій у зв'язку з військовими діями на сході країни;
- поступова метрополізація Львова (Мельник, 2014).

У межах історичного ареалу Львова можна нарахувати близько тридцяти ділянок площею менше 2 га кожна, за котрими згідно Генерального плану до 2025 року залишено промислове призначення. Проте в силу вищезгаданих чинників промисловість поступово полишає центральні квартали міста, а на її місці постають нові житлові одиниці. Таку нову функцію на ділянках малої площі (до 2 га) можна пояснити ще й тим, що для розташування і обслуговування (мін. відстань від житла, к-ть паркомісць, ін) житло буде найменш конфліктуючим з існуючими житловими будинками кварталу.

Станом на початок 2018 року у вільному доступі відсутнє зведене джерело реєстру та інформації щодо списку постпромислових територій, котрі після затвердження редакції 2010 року *Генерального Плану до 2025* змінили своє функціональне призначення на житлове. Автором дослідження такі об'єкти було виявлено по факту процесу їх реалізації. а також завдяки порівняльному аналізу сателітарних зйомок Google Earth за 2005-2016 рр і моніторингу сайтів нерухомості (ЛУН(а), 2018). В процесі дослідження виявлено 18 житлових утворень, розташованих на територіях колишньої

⁸ПРОГРАМА про захист інтересів учасників антитерористичної операції, джерело: <https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf>

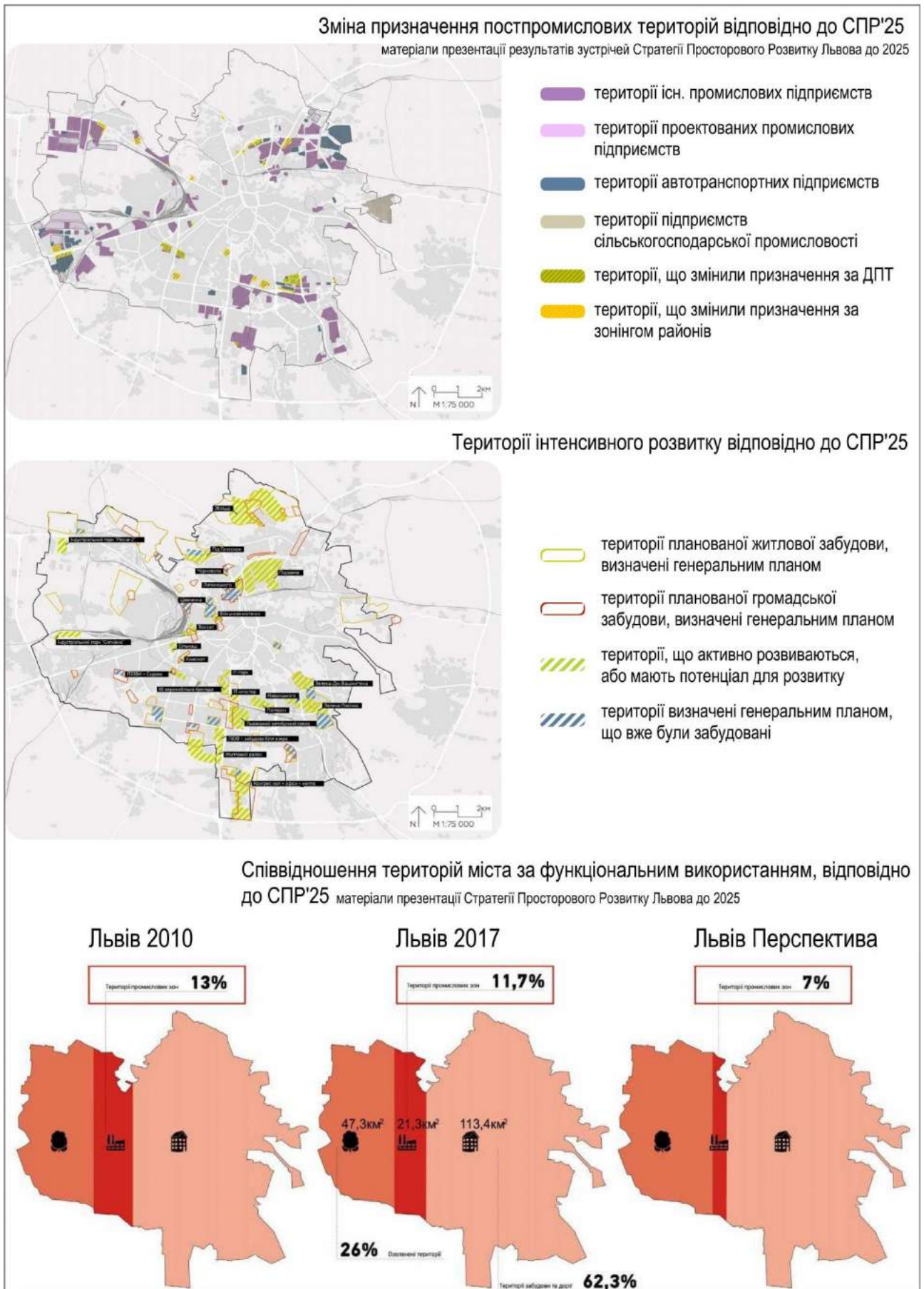
промисловості, котрі згідно Генерального плану попередньо призначалися під громадську забудову, або ж залишали за собою промислову функцію (табл. 4.3)

Відповідно до даних Головного управління статистики у Львівській обл., показники житлового фонду, житла прийнятого в експлуатацію, та пропорція житлового фонду в розрахунку на 1 мешканця, ще у 2010 році перевищували показники, закладені у Генеральному плані міста, а в 2016 різниця між прогнозами і актуальною статистикою продовжує активно зростати (табл. 4.2). Відповідно, можна визначити будівництво житла як один з пріоритетних напрямків у стратегії розвитку Львова до 2025 року.

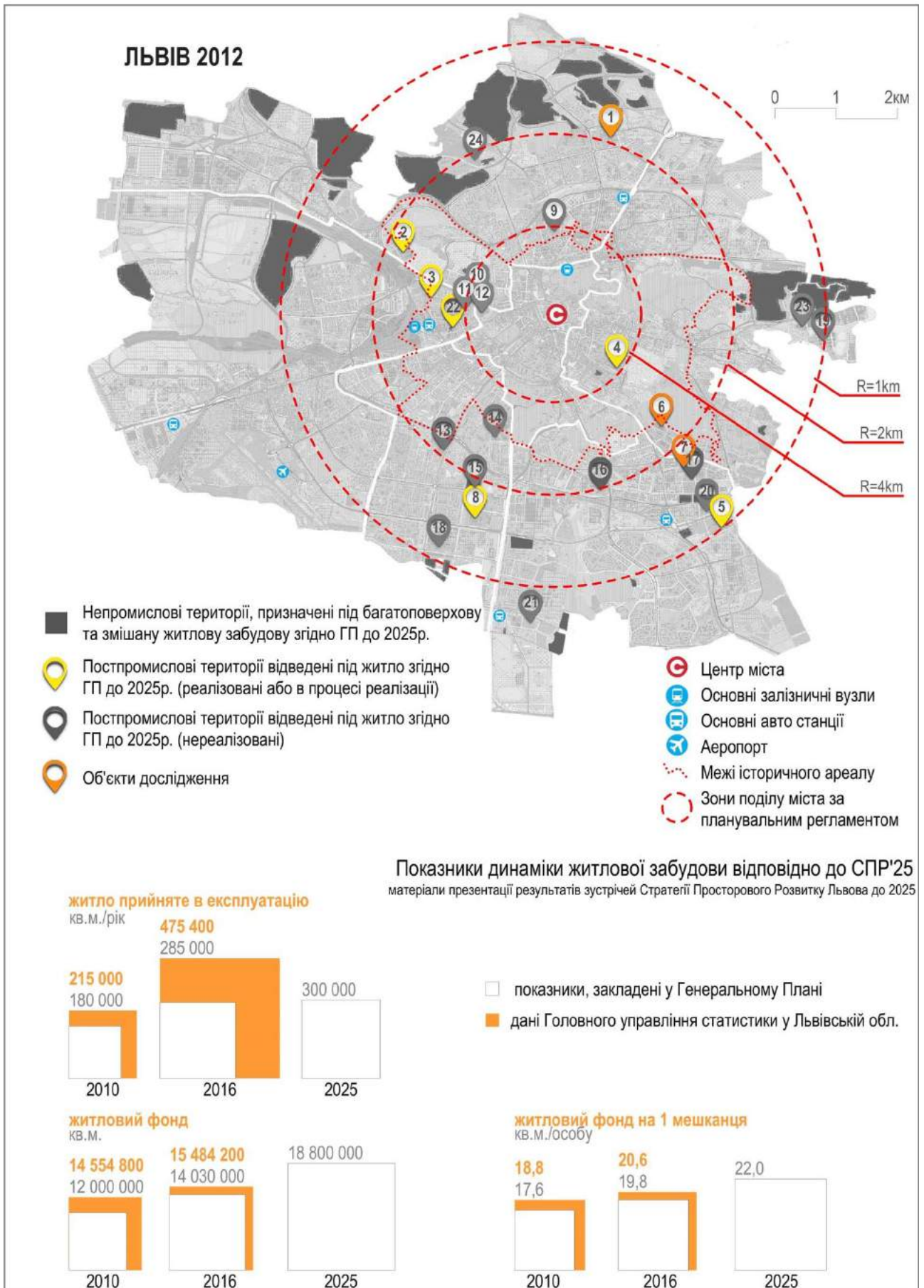
Проектування і будівництво в межах сформованої забудови історичного ареалу накладає свій відбиток на характер та вигляд нової забудови. Зазвичай такі невеличкі ділянки (до 5 га) розташовуються поміж забудови середньої поверховості, або навіть у глибині її внутрішніх подвір'їв, виходячи на фронт вулиці лише вузькою частиною призначеною для проїзду на територію. Такі умови ведуть до проектних рішень, при яких забудовники повинні пристосовуватися до існуючого контексту, а розташування в межах історичного ареалу повинно накладати відбиток чіткого регулювання стосовно поверховості та зовнішнього вигляду новостворених об'єктів.

У випадку житлових утворень на постпромислових територіях колись потужних підприємств, що займали відносно великі площі (понад 5 га) поза центральним ядром міста, то такі об'єкти переважно формують середовище як всередині, так і навколо новоствореного об'єкта, більшою мірою, аніж пристосовуються до оточуючого контексту.

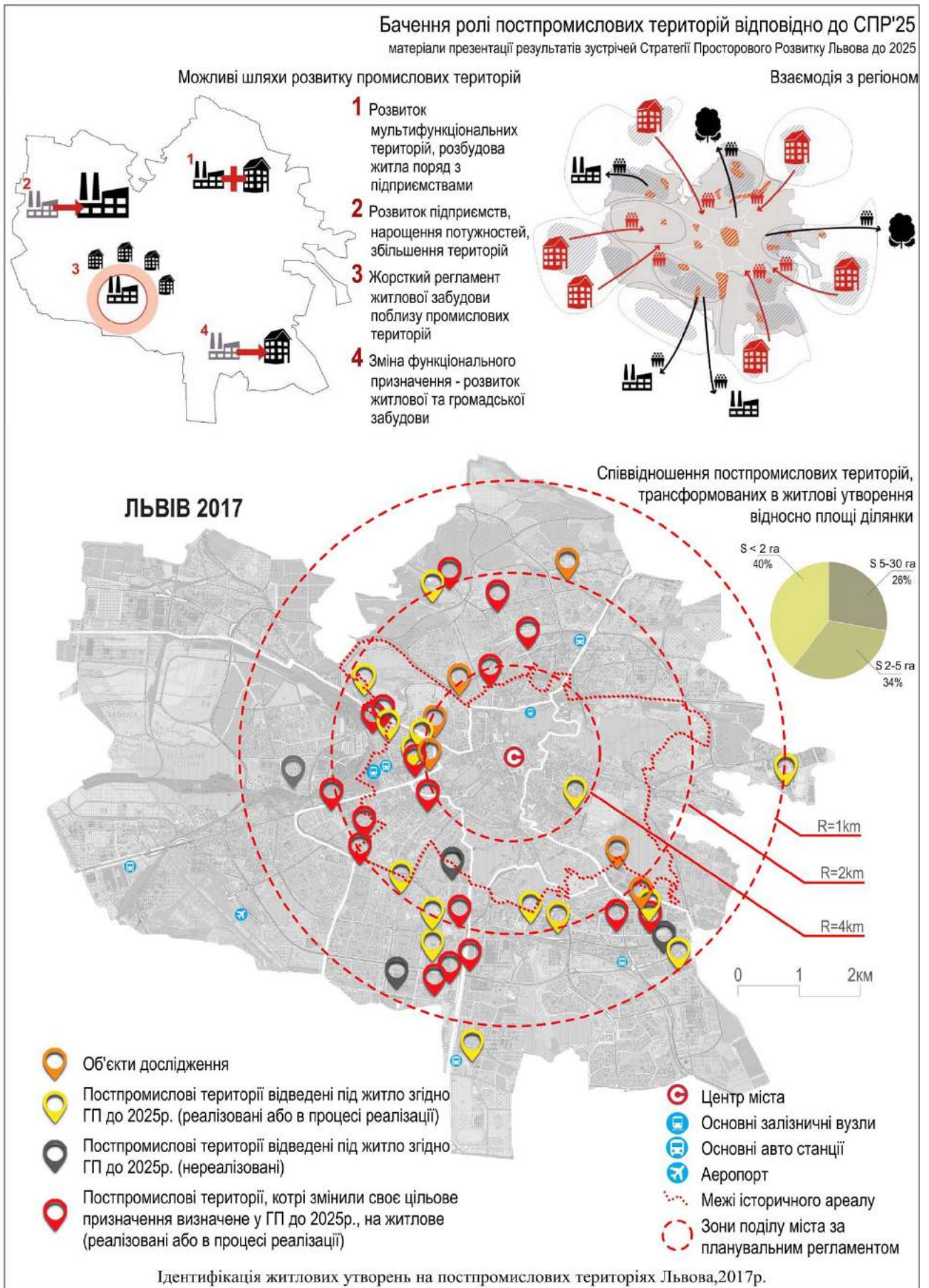
Таблиця 4.1 Промислові території Львова в контексті Стратегії Просторового Розвитку до 2025



Таблиця 4.2 Ідентифікація житлових утворень на постпромислових територіях Львова, 2012р.



Таблиця 4.3 Стан та перспективи використання постпромислових територій Львова



4.2 Містобудівний аналіз та зв'язок з структурою міста нових житлових утворень на постпромислових територіях

Дослідження житлових утворень на постпромислових територіях Львова відбувалося у період з 2012 по 2017 рр. Станом на 2012 рік у Львові на територіях об'єктів колишньої промисловості автором дисертації було досліджено п'ять житлових кварталів (Ганець, 2012). Під час дослідження новостворених житлових комплексів особливу увагу було звернено на тип забудови, функціональне наповнення середовища, наявність об'єктів обслуговування та інфраструктури, наявність місць рекреації поблизу комплексів та безпосередньо на їх території, щільність населення, соціальний характер мешканців, зв'язок новостворених об'єктів з сусідніми районами, транспортну доступність, ін. Відповідно до натурних обстежень та опрацювання супутникових зйомок у 2017 році 38 попромислових територій у Львові уже забудовано житлом, або ж ведуться будівельні роботи по зведенню багатоквартирних будинків. При чому 18 з вищезгаданих тридцяти восьми територій – це ділянки, що змінили своє функціональне призначення надане їм відповідно до другої редакції (2010р.) Генерального плану Львова до 2025 року.

Детальніше автором було досліджено і проаналізовано процес формування шести житлових утворень Львова: по вул. Дж.Вашингтона, вул. Плуговій-Мазепи, початок формування таких комплексів по вул. Зеленій-Жасминовій, вул. Шевченка, вул. Джерельній та проектні пропозиції формування житлового утворення на вул. Городоцькій.

4.2.1 Житлове утворення на місці колишньої цегельні по вул. Дж. Вашингтона

Житлове утворення розташовано у радіусі тридцятихвилинної пішої (10-хвилинної транспортної) доступності від центру міста, при двох великих транспортних артеріях – вул. Дж. Вашингтона і вул. Зеленій, у межах внутрішнього транспортного кільця Львова. Колись дана територія відносилася

до південного промислового району міста, проте останніх десять років і колишня цегельня, і уся її околиця фрагментарно перетворюються на осередок багатоповерхової житлової забудови.

Комплекс з 14 будинків загальною площею ділянки у 2 гектари став одним з перших завершених прикладів новочасного пристосування постпромислових територій під житлову функцію. Житлове утворення складається з 576 квартир (ЛУН(с), 2018) у 12-ти будинках змінної поверховості від 5 до 6 поверхів, побудованих у 2006-2009 рр., та двох новіших семи- і дев'ятиповерхових будинках, зведених дещо пізніше – у 2010-2013рр. у західній частині ділянки. Після завершення будівництва дев'ятиповерхових секцій житлове утворення було введено в експлуатацію у повному проектному обсязі.

Будинки розташовані П-подібним чином, у плані формують шість подвір'їв, напіввідкритих до головних проїздів (табл. 4.4). У кожному подвір'ї наявний дитячий майданчик для різних вікових груп дітей. Місця для відпочинку дорослих, в структурі житлового утворення відсутні.

У рівні першого поверху розташовано лише один продовольчий магазин і декілька приватних медичних кабінетів, перепроєктованих з існуючих квартир, додаткові входи до яких виконано з вулиці самими власниками. Такі перебудови найчастіше дисгармоніюють з загальним архітектурним образом комплексу, проте є важливим показником необхідності ринкового доповнення функційного наповнення комплексу. Для квартир у рівні першого поверху не відведено приквартирних ділянок або терас, проте мешканці за бажанням і з власної ініціативи доглядають травники безпосередньо перед своїми вікнами.

По периметру комплексу, з зовнішньої його сторони будинки в рівні цокольного поверху оснащені вбудованими гаражами, також запроектовано гостьові наземні паркомісця, проте їх кількість відносно загальної кількості квартир комплексу не задовільняє процентного співвідношення до кількості мешканців кварталу принаймні на половину.

Завдяки відносно невисокій поверховості більшості будинків житлового утворення і ширині внутрішніх подвір'їв між секціями більше 30-ти метрів, на території не відчувається «затисненого» середовища. Антропометрична співмасштабність навколишнього простору і забудови створює відчуття просторового комфорту, у рівні перших поверхів наявні арки для пішохідного і транспортного транзиту формують зв'язне внутрішнє середовище комплексу.

Звертаючи увагу на інклюзивність простору необхідно відзначити, що третина під'їздів не оснащена пандусами (або ж пандуси встановлено не відповідно до вимог чинного законодавства України, починаються одразу з проїжджої частини, мають завеликий ухил, не обладнані поручнями безпеки, тощо), і лише два дев'ятиповерхові будинки оснащені ліфтами.

Якщо порівнювати соціальну складову, то переважна більшість мешканців тут – це молоді сім'ї з маленькими дітьми, і близько 25% орендують дане житло на термін від одного до трьох років.

Відповідно до протоколу громадських слухань щодо містобудівної документації будівництва даного комплексу від 03.07.2009 р. (ЛМР, 2009) на території даного утворення мав також розміститися торговий комплекс для задоволення потреб мешканців, проте по завершенню будівництва торговий центр так і не було зведено, *формуючи тим самим монофункційне призначення території*. Оскільки офіційне пояснення такої зміни відсутнє, то найімовірніше вважати що навантаження передбаченого торгового центру було перекладено на ТЦ «Арсен» по вул. Зелений, що задовільняє вимоги радіуса доступності, проте не має зручного сполучення з житловим утворенням по вул. Дж. Вашингтона 4а., оскільки між нами все ще функціонує промислова і логістична зона з обмеженим доступом на територію.

Найбільшими перевагами даного житлового утворення можна визнати хорошу транспортну доступність, наявність поблизу двох лікарень, кількох садочків, школи, двох торгових центрів, достатній рівень запроектованого озеленення і невелика відстань від парку Погулянка та Снопківського парку,

середню поверховість та затишні внутрішні двори між будинками. Недоліками ж залишаються брак сервісної інфраструктури і паркомісць.

Щодо збереження історичного «духу місця», або ж бодай згадки про промислове минуле даної території, на сьогоднішній день не залишилося жодних ознак, що колись по вул. Дж. Вашингтона відбувалося продукування цегли.

4.2.2. Житлове утворення в межах вул. Зелена - Жасминова.

На північ від житлового утворення по вул. Дж. Вашингтона примикаючи до вже згадуваної транспортної артерії міста – вул. Зеленої, розташована промислова зона величиною близько 28 га, що, відповідно до Генерального Плану Львова до 2025 року, відведена під багатоповерхову житлову забудову. Проте освоєння даної території виглядає доволі трудомістким: згідно Кадастрової карти України (ПККУ, 2018) частка земель перебуває у комунальній власності, частка все ще належить до промислового використання, поодинокі шматки території виступають як приватна власність для будівництва житлових багатоповерхових будинків, а третина території взагалі не має кадастрового розподілу. Кадастрова парцеляція відбувається хаотичним чином, і в результаті такого процесу необхідно виконувати перегляд і доопрацювання схеми забудови району, оскільки наявні відведені ділянки поділено без узгодження з Генеральним Планом до 2025 року і Схемою територіального зонування Личаківського адміністративного району (Містопроєкт, 2013). Відчутним є те, що у процесі планування району відсутня урбаністична складова – ділянки в середині території виділяються не відповідно до узгодженої концепції формування доріг, проїздів і кварталів в межах постпромислової території, а у процесі викупу інвестором частини території одного з присутніх на даних теренах заводів. Детальний план території не є загальнодоступним для ознайомлення, на інтернет-сторінці львівської міської ради також відсутні роз'яснюючі документи.

Станом на 2017 рік на території усе ще функціонують Львівський Монтажно-Заготівельний завод, Експериментально-Технічний Завод та ДП

«Аргентум», зайняте у переробці і утилізації хімічних відходів і виробництвом дорогоцінних металів. Багато підсобних приміщень здаються в оренду підприємствам різного виду діяльності, тим самим поглиблюючи ступінь фрагментації ділянки.

Постпромисловий район лише починає свою трансформацію у житловий, і перші новозведені споруди не мають жодної сервісної інфраструктури, тим самим навантажуючи близькорозташовані магазини, освітні заклади та центри обслуговування, котрі, будучи зведеними ще за радянської доби, і так не витримують надмірного напливу користувачів різного виду послуг (табл. 4.5).

Поруч з діючими підприємствами виросло десять будинків поверховістю секцій від дев'яти до шістнадцяти, згуртованих у три блоки, загальною місткістю понад 800 квартир житла класу «економ» (ЛУН(d), 2018) та «комфорт». Також у процесі будівництва станом на 2018 рік перебувають ще чотири багатоквартирні житлові будинки, після введення в експлуатацію котрих постпромислова територія вміщатиме близько півтори тисячі квартир. Що стосується наявності паркомісць, то при перебуванні на території складається враження швидше стихійного паркування автомобілів, аніж наявності окремо відведеного для них місця.

Найбільш привабливим об'єктом території на момент дослідження можна вважати восьмиповерховий житловий будинок на розі вулиць Зелена 119 та Півколо, котрий вирізняється новішою естетикою фасадного вирішення у порівнянні з сусідніми новозведеними будинками. Відповідно до заявленого проекту перший поверх зі сторони вулиць відводиться під комерцію, а вхід до кожної з секцій та в'їзд до підземного паркінгу передбачено з боку подвір'я. Щоправда, кількість паркомісць і господарських комірчин в рівні підземного поверху передбачено з коефіцієнтом 0,5 на квартиру. Введення в експлуатацію даного будинку очікується наприкінці 2018 року.

Житлові секції виростають у безпосередній близькості до міського парку «Погулянка», фактично ділячи з ним деякі пішохідні зв'язки. Таке явище, з

одного боку, є неймовірно привабливим для потенційних покупців і мешканців квартир, чий вікна виходять на просторі зелені краєвиди. Проте така висока забудова в даному місці нівелює відчуття природнього рельєфу і змінює силует даної території, оскільки тепер у панорамі домінують не мальовничі пагорби Погулянки, а однотипні «свічки» багатоповерхівок.

4.2.3. Житлове утворення Мазепи-Плугова

Квартал багатоповерхової житлової забудови побудовано на півночі Львова у межах історичних Збоїщ, де здавна переважала садибна забудова, і лише з к. ХХ –поч. ХХІст. тут почали виростати багатоповерхові житлові райони 1970-1980 рр, тягнучись вздовж вул. гетьмана Мазепи з заходу на схід завдяки виникненню ринку «Галицьке Перехрестя», проведенню трамвайної колії та тролейбусного маршруту. Квартал між вулицями Мазепи та Плуговою має доволі різноманітну історію, адже на його місці спочатку повставали маєток з фількарком заможної родини Нікоровичів (Wiki.Ormanie, 2015) ХVІІІ ст. (споруди палацу та фільварку існують до сьогодні), сиротинець поч. ХХ ст, монастир Редемптористів (збережена і відреставрована каплиця Редемптористів (red. Bronislaw Chlebowski, 2016) 1919 р. розташована на території житлового утворення). По завершенню ІІ світової війни, у 1946 р. монастир був ліквідований, на його місці повсталася військова частина (склади), а пізніше – науково-дослідний інститут прикладної акустики. Проте саме складська територія військової частини відповідно до Генерального Плану Львова до 2025 року призначалася для будівництва житлового осередка з багатоповерховою забудовою та розвиненою інфраструктурою.

Побудований у 2006-2008 роках квартал площею 3,9 га сформовано з двадцяти двох секцій висотних житлових будинків загальною місткістю 706 квартир, поверховістю у 9-10 поверхів, зблокованих у сім груп, та двох споруд громадського і сервісного призначення, одна з яких розташована на розі вулиць Плугової та Гетьмана Мазепи, а інша – у внутрішньому дворі поміж будинків. Хоча складські будівлі було демонтовано, характер планування внутрішньої осі

ділянки залишився незмінним – візуальна вісь центрального подвір'я спрямована на колишній корпус військової частини, частину котрого сьогодні задіяно під приміщення інституту МАУП. Зважаючи на доволі повільну зміну вигляду району, квартал Плугова-Маземи з одного боку влився в новостворену поверховість району, а з іншого (у напрямку пн-пд) нависає над малоповерховими будинками історичних Збоїщ.

Локація житлового комплексу є напрочуд виграшною, адже він лежить неподалік транспортних розв'язок, хоча дещо віддалений вглиб кварталу, забезпечуючи тим самим менше шумове забруднення, властиве фронту активної вулиці Маземи. У радіусі пішохідної доступності від житлового утворення квартал насичений різноманітною інфраструктурою – тут розташовані міська клінічна лікарня, інститут МАУП, кілька шкіл, дитячі садки, продуктові ринки, супермаркети, торгові центри, заклади харчування, сакральні споруди різних конфесій, тощо. На відстані кілометра від комплексу розлігся Замарстинівський парк, а з горішніх поверхів відкривається чудова панорама міста, завдяки кварталам садибної забудови по інший бік вул. Маземи.

Окрім існуючої оточуючої інфраструктури, житлове утворення насичене і внутрішньою, котра спроможна не лише забезпечувати мешканців, але в певних аспектах обслуговувати споживачів з-поза меж комплексу. Торговий центр при вул. Плуговій-Маземи запроектовано як своєрідну буферну зону між житлом та активним фронтом вулиці. Тут розташовано магазини та центр дитячого дозвілля. У середині комплексу споруджено центр, що набув популярності серед мешканців цілого міста власне через свою багатофункційність. У споруді, що вирізняється незвичною формою та яскравими кольорами фасаду розміщено освітній культурно-оздоровчий центр «Еколенд», який включає в себе приватний дитячий садок і початкову школу, різноманітні гуртки та секції для дітей і молоді, спортивний клуб, салон краси та офісні приміщення управління комплексу. ЖЕК та комерційні площі також присутні в цокольних поверхах

житлових будинків зі сторони активних пішохідних транзитів. Загальна площа приміщень комерційного призначення складає 3100м² (Еко-дім, 2012).

Заїзд на ділянку можливий зі сторони вул. Плугової та вул. Мазепи. Відносно зберігання автотранспорту, проектом передбачено близько 30 гаражів в рівні цокольних поверхів та 40 наземних паркомісць, розміщених невеликими блоками біля кожної групи будинків, що при семи сотнях запроектованих помешкань забезпечує місцем для автомобіля лише кожному сьому квартиру. Звідси – хаотичне паркування попри фасади і на тротуарах, що ускладнює, а часом і унеможлиблює безпечне пересування мешканців – літніх людей, малих дітей, та молодих батьків з дитячими візочками, змушуючи їх виходити на проїжджу частину провулку.

Стосовно благоустрою території навколо будинків можна відмітити, що сформоване завдяки непростому рельєфу терасоване планування ділянки умовно ділить її на три подвір'я, кожне з котрих обладнано дитячим майданчиком. Свій майданчик також має і комплекс «Еколенд». Цікаві переходи зі з'їздами або східцями між різними рівнями терас створюють небанальне внутрішнє середовище кварталу, поміж основними рівнями виділено спортивний майданчик для гри в баскетбол. Озеленення на території комплексу представлене переважно травниками, а також квітниками, що їх організовують мешканці перших поверхів під своїми вікнами. Усі під'їзди обладнано пандусами для забезпечення потреб маломобільних груп населення, хоча пересування по території не є таким легким через відсутність пандусів та відносно високі бордюри.

Підсумовуючи усе вищенаведене, квартал можна охарактеризувати як один з небагатьох існуючих у Львові завершених житлових осередків з інтегрованою інфраструктурою, здатною забезпечити більшість потреб його мешканців (табл. 4.6).

4.2.4. Квартал житлової забудови «Семицвіт»

Квартал площею у 7,7 га з кінця 2014 року активно повстає між вулицями Шевченка 60, вул. Скляною 16 та вул. Золотою. Колись на цій території

розташовувався великий паровий млин Юзефа Тома, а також ставок для обслуговування млина і будинок самого власника з прибудованою оранжереєю (Бондаренко, 2015). По закінченню II світової війни, з 1947 року тут функціонував «Львівський Мехсклозавод», виготовляючи різноманітні види скла, експортуючи його на весь Радянський Союз і навіть за кордон, та у період свого розквіту даючи роботу більш ніж 1,5 тисячі людей. Проте на початку двотисячних підприємство в силу багатьох обставин почало різко занепадати і у 2006 році було оголошене банкрутом (explorer.lviv.ua, 2011).

У матеріалах 2006 року Генерального Плану Львова до 2025 року територія заводу відзначалася як ділянка потенційної житлової багатоповерхової забудови, а вже у квітні 2007 року на громадських слуханнях обговорювалася доцільність зміни цільового призначення ділянки і представлення ТзОВ «Патриакон» проекту забудови житлового кварталу в межах вулиць Шевченка-Скляна (ЛІМР, 2007). І хоча більшість учасників слухання схвалила зміну цільового призначення промислової території, саме об'ємно-планувальне вирішення та функціональне наповнення зазнало чималих обговорень та деякої критики.

Житловий квартал, що за попередніми розрахунками повинен був налічувати близько півтори тисячі нових мешканців, з боку інвестора «Патриакон» пропонувалося виконати секціями у 9-10 поверхів, з підземними паркінгами, громадськими спорудами та інфраструктурою у вигляді дитячих і спортивних майданчиків поміж будинками. Також планувалася сплата інвестиційного внеску від вартості будівництва на розвиток міста та його інженерних мереж. Зважаючи на близькість до історичного та залюдненого центру міста, така висока поверховість і щільність населення викликала занепокоєння спеціалістів у галузі житлового будівництва (доц.Гнесь І.П.). Ще більше питань постало стосовно надмірної прогнозованої кількості автомобілів, адже виїзд з комплексу на вул. Шевченка – одну з основних транспортних магістралей міста неминуче спричинить ускладнення і без того напруженого

дорожнього руху в даній місцевості (проф.Черкес Б.С.). Відповідно до великої кількості передбачених мешканців і відсоткового співвідношення кількості дітей (адже переважаюча більшість соціального прошарку потенційних покупців – це молоді сім'ї з маленькими дітьми, або такі, що планують дітей) на території комплексу повинна була б додатково повстати школа, хоча проектом її передбачено не було.

Реалізація комплексу забудовником «Інтергал-Буд» розпочалася у кінці 2014 року і станом на початок 2018 року на території завершено і введено в експлуатацію два будинки з проєктованих одинадцяти, а ще п'ять перебувають на завершальних стадіях будівництва. Окрім житла, активний фронт вулиці Шевченка відгороджують від помешкань Торгово-Офісний Центр, котрий на момент даного дослідження також перебуває на стадії будівництва, та відреставрований і частково реконструйований (в межах оранжереї) дім Юзефа Тома, де сьогодні розташовано невеликий приватний дитячий садок.

Згідно останньої редакції проєкта, будинки ЖК «Семицвіт» формуються у чотири блоки з внутрішніми подвір'ями і майданчиками, та проїздами поміж блоками. Зі сторони вул. Шевченка розташовуються ТОЦ та дитячий садок. Зважаючи на непростий рельєф ділянки і перепад висоти у 30м між вул. Шевченка та вул.Золотою, прийнята концепція терасованого планування ділянки. Усі промислові споруди було знесено, а давній ставок засипано і зрівняно з землею. Планування території також не збереглося. По факту, сьогодні вже немає жодної ознаки чи бодай згадки того, що на даному місці колись вирувала промисловість (табл. 4.7.).

Не зважаючи на побажання та зауваження, висловлені спеціалістами на громадських слуханнях проєкту-попередника ще у 2007 році (ЛМР, 2007), поверховість комплексу 2014 року не лише не понизилася, а навпаки – виросла і згідно проєкту становить від 8 до 16 поверхів, в залежності від секції. Ефект тиску від настільки висотної поверховості дещо нівелюється розташуванням кварталу в яру поміж вулицями Скляною і Золотою, та візуальним членуванням

секцій за допомогою кольору і легкої відмінності вигляду фасадів, чергуванням високих секцій з менш високими. Проте висотні секції «Семицвіту», що проглядаються з просп. В.Чорновола, спотворюють сприйняття відстані та масштабу даної забудови порівняно з забудовою району, руйнуючи силует гори Страт, котра колись виступала завершенням візуальної осі вул. М. Балабана..

Стосовно щільності населення, то вона також зросла – тепер житлове утворення нараховуватиме близько 1430 квартир, а це, відповідно, понад три тисячі мешканців. У межах проєктованого комплексу не передбачено достатньої інфраструктури для такої кількості населення, а весь тягар сервісного обслуговування ляже на навколишню інфраструктуру, котра вже і так перевантажена завдяки точковому ущільненню забудови центральної частини міста.

Розглянувши аспект паркування на території проєктованого кварталу в процесі дослідження виявлено, що декларований у попередній проєктній пропозиції підземний рівень для паркування зберігся лише в частині під торгово-офісним центром, і буде здатний забезпечити всього 200 паркомісць. Наземні місця для паркування запроєктовано при міжквартальних проїздах, і їх загальна кількість не перевищує 350. Таким чином житловий осередок забезпечено місцями для автомобілів з розрахунком 1 паркомісце на 2,5 квартири (при 1,0 місці на двокімнатну квартиру та 0,5 місця на однокімнатну квартиру, відповідно до Т.7.4, зміни №4 ДБН 360-92**) без врахування гостьових місць для паркування.

Щодо благоустрою території на даному етапі, коли більшість об'єктів ще перебувають на різних стадіях будівництва, важко дати однозначну характеристику, оскільки невідомо, наскільки реалізація відповідатиме проєкту по завершенню будівельних робіт. Завдяки терасованому плануванню території створюється цікавий переріз ділянки, проєктом передбачено піший транзит між вул. Шевченка та Золотою. Стосовно автомобільного руху в межах комплексу, на проїздах замонтовано бар'єри для унеможливлення безконтрольного в'їзду

на територію. Поміж проїздами і майданчиками організовано невеликі травники, хоча територія здебільшого заощена тротуарною плиткою, а невисокі бордюри і організовані місця з'їздів роблять ділянку комфортною для пересування маломобільних груп населення.

Підсумовуючи аналіз даного району, відповідно до співвідношення житлової та сервісних функцій його однозначно можна визнати монофункційним житловим утворенням.

4.2.5. Житлове утворення по вул. Джерельна

Вулиця Джерельна ще донедавна позиціонувалася як один з осередків промисловості, до котрого в свій час прилягали німецький завод газової апаратури XIX століття, а також різноманітні виробничі та ремонтні майстерні. Проте сьогодні більшість промислових будівель на даній ділянці є або переобладнаними під нові функції – хостел, пекарню, банк, нічний клуб, торгові та офісні приміщення, або ж перебувають у занедбаному стані. Колишня територія заводу газової апаратури була фрагментована і *«розпродана по частинах»* (Оліярчик, 2015) для потреб різного характеру, що ускладнює прийняття спільної концепції реурбанізації даного об'єкта. На частині території заводу, що перебуває у приватній власності, досі збереглися споруди газовні з 1858 року з прибудовами повоєнного періоду, та водонапірна вежа. Власники північної частини ділянки заводу приєднавши її до території шевських майстерень І. Бондара (Ганець, 2017) у 2015 році відкрили у межах вулиць Джерельної, Цехової, Газової та вул. Під Дубом 26 ТРЦ Fogum Lviv, котрий на час свого відкриття став найбільшим торгово-розважальним центром у межах міста. Ця подія в свою чергу стала каталізатором активного використання сусідніх постпромислових ділянок, котрі одна за одною почали змінювати своє цільове призначення. Важливо, що частина таких постпромислових територій межує або ж розташована у безпосередній близькості до залізниці, що створює додаткові обмеження і труднощі у процесі повернення їх до активної

експлуатації містом. ТРЦ Forum Lviv став своєрідним магнітом для людей та інвестицій, у якійсь мірі запустивши процес відродження району.

Житлове утворення «Бельгійське містечко», побудоване у 2015-2017рр є завершеним і введеним в експлуатацію житловим утворенням на колишній промисловій території авторемонтної майстерні між вулицями Джерельною, Бальзака та залізничною колією. Розташований на ділянці трикутної форми площею у 2,87га, житловий осередок налічує 9 будинків висотою у 4 поверхи з мансардами, загальною місткістю 312 квартир. Утворення має суто житлову функцію, і не включає приміщень громадського обслуговування чи комерційних, проте обладнано двома великими дитячими майданчиками, огороженим спортивним полем, велику площу озеленення і гаражним кооперативом на 195 машиномісць (УКРДИЗАЙНГРУП, 2011).

Ділянка має зручну локацію через безпосередню близькість до центру, а також до магістральних і транзитних вулиць міста. З заходу «містечко» обмежене залізничною колією. Оскільки локація ділянки є доволі не простою, зважаючи на прилягання до залізничної колії, автентичне планування не було збережено, розташувавши будинки торцевими стінами до лінії залізниці, для зменшення рівня шуму у приміщеннях. Також з даною метою паралельно до залізниці відведено паркомісця, що в процесі експлуатації поступово замінюються на гаражі, на дахах яких згідно проекту повинен монтуватися шумозахисний екран висотою в 5 метрів і протяжністю близько 500м, призначений захистити від шумового забруднення не лише мешканців нових помешкань, але й сусідні житлові будинки. Проте екран не було завершено до початку заселення мешканців «Бельгійського містечка», що спричиняє чималий дискомфорт і навіть суперечить державним санітарним правилам планування і забудови населених пунктів (ДСП -173 п.5.20) (МОЗУ, 2009). Причинами такої затримки частково стали труднощі у перемовинах між забудовником та представництвом Укрзалізниці, під чією юрисдикцією перебуває колія.

Щодо побутової інфраструктури, то Бельгійське містечко розташоване за півкілометра до ТРЦ Forum, Неподалік розташовані спорткомплекс СКА, паркова зона, три дитячі дошкільні заклади та дві школи у радіусі 15-хвилинної пішої доступності.

Найбільшими перевагами даного житлового утворення можна назвати середню поверховість, котра є більш співмасштабною з антропометричними параметрами, є більш сприятливою для фізичного і психічного здоров'я мешканців, а також сприяє «зростанню рівня соціальної безпеки» (Гнесь, 2013). У доповнення кожна квартира має окрему комірчину в підвалі, а облаштування помешкань «під ключ» сантехнікою, підлоговим покриттям, міжкімнатними дверима та кухнею здійснювалося забудовником відповідно до вибраних матеріалів майбутніми мешканцями ще до заселення будинку, таким чином збільшуючи комфорт і усуваючи ефект «перманентного ремонту». Такі фактори посприяли тому, що ще до завершення будівництва останнього, 9-го будинку, усі квартири було продано, не зважаючи на доволі високу ціну у порівнянні з нерухомістю у тому ж районі (ЛУН, 2017), (ЛУН(а), 2018).

По інший бік залізниці, на черговій нововідведеній промисловій території колишнього «Львівського автоелектроремонтного заводу» (УЛД, 2015) наступною частиною багатофункційного комплексу FORUM з кінця 2016 року постає житлове утворення Forum Apartments. Будівництво лише триває, але є цікавим з погляду архітектурних та урбаністичних вирішень проекту. Об'єм будівлі складається з чотирьох секцій 4, 6, 10 та 13 поверхів. «Комплекс поділяється на дві умовні частини: перша частина (4 поверхи) завершує існуючу історично-цінну забудову по вул. Під Дубом з висотним акцентом (13 поверхів), який досить логічно сідає на вісь вул. Джерельної і замикає її перспективу. Щодо архітектури – вона намагається відтворити дух існуючої історичної забудови, повторюючи ритміку фасадів, але в сучасному трактуванні форми. Друга частина – секція з 10 поверхів, розташовується вздовж залізничної колії, яка захищає простір двору і решту комплексу від шуму...»

(Беценко, 2016). Зважаючи на малу відстань від залізничної колії для реалізації житла на даній ділянці застосовується комплекс шумо- і віброзахисту, а житлова секція, що розташована найближче до залізниці запроектована галерейним типом, чий заклені тераси-галереї шириною у 8 метрів покликані захистити мешканців від шуму поїздів. Перший та другий поверхи комплексу займатимуть комерційні приміщення, а також внутрішня інфраструктура для мешканців – басейн, фітнес-зал, місця відпочинку внутрішній двір, тераси та дитячі кімнати. Підземний паркінг згідно проекту вмістить 75 автомобілів при запроектованій 121 квартирі комплексу, котрі новим власникаи також обіцяно віддавати у готовності «під ключ». У результаті проведеного аналізу відповідно до задекларованих характеристик можна охарактеризувати Forum Apartments як **багатофункційний комплекс з домінуючою житловою функцією** з обмеженим доступом на внутрішню територію та розвиненою внутрішньою інфраструктурою (табл. 4.8).

4.2.6. Проектні пропозиції організації житлових утворень на постпромислових територіях у межах історичного ареалу міста.

Для раціональнішого та естетичнішого використання центральної міської тканини департаментом містобудування міської ради проводиться серія тендерів і конкурсів на представлення проекту актуалізації таких внутрішніх промислових ділянок. Це, з одного боку, сприяє висвітленню нових свіжих ідей щодо візії образу міста, а з іншого дає змогу проявити громадську активність спільноти щодо вирішення урбаністичних питань.

Прикладом такого підходу можна назвати конкурс організований Бюро CONTEST на замовлення ТДВ «Лівівавтозапчастина» на розробку проектної пропозиції житлового комплексу з будівлею-«вставкою» громадського призначення в історичному ареалі Львова неподалік центральної частини міста на вул. Городоцькій (Contest, 2017). Конкурсна ділянка площею у 0,9га відповідно до вихідних умов забудована лише складами утилітарного призначення і не має споруд історико-архітектурної цінності. Завданням

конкурсу було запропонувати компромісний варіант збереження історичного середовища з одночасним його розвитком, дотримуючись існуючої модульності оточуючої забудови. Також для замовників і організаторів надзвичайно важливим було забезпечення максимально функціонального використання простору, врахування природніх потреб людини, створення комфортного ергономічного середовища співмасштабного з людиною для підвищення громадської активності та відчуття домашнього затишку. Пріоритет руху у першу чергу надавався пішоходам – велосипедам – і лише потім, автомобілям.

У результаті на конкурс було подано 26 проектних пропозицій⁹ у яких учасники приділили багато уваги створенню середовища, яке б не конфліктувало своїм виглядом з оточуючою забудовою, а навпаки, якісно її доповнювало. Відповідно до перспективного бачення розвитку даної постпромислової території, невелика ділянка розміром менше 1га розташовуватиме у своїх межах громадську функцію з фронту активної вулиці та житлові будинки середньої поверховості приблизною місткістю 400-500 осіб в глибині кварталу (табл. 4.9). Основними містобудівними та архітектурно-художніми прийомами, застосованими у конкурсних проектах, зокрема у проектах-переможцях можна назвати наступні:

- дотримання існуючого контексту;
- збереження блакитної лінії вулиці завдяки дотриманню середньої поверховості проєктованих споруд;
- збагачення ділянки різними за характером громадськими просторами;
- формування «п'ятого фасаду» за рахунок продуманої проробки дахових покрівель будинків;
- формування видових точок на місто;
- інтеграція громадської функції орієнтованої на активний фронт вулиці,

⁹<https://www.facebook.com/contest.com.ua/photos/a.266872623735887.1073741828.266504187106064/369819223441226/?type=3&theater>

- прогнозування майбутніх змін формування вулиці і проектування з врахуванням таких змін (продовження вул.Голубовича та заміна некапітальної двоповерхової будівлі новим житловим будинком;
- транзитні пішохідні маршрути;
- влаштування підземного паркінгу під внутрішнім подвір'ям та спорудою громадського призначення;
- збереження контексту і «духу місця» за рахунок залишених незабудованими торцевих стін існуючих будинків та промальовки по них силуету будівель, що колись були до даних торців прибудованими.

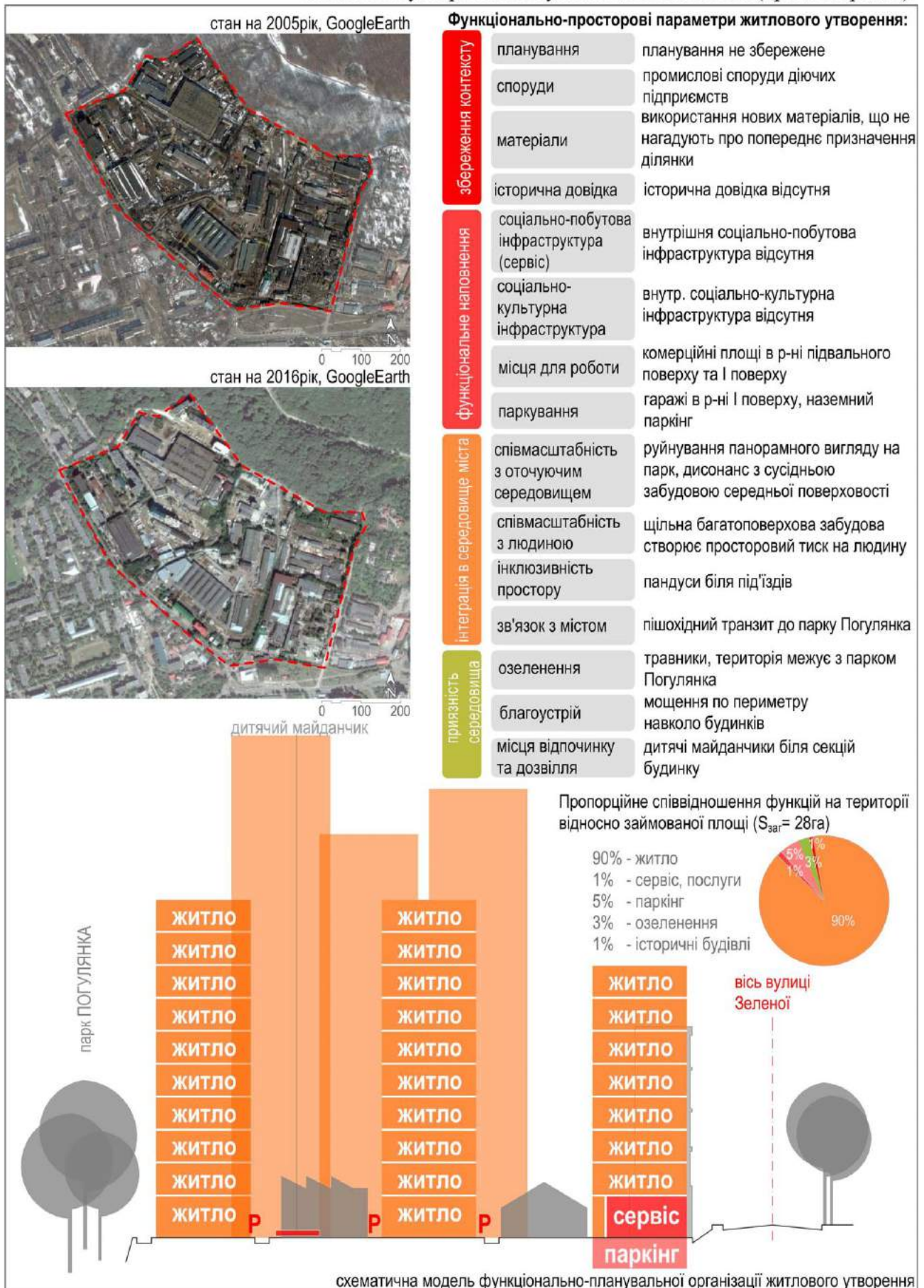
«Журі конкурсу не змогли знайти єдину роботу яка б задовольнила вимоги першого місця в частині будівлі-"вставки" та житлового комплексу в глибині ділянки. Тому було прийнято компромісне рішення призначити два других місця з акцентом окремо на будівлі встачі та окремо житловий комплекс, поділивши першу та другу премії порівно та третє місце. Друге місце з акцентом на будівлі-«вставці» громадського призначення вибором конкурсний проект (...) ТОВ АБ "МОДУС", м.Київ (...), друге місце з акцентом на житловому комплексі (...), посів спільний проект від Проектної Майстерні Беляєвих, м.Львів (...) та АБМК, м.Львів (...) Третім місцем відзначено конкурсний проект (...) Проектної Майстерні Беляєвих, м.Львів (...) та АБМК, м.Львів (...) (Contest, 2017) з іншим складом авторського колективу.

Проектні пропозиції фіналістів продемонстрували, що нова забудова здатна не лише органічно вписатися в контекст, але й доповнити існуюче середовище розвантаживши його, задовільнити потреби у камерних громадських просторах, транзитних пішохідних сполученнях та *руйнуванні соціальних бар'єрів*.

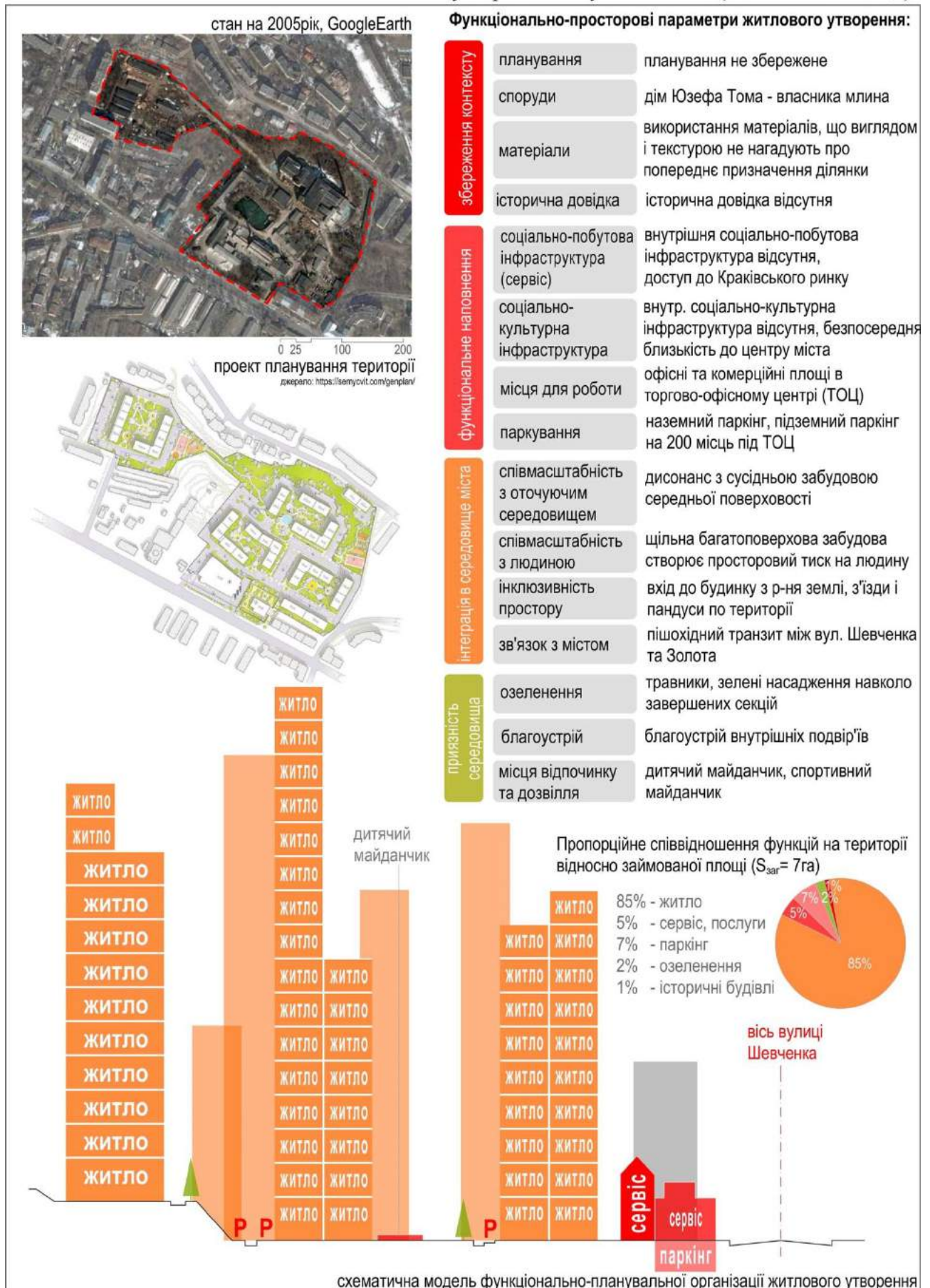
Таблиця 4.4. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення по вул. Дж. Вашингтона (кол. цегельня)



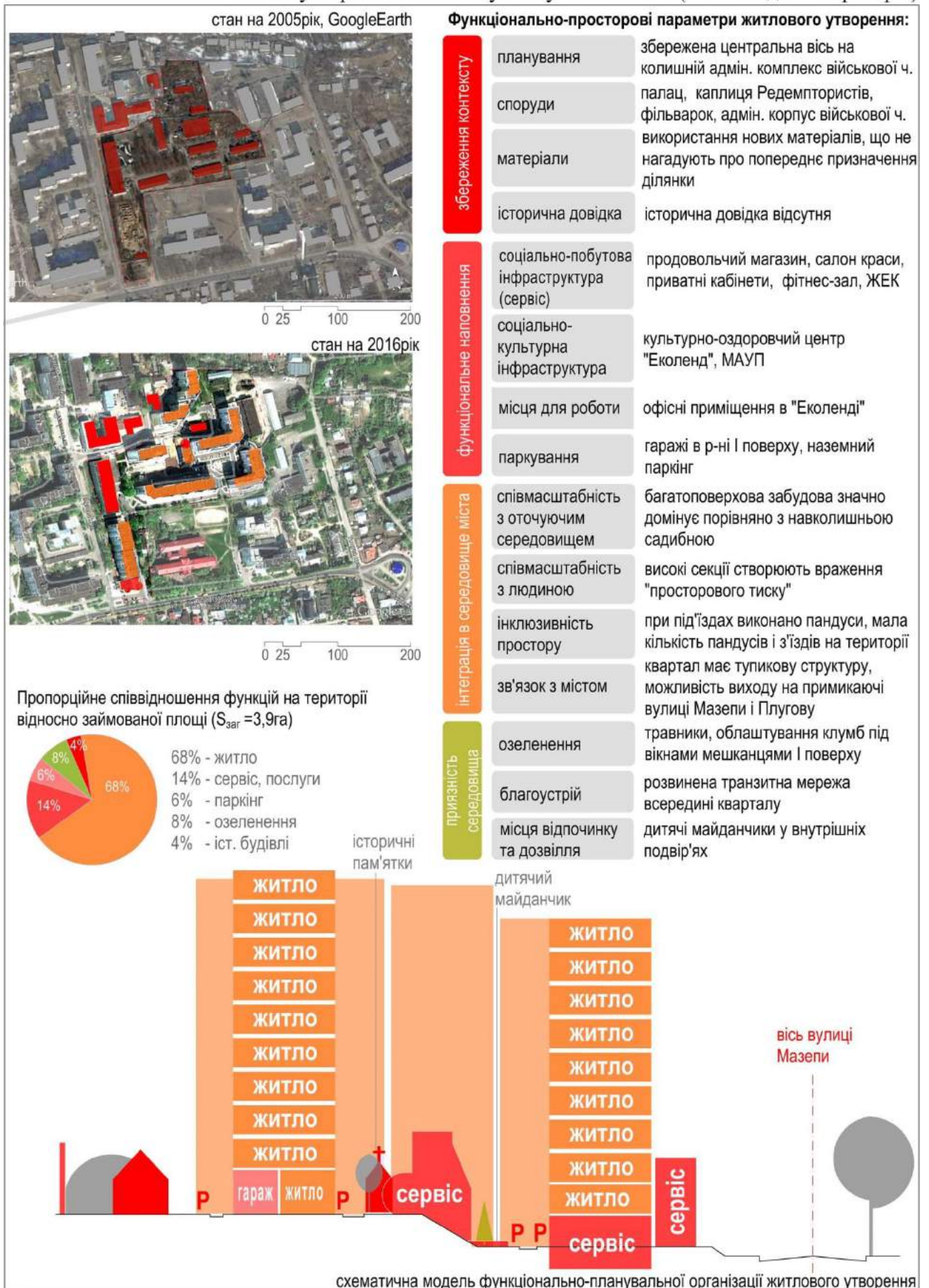
Таблиця 4.5. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення по вул. Жасминова-Зелена (пром. осередок)



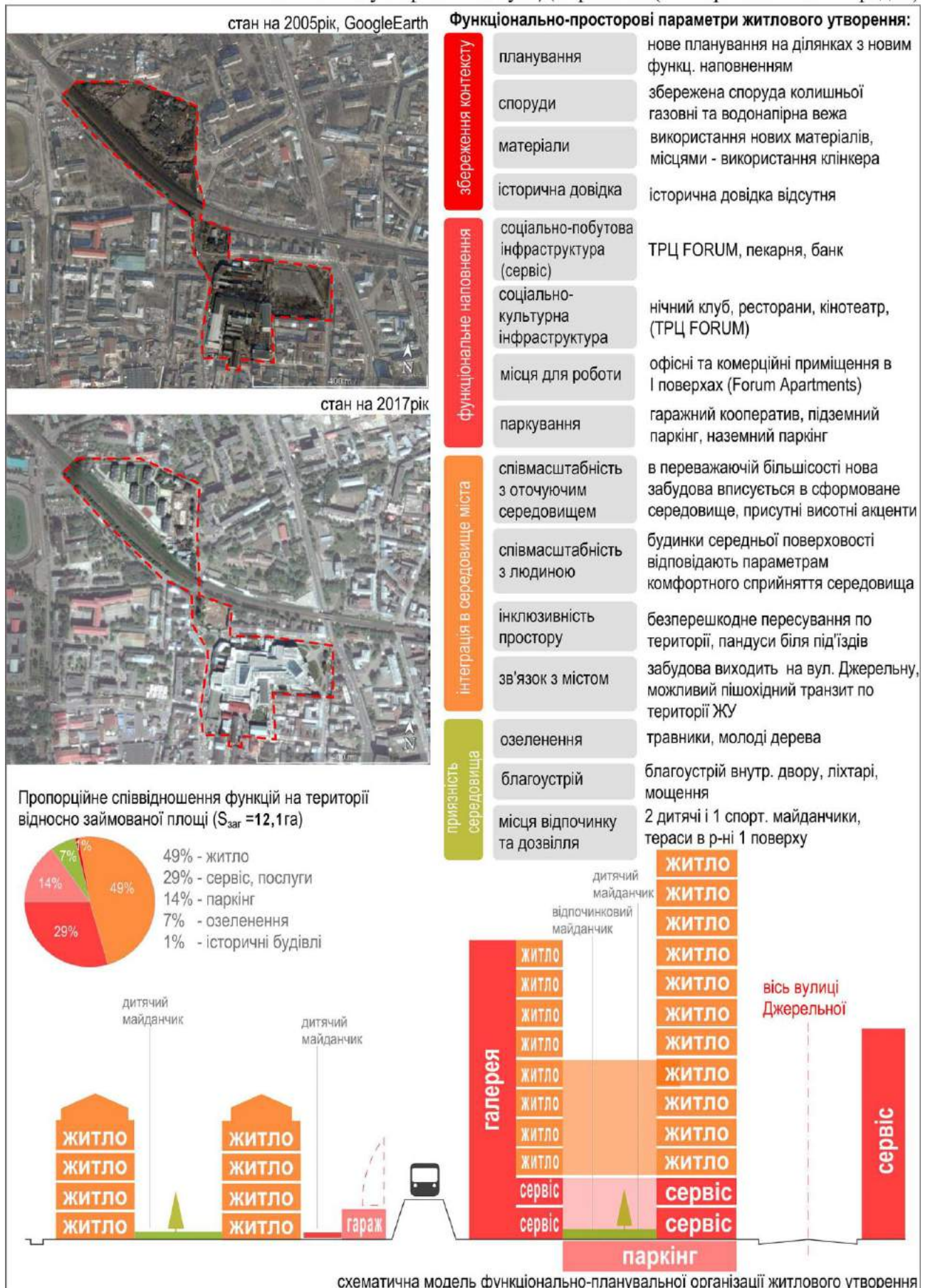
Таблиця 4.6. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення по вул. Шевченка (кол. МехСклоЗавод)



Таблиця 4.7. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення в межах вул. Плугова-Мазепи (кол. складська територія)



Таблиця 4.7. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів житлового утворення по вул. Джерельній (кол. промисловий осередок)



Таблиця 4.9. Результат комплексного дослідження функціонально-просторових параметрів проектної пропозиції житлового утворення по вул. Городоцькій (терит. Львівавтозапчастини)



4.3 Функціонально-просторові параметри пристосування постпромислових територій під житлову функцію у Львові

Розташування постпромислової території в структурі міста відіграє важливу роль у виборі майбутньої функції для такого об'єкта. Мова йде не лише про віддаленість від центру міста, але й про наявність довколишньої інфраструктури, задоволення актуальних потреб конкретної місцевості, SWOT-аналіз майбутнього процесу функціонування об'єкта.

Під час встановлення меж історичного ареалу Львова (ЛМР, 2005) його автори не розглядали забудову після 1939 року (а отже і більшість промислової архітектури радянської доби) як історичну цінність, оминаючи їх увагою з точки зору естетики і подальшого збереження. «Впродовж десятиліть ми чомусь плакаємо будівлі кінця 19-го століття, і неначе зупиняємося на них, не хочемо чи боїмося йти далі, відтворюємо фасади, яких часто не розуміємо...» (Коломєйцев, 2017).

Відповідно, постпромислові території сьогодні випадають з зони особливого регулювання нової забудови, і не мають таких обмежень щодо дотримання навколишнього контексту, висотності, збереження прикладів повоєнної промислової архітектури.

Автором було досліджено шість прикладів пристосування постпромислових територій під житлові та супутні функції у Львові. Для детальнішого порівняльного аналізу було обрано три ділянки в межах історичного ареалу Львова (одна з них – на стадії проекту), та три ділянки поза його межами.

Отримані результати дослідження можна звести до наступних висновків:

Архітектурно-містобудівний характер забудови: переважно території максимально допустимо ДБН заповнюються однотипною багатоповерховою секційною забудовою у 9-12пов. (вул. Плугова, вул. Жасминова, вул. Шевченка) або ж будинками середньої поверховості (вул. Джерельна, вул. Дж. Вашингтона, вул. Городоцька). Новобудови оточують внутрішньоквартальний

простір, утворюючи подвір'я – центри новозбудованих кварталів. Висока поверховість, безумовно, є найбільш вигідною для інвесторів, адже допомагає максимізувати майбутній прибуток від продажів. Така позиція вигіднішою є і для міського муниципалітету, допомагаючи інтенсивніше використовувати територію, запобігати розростанню міської тканини за рахунок нових житлових кварталів. Проте, як вважають спеціалісти у галузі житлового будівництва, забудова середньої поверховості є більш комфортною (Гнесь, 2013) з погляду співмасштабності з людиною, екологічного та психологічного впливу, несе менше навантаження на оточуючу інфраструктуру (зокрема ущільнення транспортних потоків) користується більшим попитом серед покупців на ринку нерухомості, і відповідно швидше окупається у порівнянні з багатоповерхівками, чиї квартири довго після здачі будинку в експлуатацію можуть стояти незатребуваними;

функціональне наповнення: рівень забезпечення інфраструктури таких новостворених комплексів на постпромислових територіях залишається доволі низьким (особливо таке твердження стосується нових кварталів багатоповерхової забудови). Згідно ДБН 360-92** на території зазвичай недостатньо об'єктів побутового обслуговування – продовольчих магазинів, аптек, дитячих та спортивних секцій, місць для паркування автомобілів, не організовані належним чином місця збору сміття. Усе навантаження від обслуговування нових мешканців переноситься на існуючу побутову інфраструктуру міста, котра на сьогодні і так уже є перевантаженою, а місцями і доволі застарілою;

рекреація: значна кількість постпромислових територій, відданих під житлове будівництво, розташована в межах пішохідної доступності до паркових та лісопаркових зон, що, безумовно, є позитивним аспектом і в першу чергу впливає на їх привабливість. Проте організація внутрішньо кварталного рекреаційного простору зазвичай залишається недопрацьованою: дитячі майданчики малої ємності, однотипно заповнені, або ж взагалі відсутні; немає

місць для відпочинку дорослого населення та молоді, недостатній відсоток та одноманітний, неестетичний вигляд озеленення подвір'їв;

соціальний характер населення: у переважаючій більшості мешканцями та потенційними покупцями таких новостворених комплексів є молоді сім'ї з малими дітьми (Гнат, 2013, с. 36), що сприяє активнішій сусідській соціалізації, адже об'єднує мешканців за спільними інтересами і потребами;

зв'язок з сусідніми районами: наявна слабка планувальна інтеграція з існуючою забудовою, нові житлові осередки зазвичай мають замкнену структуру, зрідка з пішими транзитними шляхами; таке вирішення не дозволяє внутрішньому простору стати транзитним хоча б частково і тим самим активно залучити його в структуру міської тканини;

транспортна доступність: такі квартали забезпечені транспортним сполученням, оскільки зазвичай розташовуються поблизу великих транспортних артерій та магістральних вулиць;

наявність об'єктів притягання на території: відсутність об'єктів загальноміського значення та відсутність функціональної різnorodності середовища, яке в більшості випадків включає переважно житло.

Ще одним фактором, що ускладнює освоєння та комплексне пристосування постпромислових територій є їх фрагментація, коли велика територія опиняється розчленованою на невеликі ділянки, власники яких не зацікавлені шукати комплексного підходу для їх організації.

За результатами вищенаведеного аналізу можна підсумувати ряд висновків стосовно проектування нових житлових районів на територіях колишньої промисловості у Львові. Підхід спрямований на надмір інтенсивне використання території та розміщення на ній максимально можливої кількості житлової площі. З одного боку це збільшує житловий фонд міста, що розростається, теоретично покращуючи ситуацію з житлом, коли потенційні покупці мають широкий вибір відповідно до власних потреб і можливостей. Проте дане явище має і свої негативні наслідки на навколишнє середовище.

Така позиція з боку інвесторів спричиняє ряд соціальних проблем. Оскільки нові райони максимально заповнюються житлом, а громадська та рекреаційна функції не задовольняються належним чином, додаткове навантаження у вигляді потреби обслуговування нових мешканців лягає на сусідні райони, які на сьогодні і так уже мають надміру перевантажену побутову інфраструктуру.

У процесі дослідження новостворених житлових комплексів було виявлено, що перед початком нового будівництва більшість територій повністю звільнялися від колишньої забудови, а внутрішні промислові проїзди майже ніколи не зберігалися. Споруджуючи нове житло та формуючи абсолютно нове середовище на територіях колишньої промисловості, інвестори та проєктувальники зазвичай забувають про історичне минуле таких територій, яке в свою чергу сьогодні мало б заслуговувати на звання промислової спадщини, і якщо не зберігатися в автентичному вигляді, то щонайменш зберігати свої окремі елементи – планувальну структуру, окремі споруди, характерні для епохи розквіту індустріалізації, матеріали, артефакти, тощо.

Збереження так званого «духу місця», що робить постпромислові території своєрідними і унікальними по своїй сутності, при правильному висвітленні та адаптації таких об'єктів може стати додатковим позитивним аспектом в порівнянні таких комплексів з рядом інших новостворених житлових осередків, середовище котрих не відрізняється між собою.

Особливість архітектури промислових споруд, прстосованих під нові функції, зможе надати неповторності новим районам та вмістити об'єкти загальноміського значення, що в свою чергу сприятиме активній інтеграції постпромислових територій в структуру міста.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 4

1. За результатами проведеного комплексного аналізу можна підсумувати ряд висновків стосовно проектування нових житлових районів на територіях колишньої промисловості у Львові. У процесі дослідження новостворених житлових комплексів на постпромислових територіях було виявлено 24 ділянки, що згідно Генерального Плану-2025 редакції 2010 року призначалися під житлове будівництво, та 18 ділянок, котрі змінили своє цільове призначення на житлове. З них сумарно на території Львова 36 ділянок вже реалізовано або перебувають в процесі реалізації.

2. Під час встановлення меж історичного ареалу Львова його автори не розглядали забудову після 1939 року (а отже і більшість промислової архітектури радянської доби) як історичну цінність, відповідно, постпромислові території сьогодні випадають з зони особливого регулювання нової забудови, і не мають обмежень щодо дотримання навколишнього контексту, висотності, збереження прикладів повоєнної промислової архітектури.

4. Виявлено, що в період найменше 10 років підприємства не функціонували, а згодом зазнавали занепаду і руйнувань. Перед початком нового будівництва більшість територій повністю звільнялися від колишньої забудови, а внутрішнє членування території майже ніколи не зберігалось. Одним з факторів, що ускладнює освоєння та комплексну реурбанізацію постпромислових територій є їх фрагментація, коли велика територія опиняється розчленованою на невеликі ділянки, власники яких не зацікавлені шукати комплексного підходу для їх організації. Спостерігається підхід, спрямований на надмір інтенсивне використання території та розміщення на ній максимально можливої кількості житлової площі.

5. Досліджено шість прикладів пристосування постпромислових територій під житлові та супутні функції. Для детального порівняльного аналізу обрано три ділянки в межах історичного ареалу Львова (одна з них – на стадії проекту), та три ділянки поза його межами.

6. Отримані результати дослідження можна звести до наступних висновків щодо їх параметрів:

Дотримання історичного контексту: переважно території заповнюються однотипною багатоповерховою секційною забудовою у 9-12пов. (вул. Плугова, вул.Жасминова, вул. Шевченка) або ж будинками середньої поверховості 4-6 пов. (вул. Джерельна, вул. Дж. Вашингтона, вул. Городоцька), що оточують внутрішньоквартальний простір утворюючи подвір'я – центри новозбудованих кварталів. Історичний промисловий контекст території та інформація про історію місця ніде не відображається.

Функціональне наповнення: рівень забезпечення інфраструктури досліджених утворень є доволі низьким, згідно нормативних документів на території зазвичай недостатньо об'єктів побутового обслуговування – продовольчих магазинів, аптек, дитячих та спортивних секцій, місць для паркування автомобілів, не організовані належним чином місця збору сміття; усе навантаження від обслуговування нових мешканців переноситься на існуючу побутову інфраструктуру міста, котра і так є доволі застарілою і перевантаженою.

Інтеграція в структуру міста: квартали забезпечені транспортним сполученням, оскільки зазвичай розташовуються поблизу великих транспортних артерій та магістральних вулиць; відсутність на території житлових утворень об'єктів загальноміського значення та відсутність функційної різноманітності середовища, яке в більшості випадків включає переважно житло; наявна слабка планувальна інтеграція з існуючою забудовою, нові житлові осередки зазвичай мають замкнену структуру, зрідка з пішими транзитними шляхами;

Приязність середовища: більшість досліджуваних об'єктів розташована в межах пішохідної доступності до паркових та лісопаркових зон, що є позитивним аспектом і в першу чергу впливає на їх привабливість. Проте організація внутрішньоквартального рекреаційного простору зазвичай залишається недопрацьованою: дитячі майданчики перебувають в незадовільному стані або ж взагалі відсутні, немає місць для відпочинку дорослого населення та молоді, недостатній відсоток та нецікавий естетичний вигляд озеленення подвір'їв.

РОЗДІЛ 5. ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ МІСТОБУДІВНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ.

У рамках дослідження під час виконання даної роботи було зібрано і проаналізовано дані щодо житлових утворень на постпромислових територіях різного розміру у різних країнах світу, що допомогло окреслити загальні підходи щодо пристосування таких територій у к. ХХ - на поч. ХХІ століття.

Проаналізовано відомі великі постпромислові території США (Inner Harbor, м. Балтімор заг. площею 120 га, реалізована у 1958-2013pp) та Європи (район колишніх в'язниць і доків Tjuvholmen площею 8,3 га, як частина проекту Fjord City - плану реурбанізації 225 га берегової лінії колишнього порту на 1985-20014 pp в Осло, а також трансформацію 240 га портової території Гамбурга, у рамках проекту HafenCity 2000-2030pp), а також території постпромислових осередків України і Польщі, пристосованих під житлову функцію. Для детальнішого порівняльного аналізу обрано чотири постпромислові ділянки Кракова, котрі змінили своє призначення на житлове:

- колишня броварня родини Гетсів - «Бровар Любіч» площею 1,43 га, трансформована у 2012-2016 pp.;
- ділянка кол. різні та машинобудівного заводу в р-ні Гжегожек, площею 11,8 га, 2004-2020 pp.;
- промисловий район Заблоття, площею 12,4 га , 2006-...;
- промисловий район при вул. Цистерсів, величиною у 47,5 га, що почав свою реконструкцію у 2010 році.

У Львові для детального опрацювання вибрано шість постпромислових ділянок, розташованих на різній віддаленості від центру міста, у безпосередній близькості до меж історичного ареалу:

- житловий квартал «Семицвіт» площею 7,7 га, на території колишнього «МехСкло Заводу» по вул. Шевченка, початок реалізації у 2014 році;

- промислова територія колишньої газівні і швейних підприємств вздовж вул. Джерельної, загальною площею 5,89 га, 2013-2020 рр.;
- територія монтажнозаготівельного заводу по вул. Зеленій, площею 28га, початок реалізації у 2006 році;
- колишня цегельня по вул. Дж. Вашингтона, площею у 2га, на чій території розмістився житловий квартал у 2006-2013рр.;
- складська територія військової частини на розі вул. Плугової-Мазепи, площею 3,9га, замінена житловим комплексом у 2006-2009рр.;
- конкурсні проектні пропозиції зміни цільового призначення промислової території площею 0,9 га заводу по виготовленню автозапчастин по вул. Городоцькій у 2017 р.

Усі вищеперераховані міста є культурними, освітніми та туристичними осередками своїх країн, мають довгу історію, схожі вектори розвитку та метрополітальні процеси, є близькими за кількістю населення та характеру його діяльності. Саме тому їх було обрано для порівняльного системного аналізу в процесі дослідження, котре допомогло виявити спільні риси у процесах пристосування постпромислових територій під житлові утворення у структурі міста.

5.1 Формування якісного житлового середовища в контексті реурбанізації постпромислових територій

У залежності від розміру постпромислових територій, визначеного в процесі дослідження, методом експериментального моделювання їх було умовно поділено на чотири групи (табл. 5.1), кожна з яких представляє специфічну модель пристосування.

1-ша група - Об'єкт-«вставка» (загальним розміром території до 2 га, зазвичай 1-3 будівлі) – у переважній більшості випадків поглинається містом, не створюючи суттєвого навантаження на оточуюче середовище шляхом збільшення транспортного і людського потоку, вміщає необхідні функції локального рівня (благоустрій території, майданчики відпочинку, паркінг, магазин продовольчих товарів, обрана громадська ф-ція, можливе розташування комерційних площ).

2-га група - Об'єкт-«імплант» (розмір території від 2 до 5 га, формування кварталу) – потребують власної, додаткової у порівнянні з 1-ою групою, базової інфраструктури, – дитячого садка, магазинів, місця збору сміття. Об'єкти-імпланти можуть вміщувати функції локального та районного рівня – школи, музеї, галереї, дидактичні центри, офісні споруди, торгові центри і т.д.

3-тя група Об'єкт-«анклав» (розміром від 5 до 30 га) – територія великої площі, реалізація якої переважно відбувається у кілька етапів. Такі об'єкти потребують великого спектру функцій для забезпечення потреб своїх мешканців. При формуванні житлових утворень на територіях такого розміру необхідно забезпечити відповідний рівень інфраструктури, щоб новостворені комплекси не навантажували своїми процесами оточуюче середовище, а при вмілому підході до функціонального розподілу навіть могли б дещо розвантажити його, завдяки впровадженню тих функцій, яких бракує на конкретній місцевості. Такі об'єкти можуть містити функції не лише локального та районного рівнів, але й місцевого та державного рівнів.

4-та група – Самобутні частини міста (площа території більше 30 га) – великі за розміром і фінансуванням проекти, котрі можуть складатися з об'єктів нижчих груп, наприклад анклавів. Такі об'єкти потребують етапного виконання з періодичним переглядом актуальності і коректуванням плану пристосування. Вони потребують створення у своїй масі широкого спектру функцій локального, районного, місцевого та регіонального рівнів. Також такі об'єкти можуть вміщати функції державного та міжнародного рівнів, стратегічно розвиваючи місто згідно з сучасними урбаністичними концепціями, і вигідно представляти свою країну на світовій арені.

На основі натурних обстежень, аналізу програм і планів ревіталізації та картографічного аналізу досліджувані об'єкти було проаналізовано на предмет функціонального наповнення новоствореного середовища. Щодо функціонального наповнення, проаналізовані об'єкти було класифіковано на:

- *монофункційні* (85-100% території і створених площ відводяться під житло);
- *з домінуючою житловою функцією*, у яких співвідношення житла до інших функцій комплексу становить переважаючу частку (50-85% усього комплексу становить житлова функція),
- *ті, де житлова функція присутня лише як доповнююча у відсотковому співвідношенні* - частка житла становить менше 50% нового утворення (табл. 5.2).

Відповідно до проведеного в процесі дослідження структурно-функціонального аналізу було виявлено, що новоутворені на постпромі райони відрізняються за престижністю – на таких територіях створюють як квартали соціального недорогого житла (вул. Плугова, вул. Цистерсів, колонізовані будинки Внутрішньої Гавані Балтімора), так і райони середнього класу (вул. Дж. Вашингтона, «Семицвіт» по вул. Шевченка, вул. Джерельна, вул. Грегорецька, Заблоття), а також нові райони елітних помешкань (Бровар Любіч, Forum Apartments, Hafen City, Tjuvholmen).

Суттєво відрізняється етапність виконання проектів пристосування постпромислових територій під житлові утворення в Україні та за кордоном.

Якщо в країнах Північної Америки та Європи у першу чергу реалізуються елементи громадського призначення – інфраструктура, ландшафт і рекреація, громадські території і об'єкти, а житло найінтенсивніше зводиться на завершальних етапах реалізації проекту. В Україні спочатку реалізуються саме житлові одиниці, а громадські, інфраструктурні та рекреаційні будуються у II і III чергу, створюючи тим самим потенційний дискомфорт для нових мешканців, змушених тривалий час (до завершення реалізації всіх етапів проекту) користуватися інфраструктурою сусідніх кварталів і мешкати в стані «перманентного ремонту за вікном». Такий підхід призводить до низької конкурентоспроможності даних кварталів на ринку нерухомості і повільної соціалізації об'єкта в оточуючому середовищі.

Щодо цільової аудиторії майбутніх покупців, на яких розраховують інвестори в подальшому при створенні житлових осередків на постпромислових територіях, виявлено основні групи користувачів даного сегменту на ринку нерухомості: 1 - молоді сім'ї, або люди, котрі планують створити сім'ю; 2 - підприємці, що інвестують кошти в житло, з ціллю майбутнього повторного продажу; 3 - підприємці, котрі купують житло для майбутньої здачі в оренду, у такий спосіб розвиваючи дрібний бізнес; 4 - представники бізнес-класу і еліти, котрі купують престижне статусне житло у знакових локаціях.

Фізичними параметрами, що впливають на якість і сприйняття людиною новоствореного середовища, у першу чергу можна вважати такі архітектурно-містобудівні ознаки як внутрішнє планування житлового утворення, взаєморозташування та поверховість споруд житлового утворення, благоустрій навколо будівель, наявність доглянутих озелених просторів, місць відпочинку для різних вікових і соціальних груп населення. Вищевказані параметри формують якість середовища на композиційно-просторовому рівні.

Створення відповідного просторово-функціонального рівня середовища забезпечується наявністю необхідної соціально-побутової і соціально-культурної

інфраструктури, достатньої к-ті місць паркування, збалансованого поєднання магазинів, барів, ресторанів, спортивних і відпочинкових закладів, локальних закладів громадського обслуговування, зручна транспортна доступність до закладів охорони здоров'я, наявність садків і шкіл.

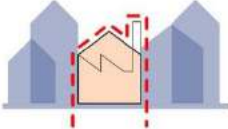
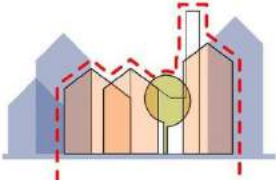
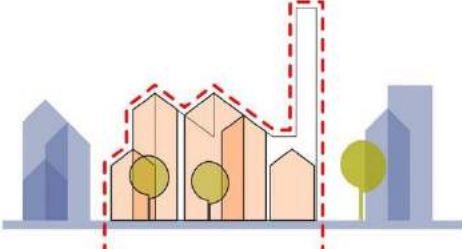
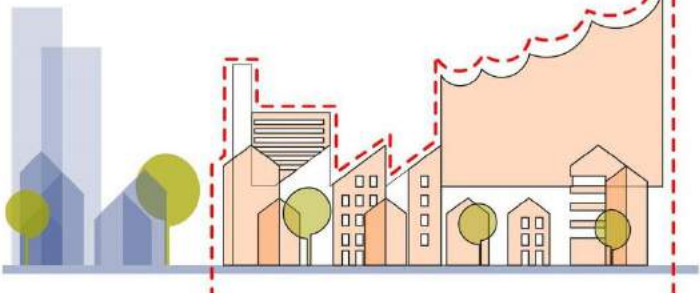
Найуспішніші з погляду пристосування постпромислові території є унікальними та незабутніми, оскільки вони «об'єднують в собі привабливе вбудоване середовище з жвавим поєднанням функцій внаслідок чого, як правило, вони є достатньо автономними і здатними задовольнити місцеві потреби своїх громад» (CLG, 2009, с. 10).

Беручи до уваги порівняльний аналіз житлових утворень Львова та Кракова, виконаний автором дисертаційної роботи у 2017-2018 році, можна транслювати результати даних досліджень на перелік місцевих чинників, що впливають на якість життя мешканців (CLG, 2009, с. 11). Комфортність житлового середовища, забезпечена відповідною його якістю, можна вважати визначальним фактором успішності проекту, коли йдеться про пристосування постпромислових територій під житлову функцію.

Підсумовуючи результати досліджень по кожному з обраних міст можна переконатися, що внутрішні чинники якості місця у Балтіморі, Осло, Гамбургу та Кракові розвинені набагато краще ніж аналогічні внутрішні чинники у Львові, де житлові утворення на постпромі отримують різноманітне функціональне наповнення за рахунок сформованої зовнішньої інфраструктури, а не завдяки багатофункційному внутрішньому наповненню нового сформованого середовища (табл. 5.3).

Опинившись в центральній частині міста завдяки особливостям формування останнього, промислова територія могла би вмістити в собі адміністративну, культурну, ділову, сервісну, рекреаційну функції, що будуть більш затребуваними серед міської громади, а житло, займаючи лише невеликий відсоток таких комплексів, може стати їх яскравим доповненням.

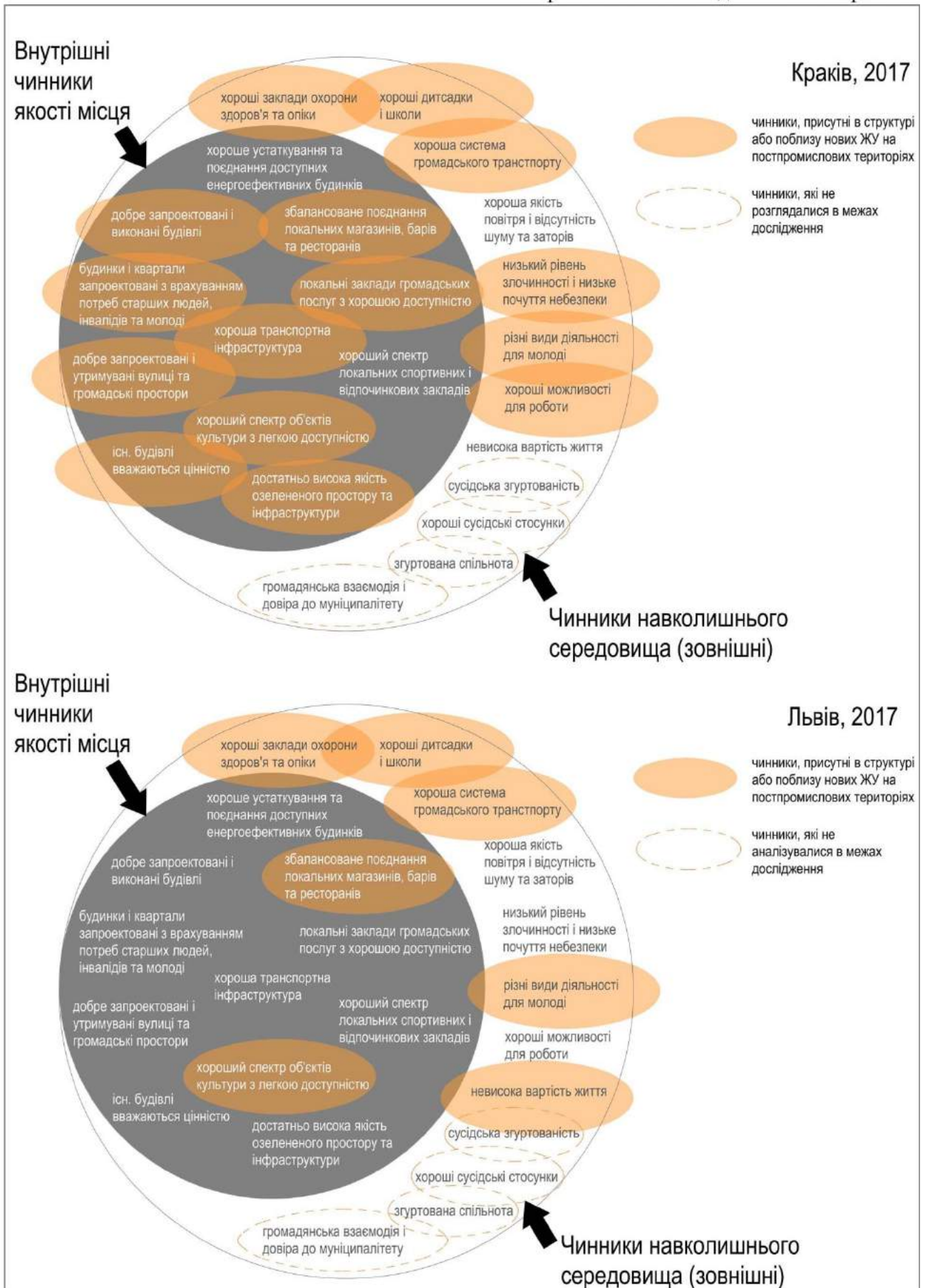
Таблиця 5.1 Класифікація житлових утворень на постпромислових територіях на основі натурних досліджень

<p>об'єкт-вставка (промислові території в умовах щільної міської забудови)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ поглинається містом ▶ не створює навантаження на інфраструктуру оточуючого середовища ▶ вміщає функції локального рівня ▶ може вміщати функції районного рівня
	<p>(Бровар Любіч, Краків, Польща) (вул.Городоцька, Львів)</p>
<p>S < 2 га</p>	
<p>об'єкт-імплант</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ потребує власної базової соціально-побутової інфраструктури (дитячий садок, магазин, місце збору сміття, ін) ▶ при оптимальному співвідношенні запроєктованих житла до інфраструктури зазвичай не навантажує існуючу міську інфраструктуру ▶ повинен містити функції локального рівня ▶ може вміщати функції районного та міського рівнів
	<p>(вул.Дж. Вашингтона, Львів) ("Семицвіт", вул. Шевченка, Львів) (вул.Плугова-Мазепи, Львів) (вул.Джерельна, Львів)</p>
<p>S 2-5 га</p>	
<p>об'єкт - анклав</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ потребує виконання у кілька етапів ▶ необхідне першочергове виконання громадських та сервісних об'єктів проекту ▶ потребує функцій локального та районного рівнів ▶ може вміщати функції місцевого та державного рівнів
	<p>(Tjuvholmen, Осло, Норвегія) (р-н Заблоття, Краків, Польща) (вул.Підгірська-Гжегожецька, Краків, Польща) (вул. Жасминова-Зелена, Львів)</p>
<p>S 5-30 га</p>	
<p>самобутня частина міста</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ може формуватися з об'єктів - анклавів ▶ потребує інтеграції функцій локального, районного, місцевого та регіонального рівнів ▶ може вміщати функції державного та міжнародного рівня ▶ потребує етапного виконання з періодичним коректуванням плану
	<p>(Внутрішня Гавань, Балтімор, США) (Hafen City, Гамбург, Німеччина) (р-н Цистерсів, Краків, Польща)</p>
<p>S > 30 га</p>	

Таблиця 5.2 Аналіз співвідношення закладених функцій у житлових утвореннях на постпромислових територіях

<p>ЖИТЛО ЯК МОНОФУНКЦІЯ 85 - 100%</p> <p>приклади: вул. Жасминова-Зелена, Львів вул. Дж. Вашингтона, Львів вул. Шевченка, Львів</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● формування функціонально однорідної території функціонально однорідна територія не створює великого навантаження на оточуюче середовище лише в тому випадку, якщо її розміри не перевищують 2га ● забезпечення житлового утворення мінімальним спектром інфраструктури і послуг
<p>ЖИТЛО ЯК ДОМІНУЮЧА ФУНКЦІЯ 50-85%</p> <p>приклади: Hafen City, Гамбург Tjuvholmen, Осло Бровар Любич, Краків вул. Цистерсів, Краків вул. Підгірська-Гжегожецька, Краків вул. Плугова-Мазели, Львів вул. Городоцька, Львів</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ● забезпечення житлового утворення основною необхідною інфраструктурою (згідно ДБН 360-92**) ● часткове забезпечення інфраструктурою мешканців сусідніх кварталів ● активне використання середовища за рахунок створення транзитних шляхів, робочих місць та місць рекреації і відпочинку (громадських просторів) <p>багатофункційні житлові утворення вміщують велику кількість помешкань, водночас насичуючи середовище додатковими функціями, що сприяють його активізації і розвитку</p>
<p>ЖИТЛО ЯК ДОПОВНЮЮЧА ФУНКЦІЯ < 50%</p>  <p>приклади: Внутрішня Гавань, Балтімор район Заблоття, Краків вул. Джерельна, Львів</p>	<p>утворені переважно на постпромислових територіях розміром понад 10га</p> <ul style="list-style-type: none"> ● створення об'єктів інфраструктури для навколишніх кварталів ● забезпечення загальноміських функцій ● створення широкого спектру послуг

Таблиця 5.3 Місцеві чинники, що впливають на якість життя у сформованому середовищі
Порівняльний аналіз для Львова і Кракова



5.2 Основні принципи містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях

Опираючись на досвід реалізованих прикладів та концептуальні схеми проектування нових житлових утворень на постпромислових територіях, можна прослідкувати ряд тенденцій формування простору, що тяжіють до створення компактного, проте комфортного середовища завдяки використанню класичних взірців містобудівного планування. Такими насамперед виступають:

- організація нових утворень у безпосередньому доступі до існуючих активних транспортних артерій міста;
- формування внутрішніх комунікаційних осей на постпромислових територіях площею понад 10 га, що сполучають нові житлові утворення з навколишнім середовищем;
- розташування на новостворених осях громадських просторів, площ, скверів, що організують простір навколо себе шляхом утворення своєрідного самодостатнього утворення анклавного типу;
- формування внутрішніх дворів як камерного напівгромадського простору.

Відповідно до дослідження прикладів організації житлових утворень на постпромислових територіях, що вдало зарекомендували себе як з погляду інвестиційної окупності так і зі сторони задоволення суспільних інтересів, можна виділити наступні принципи (табл. 5.4) містобудівної організації житлових утворень:

5.2.1 Принцип Інтеграції

Інтеграційний підхід полягає у залученні території в активне використання містом. Відповідно до рівнів інтеграції, на яких вона відбувається, її можна поділити на **комунікаційну, функціональну, просторово-візуальну та соціальну**, котрі реалізуються завдяки застосуванню ряду прийомів:

Комунікаційна інтеграція.

- *створення комунікаційних мереж* на території колишніх промислових об'єктів, що доможуть відродити активний рух на даній місцевості. Формування нових зручних пішохідних та велосипедних маршрутів часто допомагає суттєво

скоротити час добирання, коли раніше доводилося обходити замкнені для сторонніх великі промислові ділянки, а ще урізноманітнити середовище, забезпечуючи мешканцям варіативність маршруту;

- *зміна міської структури.* Залучаючи постпромислові території до активного використання містом, водночас перетворюючи їх з депресивних районів закинутої пустки на осередки активності, є можливість дещо гомогенізувати міське середовище, у котрому межі між житовою, рекреаційною, діловою та громадською зонами поволі стираються. Таким чином, сформоване на мікрорівні (кварталу) внутрішнє гетерогенне багатofункційне середовище гомогенізує середовище міста на макро-рівні;

Функціональна інтеграція.

- *активний партнерний рівень.* Зацікавити мешканців міста відвідувати ревіталізований постпромисловий квартал можна завдяки активізації перших поверхів споруд на території постпромислових об'єктів. Характерні об'єми і простори промислових споруд добре піддаються для використання під функції обслуговування громадськості. Розташування в них пунктів обслуговування, громадських просторів, місць відпочинку, навчання, побутової інфраструктури, кав'ярень, магазинів, майстерень і т.д., сприяють активізації середовища у денний час, насичуючи його для мешканців та гостей;

Просторово-візуальна інтеграція.

- *співмасштабність з існуючим середовищем* завдяки врахуванню блакитних ліній забудови, продуманому вигляду нових споруд в панорамі міста може забезпечити гармонійну інтеграцію нового функціонального призначення постпромислових територій на візуальному рівні. Дотримання масштабності близької до існуючої забудови (Browar Lubicz), особливо важливим є в історично сформованому середовищі. Неспівмасштабне будівництво спричиняє як ментальний, так і суто фізичний тиск на навколишню забудову.

Соціальна інтеграція.

- *соціалізація новостворених об'єктів.* Соціальна інтеграція вимагає найбільше часу, адже люди доволі повільно звикають до просторових змін навколо себе. У

середньому новостворений квартал на постпромі перестає бути «чужим» у своєму оточуючому середовищі за десять — п'ятнадцять років після завершення будівництва. Стільки часу необхідно також з тої причини, що за період десятиліття відбувається кілька важливих етапів довершення кварталу: більшість квартир стають заселеними і у сусідів формується певна взаємодія між собою; територія «обростає» об'єктами, котрі не були запроектовані, але присутність яких є необхідною для функціонування (продовольчі магазини, приватні дитячі садки, місця паркування, заклади громадського харчування, місця збору сміття, приватні кабінети, тощо); задоволення потреб населення різного рівня доходів (що водночас допомагає значно урізноманітнити вигляд кварталу). Задля пришвидшення соціалізації району інвестори та девелопери нерідко влаштовують заходи, що покликані притягнути громадськість до нового місця, тим самим рекламуючи його: ярмарки, фестивалі, урочисті події, різноманітні акції громадського характеру. Фактично оцінити успішність проекту можна власне тим, наскільки гармонійно він влився в навколишнє середовище і як був прийнятий громадою, адже провальні на соціальному рівні проекти надалі залишаються дещо виключеними з міського середовища, хоч і змінили своє цільове призначення.

5.2.2 Принцип Багатоманітності

Зазвичай як приклад вдало запроектованого середовища нового житлового утворення можна побачити саме комплекси, що включають у себе об'єкти різноманітного функціонального призначення, адже мешканці потребують широкого спектру доступної інфраструктури для комфортного життя. Підхід багатоманітності, за допомогою якого новостворене житлове середовище на території колишньої промисловості формується як комплекс, здатний не лише забезпечити нових мешканців необхідною інфраструктурою, але при потребі також вирішити проблеми браку інфраструктури зовнішнього середовища, застосовуючи відповідні прийоми:

- **широкий спектр сервісного обслуговування** здатний забезпечити нових потенційних мешканців закладами харчування, побутового обслуговування, місцями збору сміття, паркуванням автомобілів і велосипедів, закладами освіти,

дошкільними закладами, місцями для вихову домашніх тварин, значно підвищує комфортність проживання на території і є одним з ключових факторів при виборі помешкання майбутніми власниками. Даний прийом спосібний допомогти новому утворенню не лише гармонійно влитися в існуючу інфраструктурну мережу середовища, але і по можливості частково її розвантажити.

- **місця праці** є важливим аспектом розвитку території як багатофункційного комплексу, оскільки принципи чіткого розподілу функціонального зонування міської тканини стрімко відходять у минуле, а процеси життя, роботи, відпочинку, дозвілля, освіти, виробництва поступово все тісніше переплітаються між собою (Browar Lubicz, Cystersow). Особливо важливим можна назвати це сьогодні для мешканців так званих ІТ-кооперативів, коли люди, що працюють в одній сфері (доволі часто - дистанційно) мають можливість зібратися разом неподалік від своїх помешкань для обговорення і вирішення певних робочих питань (ІТ House, Львів). Робочі місця в офісних центрах, просторах коворкінгу допомагають урізноманітнити середовище, притягуючи додаткові інвестиції і збільшуючи рівень окупності проекту;
- **різноманітні місця рекреації і відпочинку**, насичення громадськими просторами для дозвілля і взаємодії вважається невід'ємною складовою проектів, що успішно себе зарекомендували в містобудівній практиці реурбанізації постпромислових територій. Створення середовища відкритого до громадськості, використовуючи природній потенціал території стало своєрідним змаганням для проектантів у пошуках нових концептуальних рішень. Саме громадські простори зазвичай стають “родзинкою” проекту забезпечуючи впізнаваність і притягуючи нових відвідувачів. При проектуванні громадських просторів у першу чергу враховується їх сполучення з міською системою рекреації і озеленення, що допомагає влитися у міську мережу подібних просторів. Також важливим є врахування потреб усіх соціальних груп населення у рекреації та відпочинку, адже кожна з них повинна знайти своє місце і почуватися комфортно. Організація окремих місць відпочинку для дітей, молоді, дорослого населення (Browar Lubicz, Grzegorzeka), старших людей, людей з обмеженими можливостями, місць для

групи і місць для усамітнення (Tjuvholmen, HafenCity) допомагає створити середовище, де кожна людина зможе знайти місце для себе. У випадку житлових утворень необхідними є місця сусідської взаємодії, де мешканці можуть збиратися для обговорення організаційних питань і кращого знайомства між собою, створюючи тим самим міцну сусідську общину.

Важливо відмітити, що функції, котрі здатне вмістити новостворене середовище можуть мати різний рівень дії: локальний, районний, міський, регіональний, державний, міжнародний. Принцип багатфункційності в контексті розв'язань потреб міста повинен враховувати рівень функцій, інтеграції котрих воно потребує для просування відповідно до обраної стратегії розвитку. А при проектуванні і визначенні етапності будівництва починати реалізацію проекту з об'єктів найвищого функціонального порядку присутнього на території (від міжнародного спочатку до локального на завершальних етапах). Таким чином, сформоване середовище дозволить гармонійно вписатися в контекст міста, коли спочатку задовільняються потреби широкого кола громади, а вже згодом нові власники квартир вселяються у квартал з сформованою соціальною взаємодією. Сьогодні при перепроєктуванні та реорганізації постпромислових територій далекоглядні архітектори в першу чергу намагаються облаштувати громадський простір, об'єкти інфраструктури та ландшафт навколо споруд. Таким чином дається можливість сформувати навколишнє середовище майбутніх кварталів до того моменту, коли житло увійде в експлуатацію після його модернізації або реструктуризації. Це свідчить насамперед про те, що інвестори дбають про презентабельність даних об'єктів, тим самим дбаючи про майбутніх мешканців та їх комфорт. У свою чергу така турбота приносить свої плоди, адже люди підшуковуючи місце для проживання віддаватимуть перевагу територіям з максимально сформованим навколишнім середовищем. У випадку, коли новий проект включає у себе як житлові утворення, так і громадські функції, така почерговість є особливо важливою. Вона допомагає не навантажувати навколишню інфраструктуру у період, коли нові мешканці кварталу вже заселилися, і потребують

забезпечення базових потреб, а громадські, рекреаційні об'єкти і побутова інфраструктура досі знаходяться на етапі будівництва.

5.2.3 Принцип Збереження Ідентичності

У процесі розвитку міста необхідно забезпечити збереження міської ідентичності (Черкес, Юрик, 2014, с. 35). Принцип Ідентичності, що розкривається через збереження «духу місця» є напрочуд важливим для раціонального використання постпромислових територій і вирішення їх у місті. Майбутні втручання у сформоване довкілля варто реалізовувати, враховуючи особливості історичної містобудівної та архітектурної ідентичностей, насамперед враховуючи пам'ять місця. У процесі архітектурно-містобудівної діяльності необхідно здійснювати взаємопов'язання нових проєктованих та історичних колективних ідентичностей (Юрик, 2012, с. 10). Зберегти дух місця можна завдяки прийомам дотримання контексту:

- **відображення в сучасному об'єкті пам'яті про промислового попередника** є одним з найлояльніших прийомів дотримання постпромислового контексту, коли споруди чи планування зберегти не вдається. Історична довідка на стендах у межах комплексу (Browar Lubicz), або пам'ятні таблиці (Zablocie), що повідомляють про попереднє використання даної території, дозволяють ознайомитися з колишнім виглядом, плануванням і призначенням місця. Також цьому сприяє тематична привязка до історії території, коли новостворені комплекси або вулиці прокладені по території (вул. Зеліневського на Гжегожках) отримують назву від свого попередника. Перенесення імені промислових підприємств, що раніше функціонували на території на новостворені комплекси, дозволяє підтримати пам'ять про минуле (Browar Lubicz, Galeria Kazimierz, Lofty w Młynie, Fabryka Czekolady, London Docklands, Фабрика Повидла);

- **збережені автентичні споруди** найкраще передають унікальність даної території, оскільки напрому демонструють локальну ідентичність, чи то як осередки музеєфікації, чи як реконструйовані об'єкти з новим функціональним призначенням. Якщо місто хоче з певних причин зберегти цей простір, то його треба якомога швидше оголошувати пам'ятним і ставити під охорону (Черкес, 2008, с. 212);

- **характер планування території** допомагає контекстуально зберегти попереднє призначення промислової спадщини, основні транзитні шляхи, проїзди, продемонструвати специфіку пересування по території. Збереження промислового ландшафту також може бути цікавим прийомом, що розповідатиме про історію місця і вирізнятиме об'єкт з-поміж інших. Рекреаційна рекультивация водойм, озеленених територій, терасованого планування ділянки допомагає не лише оптимально використати природні ресурси, але й урізноманітнити середовище.

- **використання автентичних будівельних матеріалів**, що залишилися в хорошому стані після розбору попередніх будівель території, а також матеріалів характерних для даної місцевості допомагає зберегти дух місця відроджуючи будівельні традиції у сучасній інтерпретації форм. Застосування клінкерної цегли, металевих елементів, дерева, скла, бетону в залежності від місцевих традицій дозволить поєднати нові будівлі з історичними без візуальних суперечностей. У рамках даного прийому можна також йти від протилежного, вирізняючи автентичні будівлі на фоні нових, що контрастують між собою, проте у такому випадку варто враховувати особливості візуального сприйняття, коли різні за формою і матеріалами будівлі в комплексі повинні гармонійно співіснувати у середовищі та між собою.

5.2.4 Принцип Оптимізації

В умовах сучасного проектування, особливо коли мова йде про діяльність у середовищі сформованого історичного міста, раціональне використання його ресурсів і екологічне спрямування є важливими в першу чергу тому, що дозволяють оптимально наситити середовище необхідними складниками, не спричиняючи дискомфорту його оточенню. Дієвість раціонального підходу до проектування можна безпосередньо досягти рядом прийомів і прослідкувати їх результативність завдяки кількісним показникам:

- **використання територій в межах історично сформованого міста**, котра дещо сповільнює розростання міської тканини у відповідь на потребу більш комфортних умов проживання у порівнянні з існуючими (так званий *urban sprawl*), а також спричиненої припливом у міста нових мешканців масової забудови

периферійних міських територій. Повторне використання постпромислових територій у певному аспекті може допомогти у створенні поліцентричної моделі міста, коли на периферійних постпромислових ділянках великої площі розвиваються багатофункційні комплекси з розвинутою сервісною інфраструктурою, що дозволяє зменшити концентрацію людей у центральній частині міста, тим самим розвантажуючи останню;

- **використання екологічних підходів до проектування** можливе у контексті покращення екологічної ситуації в межах міста. Даний прийом включає зменшення кількості будівельного сміття за рахунок оптимального втручання в існуючий вигляд території, коли все що можна зберегти – зберігається, а повторне використання будівельних матеріалів відповідної якості дозволяє зберегти характер території і «дух місця». Енергоефективне будівництво, а також використання відновлюваних джерел енергії як в процесі будівництва нового об'єкта, так і в процесі його експлуатації теж є важливим аспектом у оптимальному використанні не лише самої території, але і її безпосереднього впливу на довкілля. Таке енергоефективне будівництво забезпечує раціональне використання природніх ресурсів і спроможне зробити нове утворення на постпромі енергетично незалежним.

- **заповнення дефіциту зовнішнього середовища** є важливою складовою прийомів оптимізації території, що сприятиме швидшій асиміляції та інтеграції ділянки у міській структурі. Наповнення середовища функціями, брак яких у межах конкретного району відчувається особливо гостро, є оптимальним розв'язанням потреб міста відповідно до обраних стратегій розвитку.

Усі вищеперелічені прийоми на стосуються лише одного принципу і можуть розглядатися у комплексі відповідно до тих чи інших завдань, котрі необхідно вирішити на постпромисловій території, що змінює своє функціональне призначення.

5.2.5 Принцип утворення Імпульсу.

Принцип утворення імпульсу, який новостворений на постпромі об'єкт подає середовищу навколо себе, можна розглядати як ланцюгову реакцію і результуючий процес, масштаби якого неможливо повністю передбачити і

прорахувати. Покращення якості середовища постпромислової території може запустити хвилю загального покращення середовища навколо неї. Розвиток інфраструктури, реставрація фасадів сусідніх будівель, зріст цін на нерухомість довкола нерідко стають супутниками реурбанізованих постпромислових територій. Такому імпульсу може посприяти активне притягання і зацікавлення людей відвідувати ревіталізовану ділянку, найчастіше саме завдяки введенню на них функцій вищого порядку.

- **Введення функцій вищого порядку** – залучення нових функцій різного рівня для популяризації відповідної частини міста – загальноміських, загальнодержавних або інтернаціональних допомагає розосередити перевантажені туристами та відвідувачами історичні центри міст, зацікавивши їх новоствореними районами (Hamburg ElbePhilharmonie, Oslo OperaHouse, Charles Center в Балтіморі). Даний прийом нерідко застосовується саме на постпромислових територіях, оскільки їхні розміри, розташування в структурі міста, хороша транспортна доступність та характерний вигляд, що сприяє їх впізнаваності, слугують своєрідним магнітом і вирізняють такі об'єкти з-поміж решти міської тканини. Великі площі постпромислових підприємств, розташованих у різних частинах міста, можуть бути чудовим підґрунтям для додаткового розвитку районів, сформованих навколо таких промислових осередків. Такі території можуть стати чудовою локацією для тих загальноміських функцій, яких місту бракує сьогодні – дидактичних центрів, дослідних інститутів, медіатек, спортивних осередків, музеїв, театрів, житла, тощо. Даний прийом в свою чергу може посприяти розвитку поліцентричної структури міста.

Таблиця 5.4 Принципи містобудівної організації житлових утворень на постромислових територіях

Принцип ІДЕНТИЧНОСТІ	Відображення пам'яті про промислового попередника	пам'ятні таблиці збереження попереднього імені історична довідка на території
	Збереження планування території	збереження "духу місця" збереження історичного ландшафту рекреаційна рекультивация водойм і зелених насаджень
	Використання характерних будівельних матеріалів	повторне використання придатних будматеріалів використання матеріалів, характерних для даної місцевості
	Збереження автентичних споруд	повторне використання існуючих споруд відображення локальної ідентичності
Принцип ІНТЕГРАЦІЇ	Просторово-візуальна	співмасштабність забудови з оточенням дотримання блакитних ліній забудови збереження панорами міста
	Функціональна	притягання людей та інвестицій на територію
	Соціальна	створення можливості навчання на відкритому повітрі активний рівень першого поверху з боку вулиці з магазинами, кав'ярнями, ресторанами, салонами
	Комунікаційна	організація неперервних пішохідних зв'язків влаштування велосипедних доріжок створення транзитних шляхів, проїздів
Принцип ОПТИМІЗАЦІЇ	Екологічний підхід до проектування	повторне використання будівельних матеріалів енергоефективне будівництво використання відновлюваних джерел енергії в процесі будівництва та експлуатації
	Ефективне використання території міста	запобігання розростанню міської тканини повторне використання закинутих неексплуатованих ділянок створення поліцентричної структури міста
	Заповнення дефіциту оточуючого середовища	розв'язання втреб міста вищого порядку оптимальна поетапність виконання проекту
Принцип БАГАТОМАНІТНОСТІ	Забезпечення місць рекреації та відпочинку	легкий доступ до міської системи парків і скверів місця для сусідської взаємодії місця відпочинку для всіх соціальних груп населення середовище, відкрите до громадськості
	Забезпечення місць праці	створення офісних просторів, приміщень для коворкінгу активне використання місцевості у денний час
	Широкий спектр сервісного обслуговування	забезпечення необхідної побутової інфраструктури: магазинів, аптек, садочків, місць для збору сміття, вигулу дом. тварин достатня к-ть паркувальних місць, велосипедні паркінги
Принцип УТВОРЕННЯ ІМПУЛЬСУ	Покращення якості оточуючого середовища	популяризація реурбанізованої частини міста активізація і покращення депресивних районів створення безпечного і естетичного середовища
	Втілення програм стратегічного розвитку міста	введення функцій вищого порядку (загальноміських) розвиток поліцентричної структури міста

5.3 Послідовність процесу пристосування постпромислових територій під житлову функцію

Питання реурбанізації постпромислових територій лежить в контексті міського розвитку. Це пов'язано з сильним акцентом на ролі міст у процесі сталого розвитку як у національному, так і вимірі Європейського Союзу. Можливість використання потенціалу промислових об'єктів для трансформації постпромислових об'єктів з метою впровадження на них нових функцій є одним з аспектів, що визначають сучасні підходи до регіонального розвитку.

Багато сотень тисяч покинутих об'єктів на теперішній час не є комерційно життєздатними для промислового виробництва, тому що вони є надто малими, неправильної форми, слабо пов'язаними з інфраструктурою. Чимало з них розташовано в житлових районах і не пов'язані зі шкідливим виробництвом. Сучасний економічний стан України змушує реалізовувати проекти, які швидко окупуються, і бажано, щоб їх фінансування відбувалося з приватного сектору. Тому сьогодні проекти на постпромислових територіях найчастіше пропонують житлову функцію. Також обстеження територій виявляють, що багато з них не є забрудненими, або ж є слабо забрудненими, так що очищення місць для житла не стане непомірно дорогим. Окрім того, в багатьох містах постпромислові території є чи не єдиними доступними пропозиціями землі для будівництва нового житла у сформованій міській структурі.

У даному дослідженні детально розглянуто прогностичні (резервні), естетичні та соціальні аспекти розвитку житлового середовища, оскільки саме вони в першу чергу впливають на вибір майбутньої функції для конкретного об'єкта у межах міста.

Стосовно облаштування територій постпромислових об'єктів немає (і не може бути) загальної схеми, оскільки вирішення залежить від локації, економічних, екологічних факторів впливу, побажань інвестора тощо. Проте існує ряд методичних рекомендацій, виконання яких допомагає влитись даній ділянці в структуру міста, ставши повноцінною його частиною (табл. 5.5).

Вагомою причиною, щоб будувати житло на постпромислових територіях, є поліпшення якості навколишнього середовища. Злочини і фізичний занепад знищують колишні робітничо-промислові околиці, а також психічно і фізично шкодять мешканцям. Закономірно, що в околицях, які мають проблеми зі злочинністю та занепадають, у людей відсутнє почуття контролю над громадським та приватним простором. У результаті цього вони відходять від громадської діяльності. Таким чином, процес реконструкції постпромислових територій можна розглядати як спосіб покращення міського середовища та як спосіб отримання інвесторами вже освоєних певним чином ділянок з існуючими комунікаціями і транспортною доступністю.

«Немає ніякої необхідності в суцільному різноманітті і образності архітектури. Достатньо доволі обмеженого числа виразних об'єктів, проте якщо такі відсутні, виникає гнітюче відчуття безликості і одноманіття ... Те, що відомо в галузі економіки – необхідність концентрації зусиль на небагатьох ключових об'єктах, являється також і законом естетики» (Кудрявцев, 1985). За таким об'єктом в першу чергу повинен читатися внутрішній зміст, смислове наповнення, що лише доповнюється і підкреслюється новою формою чи функцією.

У разі реконструкції об'єктів архітектурна концепція повинна враховувати не лише нормативи, але також опиратися на *комплексний аналіз майбутнього проекту*:

- узгодження майбутньої планувальної структури ділянки з мережею навколишніх (існуючих і проєктованих) пішохідних і транспортних транзитів, для оптимальної інтеграції в міську вуличну мережу;
- необхідність збереження історичної зовнішності об'єкту (його контексту).
- поєднання планованого або об'єкту що реконструюється з містобудівними планами розвитку навколишніх територій, як за архітектурними вимогами так і за концептуальним розвитком території.

- концепція розвитку повинна бути гнучкою для можливості внесення змін у процесі реалізації задля забезпечення актуальних потреб споживачів (міста, ринку, мешканців);
- економічна доцільність даної архітектурної конфігурації - баланс очікуваної ефективності вкладення фінансових коштів, з планованими архітектурними і будівельними витратами направленними на зміну зовнішнього вигляду і призначення об'єкту.
- наявність або можливість збільшення навантаження на існуючі комунікації, мережі та інфраструктуру.
- відповідність даного архітектурного рішення майбутнім людським і транспортним потокам.

Неможливо гарантувати, що всі постпромислові території, які відновлюють своє функціонування у якості нових просторів житлового середовища або громадської функції, будуть швидко соціалізуватися в оточуючому середовищі та структурі міста загалом. Можна виділити три пропозиції для просування та налагодження системи реурбанізації територій з метою створення якісного житлового середовища:

по-перше, мешканці повинні бути залученими до процесу проектування починаючи з перших етапів розробки проекту. Участь громадськості (партисипаційне проектування) може функціонувати як дорадчий орган займаючись офіційним і неофіційним моніторингом території та її околиць;

по-друге, розробники, муніципалітет та решта інвесторів будуть більш схильними інвестувати кошти у реурбанізацію постпромислових територій якщо вони зможуть повернути частину своїх інвестицій з державних фондів, а раніше використовувані землі в межах міста (brownfields) будуть співрозмірними по ціні з незабудованими раніше землями (greenfields). Так, у Нью-Джерсі (США) існує програма, яка забезпечує до 75% прибутку від інвестицій, вкладених у відновлення функціонування постпромислових територій;

по-третьє, моніторинг об'єкта повинен проводитися як в процесі реалізації до завершення, так і після вступу в безпосередню експлуатацію;

по-четверте, необхідно залучати місцеві органи охорони здоров'я до процесу відновлення постпромислових територій на відкритому публічному рівні.

Існує можливість вдосконалювати механізми, за допомогою яких державний сектор заохочуватиме розвиток постпромислових територій. Поліпшення можуть бути внесені до координації цілей між установами та відомствами, шляхом цільового використання земель державного сектора та планування територій і розвитку процесів управління. Важливою може стати непряма підтримка завдяки партнерству з житловими товариствами. Це може зменшити ризик для комерційних розробників, покращити грошовий потік в дану сферу і підвищити привабливість території для приватного житла. Практикам громадської охорони здоров'я необхідно стати більш обізнаними щодо небезпек і переваг постпромислових територій і взаємодіяти з місцевими мешканцями, розробниками, власниками нерухомості та відповідати на їхні питання щодо здоров'я і безпеки. Очищення занедбаних територій може зробити більше, ніж ліквідацію непрезентабельних ділянок, воно може також стати початком фізичного і духовного оновлення околиці і її мешканців шляхом створення доступного житла, школи, дитячого майданчика, або іншого громадського об'єкта. (Лучко Л., Ганець, с., 2011).

Таблиця 5.5 Методичні рекомендації повторного використання об'єктів колишньої промисловості для створення житлового середовища

1		Попереднє дослідження і визначення історико-культурної ідентичності місця, його значення в формуванні індустріального образу міста та потенціалу відносно обраної стратегії розвитку міста.
2		Визначення чітких меж та об'єднання території, що раніше була відведена під промислову функцію;
3		Визначення рівня екологічного забруднення території та методів її санації з метою подальшої безпечної експлуатації;
4		Пристосування існуючих та нових інженерних мереж до потреб новоствореного житлового середовища з інтегрованою розвинутою інфраструктурою;
5		Формування транспортної та вуличної мереж території, приєднання і активна її інтеграція в структуру міста,
6		Організація та пристосування соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури, що не лише забезпечуватиме потреби нових мешканців, але, по можливості, дещо розвантажить існуючу перевантажену інфраструктуру оточуючого середовища;
7		Створення ландшафтної структури, поєднаної з природнім каркасом міста (система парків, скверів, бульварів, внутрішніх проходів), яка максимально використовує місцеві природні ресурси; врахування при проектуванні потреб і особливостей усіх вікових і соціальних груп населення;
8		Створення якісного житлового середовища, котре враховує антропометричні, ергономічні та естетичні вимоги комфортного сприйняття людиною середовища, що сприяє його швидкій соціалізації з оточенням;
9		Інтеграція функцій максимально високого порядку у залежності від ресурсу території (локальні, районні, загальноміські, регіональні, державні, міжнародні).

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 5

1. У розділі порівнюються результати аналізу житлових утворень, виконані у розділах 3 і 4. Виділено та описано локальні чинники, які впливають на якість житлового середовища на мезо- та мікро-рівнях. Виявлено, що локальні чинники якості місця у Кракові розвинені набагато краще, ніж аналогічні локальні чинники у Львові, де житлові утворення на постпромі отримують різноманітне функціональне наповнення за рахунок сформованої навколишньої інфраструктури, а не завдяки багатофункційному внутрішньому наповненню нового сформованого середовища;

2. Житлове середовище з розвиненим спектром супутніх функцій є достатньо автономним і здатним задовольнити місцеві потреби своїх мешканців. Житлові утворення на постпромислових територіях відрізняються за класом житла – на таких територіях створюють як квартали соціального недорогого житла, так і райони середнього класу, або нові райони елітних помешкань;

3. Визначено ряд цілей, реалізація яких допомагає влитись даній ділянці в структуру міста, ставши повноцінною його частиною. У результаті проведеного аналізу визначено 9 методичних рекомендацій щодо пристосування постпромислових територій під житлову функцію: *дослідження і визначення історико-культурної ідентичності місця, структуризація меж та території, визначення рівня екологічного забруднення території та методів її санації, пристосування існуючих та нових інженерних мереж до потреб новоствореного житлового середовища, формування транспортної та вуличної мереж території, організація та пристосування соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури для всіх соціальних і вікових груп населення, створення озелененої рекреаційної структури, створення житлових творень, що задовільняють антропометричні, ергономічні та*

естетичні вимоги комфортного сприйняття людиною середовища інтеграція функцій максимально високого порядку у залежності від ресурсу території.

4. Виділено 5 принципів якісної містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях, та прийоми, за рахунок яких можна їх втілити:

- *принцип інтеграції* – створення комунікаційних мереж на території, зміна міської структури на більш функціонально-гомогенізовану, активізація рівня першого поверху, співмасштабність з оточуючим середовищем, соціалізація новостворених об'єктів;
- *принцип багатоманітності* – широкий спектр сервісного обслуговування, забезпечення місць праці, різноманітність місць рекреації та відпочинку;
- *принцип ідентичності* – збереження автентичних споруд, характеру планування території, відображення в сучасному об'єкті пам'яті про промислового попередника, використання характерних будівельних матеріалів;
- *принцип оптимізації* – використання територій в межах історично сформованого міста, екологічні підходи до проектування, заповнення зовнішнього дефіциту оточуючого середовища;
- *принцип утворення імпульсу* – введення функцій вищого (загальноміського) порядку, підвищення стандартів житлового будівництва, покращення рівня оточуючого середовища.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

Історичне середовище є важливим для самоусвідомлення, почуття зв'язку з минулим і майбутнім і великою цінністю у створенні «духу місця». Місцеві жителі цінують його так само як туристи і інвестори (CLG, 2009, с. 15).

Формування нового обличчя міста є незворотнім еволюційним процесом, покликаним не законсервувати територію в якомусь усталеному вигляді, а максимально розвинути її потенціал. Не існує таких місць, які не піддавалися б реурбанізації та відновленню (Verens, 2011). До такого висновку приходять більшість теоретиків та практиків сучасних процесів адаптації постпромислових територій (К.Беренс, Н. Кірквуд, Дж. Холландер) та інших покинутих об'єктів, котрі сьогодні об'єднуються спільним визначенням "brownfields". Проте не завжди результат оправдовує покладені на нього сподівання, а часом може привести до непрогнозованих труднощів.

В процесі дослідження було проведено аналіз стану територій перед початком їх трансформації та результат отриманий по завершенні або на завершальних стадіях реурбанізації, який являється сьогодишнім виглядом тієї чи іншої території.

Якщо розглядати ситуацію в Україні, то на сьогодні попри велику актуальність питання збереження промислової спадщини, їх неймовірний потенціал та постійно зростаючий інтерес до їх адаптації (міжнародні воркшопи, проектні семінари, конференції та відео-лекції з європейськими колегами, що мають досвід роботи з такими об'єктами), реалії проектування виглядають малообіцяюче. Місто, прагнучи перш за все розв'язати свої утилітарні проблеми – брак житла, забуває про формування житлового середовища як унікального і затишного якісного осередку, забезпеченого також рекреацією та необхідною інфраструктурою, не говорячи вже про аспект візуального комфорту та естетики.

Звичайно ж, ми не можемо повернути втрачені частини історії певного місця, і зрештою не завжди повинні до цього прагнути. Проте в наших силах зберегти і підкреслити ті здобутки, які сьогодні присутні навколо нас і через кілька десятиліть повноправно будуть вважатися пам'ятками своєї епохи. Важливо відчувати естетику індустріальної архітектури, яка сьогодні кимось можливо сприймається як

надокучлива буденність, завдяки чому знищується з неймовірною швидкістю. Місто повинне змінювати свій образ, не відрікаючись від свого минулого, і збереження хоча б частини історичного контексту території дозволить у майбутньому відчути масштабність її колишнього розвитку.

У дисертації досліджено функціонально-планувальні особливості формування середовища житлових утворень на постпромислових територіях у структурі сформованого міста. За результатами представлено ряд висновків, основними з яких є наступні:

Сучасні підходи до пристосування постпромислових територій під нові функції поділено на теоретично-концептуальні (політико-економічний, теоретико-методологічний, історико-культурний, соціально-психологічний і екологічний) та структурно-функціональні (об'ємно-просторовий, функціонально-планувальний). Досліджено, що у зв'язку з деіндустріалізацією міст у міжнародній практиці процеси масового пристосування постпромислових територій під житлові утворення розпочалися ще у 1960-х роках, тоді як в Україні – лише з початку 2000-х. У результаті аналізу теоретично-методологічної бази даних, сучасних урбаністичних концепцій та проведення контент-аналізу і натурних досліджень виявлено, що процеси реурбанізації постпромислових територій в напрямку пристосування під житлові утворення сприяють збереженню компактності міста та впровадженню актуальних містобудівних концепцій.

Методика дослідження дисертації базується на загальнонаукових методах дослідження архітектурно-містобудівних об'єктів, та на ключові теоретичні положення аналізу якості житлового середовища – простір-функція-взаємодія. Виявлено, що досліджувані об'єкти впливають на середовище міста на макро-, мезо-, та мікрорівнях. Розроблено комплексну методику дослідження житлових утворень, що послідовно аналізує їх у параметрах врахування існуючого контексту території, інтеграції в структуру міста, функціонального наповнення та приязності сформованого середовища.

На основі аналізу сучасних містобудівних процесів виявлено, що zdegradovanі постпромислові території є резервом для втілення сучасних

урбаністичних концепцій та коректування і розвитку стратегій міста. Встановлено, що взаємодія постпромислової території та оточуючого її середовища завжди є реверсивною. У залежності від обраного підходу до пристосування території колишнього промислового призначення під житлове утворення, можливо суттєво збільшити інвестиційну привабливість території і оточуючого її середовища.

Досліджено, що відповідно до цілей, поставлених у актуальній стратегії розвитку Львова, збільшення житлового фонду є одним з пріоритетних завдань, а територіальним ресурсом для цього є постпромислові території, сприяючи таким чином ущільненню забудови міста. Кількість відведених постпромислових територій з пристосуванням під житло відповідно до Генерального плану міста до 2025 року збільшилася практично вдвічі (з 24 на 42 ділянки), демонструючи масштаби застосування девелоперського підходу. Формування монофункційних житлових утворень з низьким рівнем внутрішньої інфраструктури та високою щільністю населення призводить до ряду ускладнень: - створення тиску на існуючу інфраструктуру міста; - збільшення числа транспортних колапсів через високу концентрацію автомобілів в серединній зоні міста; - сприяння знищенню пам'яток промислової архітектури; - створення візуальної дисгармонії шляхом непропорційного збільшення поверховості і порушення панорами міста.

На основі аналізу міжнародного та українського досвіду визначено, що серед прийомів пристосування промислових територій під житлову функцію, що сприяють найшвидшій соціалізації об'єкта з оточуючим середовищем, можна виділити наступні: *а) створення гнучкого поетапного плану розвитку території з врахуванням можливості внесення змін; б) поетапність реалізації великих об'єктів; в) першочерговість реалізації громадських об'єктів і просторів; г) відповідність ідентичності території та новозапроектованих об'єктів; д) формування багатфункційного середовища із співвідношенням житла в межах 30-70%; е) закладання розвиненої інфраструктури; є) поєднання історичної забудови з сучасними будівлями; ж) наявність різноманітних просторів для всіх соціальних груп населення та доступ до природних ресурсів (набережних, парків, ін).*

Виділено 5 принципів якісної містобудівної організації житлових утворень на постпромислових територіях:

принцип інтеграції – створення комунікаційних мереж на території, зміна міської структури на більш функціонально-гомогенізовану, активізація рівня першого поверху, співмасштабність з оточуючим середовищем, соціалізація новостворених об'єктів;

принцип багатоманітності – широкий спектр сервісного обслуговування, забезпечення місць праці, різноманітність місць рекреації та відпочинку;

принцип збереження ідентичності – збереження автентичних споруд, характеру планування території, відображення в сучасному об'єкті пам'яті про промислового попередника, використання характерних будівельних матеріалів;

принцип оптимізації – використання територій в межах історично сформованого міста, екологічні підходи до проектування, заповнення зовнішнього дефіциту оточуючого середовища;

принцип надання імпульсу – введення функцій вищого (загальноміського) порядку, підвищення стандартів житлового будівництва, покращення рівня оточуючого середовища.

Розроблено методичні рекомендації щодо послідовності пристосування постпромислових територій під житлову функцію: - дослідження і визначення історико-культурної ідентичності місця; - інтеграція функцій максимально високого порядку у залежності від ресурсу території та створення концепції її розвитку; - перегляд форм власності на об'єкти та об'єднання постпромислової території; - визначення рівня екологічного забруднення території та методів її санації; - пристосування існуючих та нових інженерних мереж до потреб новоствореного житлового середовища; - формування транспортної та вуличної мереж території; - організація та пристосування соціально-побутової та соціально-культурної інфраструктури для всіх соціальних і вікових груп населення; - створення озеленої рекреаційної структури; - створення житлових утворень, що задовольняють антропометричні, ергономічні та естетичні вимоги комфортного сприйняття людиною середовища.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВА ДОКУМЕНТАЦІЯ

1. ДБН Б.2.2-12:2018 Планування і забудова територій.
2. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.
3. ДСП № 173-96. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.
4. Закон України "Про охорону культурної спадщини" Верховна Рада України
5. Земельний кодекс України
6. МОЗУ, 2009. Наказ № 173 від 19.06.96р. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, Київ: МОЗ України.

НЕОПУБЛІКОВАНІ ДЖЕРЕЛА

7. Chlebowski, B. red., 2016. Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich, Tom XIV. [online] Доступно: <http://dir.icm.edu.pl/pl/Slownik_geograficzny/Tom_XIV/522> [Дата звернення: 02 квітня 2018].
8. CBD, 1995. Ecosystem Approach: Description. [online] Доступно: <<https://www.cbd.int/ecosystem/description.shtml>> [Дата звернення: 08 травня 2018].
9. CCRS, 2013. Beyond Natural and Economic Impacts: A Model for Social Impact Assessment of Brownfields Development Programs and a Case Study of Northeast Wilmington, Delaware, Delaware: University of Delaware.
10. CLG, 2006. Mixed use development, practice and potential, London: ODPM transferred to Department for Communities and Local Government (CLG). [online] Доступно: <<https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120920012455/http%3A//www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/156291.pdf>> [Дата звернення: 25 жовтня 2017р.]
11. CLG, 2009. World - class Places: The government's strategy for improving quality of place, London: CLG, May.
12. CNU, 2014. What is new Urbanism? [online] Доступно: <<https://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism>> [Дата звернення: 02 березня 2018].

13. Prezydent Miasta Krakowa, 2013. ZARZĄDZENIE NR 201/2013 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 2013-01-28 w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, Krakow: UMK
14. SGN, 1996. What is the Smart Growth Network?. [online] Доступно: <<https://smartgrowth.org/what-is-the-smart-growth-network/>> [Дата звернення: 29 квітня 2018].
15. UKBAP, 1994. Biodiversity. The UK action plan, London: HMSO.
16. UMK, 2010. UCHWAŁA NR CV/1411/10 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów”. Krakow: Urząd Miasta Krakowa.
17. UMK, 2013. UCHWAŁA NR LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013r. w sprawie uchwalenia ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CYSTERSÓW". Krakow: Urząd Miasta Krakowa.
18. UMK, 2014. STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Krakow: Urząd Miasta Krakowa.
19. WPR, 2018. Baltimore, Maryland Population 2018. [online] Доступно: <<http://worldpopulationreview.com/us-cities/baltimore-population/>> [Дата звернення: 15 квітня 2018].
20. Беценко, О., 2016. Протокол Засідання № 7 архітектурно-містобудівної ради управління архітектури департаменту містобудування Львівської міської ради від 20 квітня 2016 року м. Львів, Львів: ЛМР.
21. ЛМР, 2005. Рішення № 1311 від 09.12.2005 Про затвердження меж історичного ареалу та зони регулювання забудови міста Львова, дод.1, Львів: Львівська Міська Рада.
22. ЛМР, 2007. Результати громадських слухань щодо розміщення кварталу житлової забудови по вул. Шевченка, 60 та вул. Скляна, 15. [online] Доступно: <<http://city-adm.lviv.ua/public-hearings/203851-rezultati-gromadskih-sluhan-shhodo-rozmishhenna-kvartalu-zhitlovoji-zabudovi-po-vul-shevchenka-60-ta-vul-sklana-15>> [Дата звернення: 16 квітня 2018].

23. ЛМР, 2009. Протокол громадських слухань містобудівної документації будівництва багатоквартирного житлового будинку з торговим комплексом по вул.Дж.Вашингтона, 3 у м. Львові.. [online] Доступно: <<http://city-adm.lviv.ua/public-hearings/203738-protokol-gromadskih-sluhan-mistobudivnoji-dokumentaciji-budivnictva-bagatokvartirnogo-zhitlovogo-budinku-z-torgovim-kompleksom-po-vul-dzh-vashingtona-3-u-m-lvovi>> [Дата звернення: 23 березня 2018].
24. ЛМР, 2011. Комплексна стратегія розвитку Львова 2012-2025pp. [online] Доступно: <[https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/0/23349f49bc91ba52c225793400489747/\\$FILE/Сесія2.pdf](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/0/23349f49bc91ba52c225793400489747/$FILE/Сесія2.pdf)> [Дата звернення: 03 листопада 2017].
25. ЛМР, 2015. УХВАЛА № 4520 Про затвердження Програми про захист інтересів учасників антитерористичної операції. [online] Доступно: <[https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/BE781422ADD238F0C2257E430026842F?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/BE781422ADD238F0C2257E430026842F?OpenDocument)> [Дата звернення: 23 березня 2018].
26. Містопроєкт, 2013. План зонування території м. Львова, Личаківський район. [online] Доступно: <http://gis.loda.gov.ua/files/plan_store/ZN/Lviv/Lychakivskyj/ZN_Lviv_Lychakivskyj.jpg> [Дата звернення: 23 03 2018].
27. ПККУ, 2018. Кадастрова карта України. [online] Доступно: <<http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>> [Дата звернення: 23 березня 2018].
28. УКРДИЗАЙНГРУП, 2011. Детальний план території району забудови, обмеженої вул. Джерельною, вул.О. Бальзака, залізничною колією. [Online] Доступно: <<https://city-adm.lviv.ua/lmr/images/stories/arhitect/dgerelna/Dodatok2.jpg>> [Дата звернення: 23 квітня 2018].

НАУКОВІ ДЖЕРЕЛА

29. Baborska-Narozny, M., 2012. Rewitalizacja Terenow Przemyslowych - Modele Przekształcen na Wybranych Przykladach. *Czasopismo Techniczne Politechniki Krakowskiej*, R.109, z.3-A, s. 275-279.

30. Bell, D., 1967. Notes on the Post-Industrial Society. *The Public Interest*, 7, pp. 102-118.
31. Berens, C., 2011. *Redeveloping industrial Sites: a guide for architects developers and planners*. New Jersey: Wiley & Sons.
32. Boyer, C., 1983. *Dreaming the Rational City: The Myth of American City Planning*. Cambridge: MIT Press.
33. Bradshaw, A.D., Chadwick M.J., 1980. *The Restoration of Land*. Oxford: Blackwell Scientific.
34. Brown, L.J., Dixon, D., Gilham, O., 2009. *Urban Design for an Urban Century: Placemaking for people*. Hoboken, NJ: Wiley.
35. Bullard, R. D., 2007. *Growing Smarter: Achieving Livable Communities, Environmental Justice, and Regional Equity (Urban and Industrial Environments)*. London: MIT Press.
36. Butlin, J., 1987. Our common future. By World commission on environment and development. *Journal of International Development*, 1(2), pp. 284-287.
37. Coolen, H., 2008. *The meaning of dwelling features. Conceptual and methodological issues*. Delft: Sustainable Urban Areas.
38. Corburn, J., 2009. *Toward the Healthy City: People, Places, and the Politics of Urban Planning*. London: MIT Press.
39. Coupland, A., 1997. *Reclaiming the City: Mixed use development. 1 ed.* London: Taylor & Francis.
40. Czernik, L., 2007. Hamburg Hafen City – idea transformacji postindustrialnych obszarow nadwodnych. *Przeszecen i Forma*, 5, s. 35-48.
41. Dantzig, G.B., Saaty, T.L., 1973. *Compact City: Plan for a Liveable Urban Environment*. San Francisco: W. H. Freeman.
42. Domanski, B., 2009. Rewitalizacja terenów przemysłowych – specyfika wyzwań i instrumentów. *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. red. W. Jarczewski, Krakow: Instytut Rozwoju Miast, s. 125-138.

43. Dramstad, W., Olson, J., Forman, T., 1996. *Landscape Ecology Principles in Landscape Architecture and Design, Land-Use Planning*. Washington, DC: Island Press and Harvard Graduate School of Design.
44. Dyck, B. V., 2007. *Reviving brownfields into living workplaces: technopôle angus and trefil arbed*. Antwerp, 43rd ISOCARP Congress.
45. Festervand, T.A., Lumpkin, J.R., Tosh, D.S., 1988. "Quality of life" in the industrial site location decision. *Journal of Real Estate Development*, 1(4), pp. 19-27.
46. Florida, R., 2000. *Competing in the age of talent: Quality of place and the new economy*. Pittsburgh: Carnegie Mellon University.
47. Florida, R., 2002. *The rise of the creative class, and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic Books.
48. Florida, R., 2005. *Cities and the creative class*. London: Routledge.
49. Foster, R., 1977. Economic and quality of life factors in industrial location decisions. *Social Indicators Research*, 4, pp. 247-265.
50. Francis, M., 1999. *A Case Study Method for Landscape Architecture*, Washington D.C.: Landscape Architecture Foundation.
51. Grzybowski, A., 2014. Nowe zagospodarowanie terenow przemyslowych w miastach konurbacji Katowickiej. *Креативний Урбанізм. До століття містобудівної освіти у Львівській політехніці*. ред. Петришин, Г.П., Черкес, Б.С., Львів: Видавництво Львівської політехніки, с. 659-664.
52. Petryshyn, H., Sosnova, N., 2017. Methodological approaches to the creation of concepts of modernization of the urban territory of Lviv. *Przestrzeń i Forma*, 29, s. 121-134.
53. Handley, J.F., Griffiths, E.J., Hill, S.L., Howe, J.M., 1998. Land restoration using an ecologically informed and participative approach. *Land Reclamation: Achieving sustainable benefits*. eds. Fox, H.R., Moore, H.M., McIntosh, A.D., Rotterdam: Balkema, pp. 171-185.
54. Hanets, S., 2014. Transformation of Post-Industrial Building Volumes. *Przestrzeń i Forma*, 21, s. 149-156.

55. Hewett, J., 1983. Here's a Man-Made Waterfront Aristotle would have liked. *Morning Herald*, Sydney, 27 October, c. 12.
56. Jakobs, J., 1961. *The Death and Life Of Great American Cities*. New York: Random House.
57. Jenks, M., Burton, E., Williams, K., 1996. *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* London: Spon Press.
58. Kazimierczak, L., 2012. The Influence of the Revitalization of Former Industrial Urban Areas On New Urban and Tourist Spaces: Case Studies of Manchester and Lyon. *Tourism*, 22, s. 11-20.
59. Kirkwood, N., 2001. *Manufactured sites*. London: E. & F.N. Spon.
60. Laidler, D.W., Bryce, A.J., Wilbourn, P., 2002. *Brownfields: Managing the development of previously developed land – a client 's guide*, London: CIRIA.
61. Legner, M., 2007. *Redevelopment through Rehabilitation. The role of historic preservation in revitalizing deindustrialized cities: Lessons from the United States and Sweden*, Baltimore, MD: Johns Hopkins Institute of Policy Studies.
62. Lenartowicz, J.K., Ostrega, A., 2012. Revitalization of Post-Industrial Areas Through The Preservation of Technical Heritage in Poland. *AGH Journal of Mining and Geoengineering*, 36 (2), s. 181-192.
63. Loures, L., 2008. *(Re)developing PostindustrialLandscapes: Applying Inverted Translational Research Coupled With The Case Study Research Method*, s.l.: Instituto Politécnico de Portalegre.
64. Loures, L. and Panagopoulos, T., 2007. From derelict industrial areas towards multifunctional landscapes and urban renaissance. *WSEAS Transactions on Environment and Development*, 10 (3), c. 181-188.
65. Loures, L., Horta, D., Santos, A., Panagopoulos, T., 2006. Strategies to reclaim derelict industrial areas. *WSEAS Transactions on Environment and Development*, 5 (2), c. 599-604.
66. Loures, L. and Panagopoulos, T., 2007. Recovering Derelict Industrial Landscapes in Portugal: Past Interventions and Future Perspectives. Agios Nicolaos, *Proceedings of the Int. Conf. on Energy, Env., Ecosystems & Sust. Devel.*, pp. 116-122.

67. Lucas, W., 1974. *The Case Survey Method*. Santa Monica: RAND Corporation.
68. Marcotullio, P.J., Boyle, G., 2003. *Defining an Ecosystem Approach to Urban Management and Policy Development*. Tokyo: UNU/IAS.
69. McCann, E.J., 2004. 'Best places': Interurban competition, quality of life and popular media discourse. *Urban Studies*, 41 (10), pp. 1909-1929.
70. Michalowski, A., 2000. Strategia rewaloryzacji a ochrona krajobrazu historycznego miast (kilka cytat i uwag). *Strategie rewaloryzacji miast w Polsce i innych krajach*, 25(37), s. 31-34.
71. Millsbaugh, M. L., 2003. The Inner Harbor Story. *Urban Land*, April, pp. 36-41.
72. Muszynska-Jeleszynska, D., Jasinska, M., 2013. Rewitalizacja terenów przemysłowych w Europie Środkowej - doświadczenia projektu COBRAMAN. *Problemy Rozwoju Miast*, 10(3), s. 95-104.
73. Niemelä, J., 1999. Ecology and urban planning. *Biodiversity & Conservation*, 8(1), pp. 119-131.
74. Ouředníček, M., Šimon, M., Kopečná, M., 2015. The reurbanisation concept and its utility for contemporary research on post-socialist cities: the case of Czech Republic. *MORAVIAN GEOGRAPHICAL REPORTS*, 23(4), pp. 26-35.
75. Petryshyn, H., 2012. *Budowa tożsamości Szczecina w oparciu o wykorzystanie kulturowych wartości krajobrazu nadrzecznego miasta*. Szczecin: Hogben.
76. Petryshyn, H., 2015. Nowe oblicze nadwodnych terenów przemysłowych. *Międzynar. konf. nauk. z cyklu "Fenomeny pogranicza"*. Szczecin, ZUT, s. 21-22.
77. Petryshyn, H., 2016. Kształtowanie terenów nadwodnych Kopenhagi w kontekście rozwoju metropolitalnego. *Przestrzeń i Forma*, 25, s. 223-240.
78. Pozdena, R., 2001. *Smart Growth and Its Effects on Housing Markets: The New Segregation*, Washington, D.C.: National Center for Public Policy Research.
79. Przybyła, M., 2013. *Rewitalizacja przemysłowego obszaru Zabłocie*. *Zarządzanie Publiczne*, 21(1), s. 103-113.

80. Rapoport, A., 1995. A critical look at the concept 'Home'. *The home: words, interpretations, meanings, and environments*. eds. Benjamin, D.N. & Stea, D., Avebury: Aldershot, pp. 25-52.
81. Rogerson, R. J., 1999. Quality of life and city competitiveness. *Urban Studies*, 36(5), pp. 969-985.
82. Rossi, A., 1982. *The Architecture of The City*. Cambridge: MIT Press.
83. Rudawa, D., 2010. Hafen City – przestrzen przyjazna rzece I ludziom. *Zielen Miejska*, 12, s. 48-51.
84. Saghin, I., Ioja, C., Gavrilidis, A., Cercleux, L., Niță, M., Vânău, G., 2012. Perception of the Industrial Areas Conversion in Romanian Cities- Indicator of Human Settlements Sustainability. Bucharest, 48th ISOCARP Congress.
85. Schneider R.H., Kitchen T., 2007. *Crime Prevention and the Built Environment*. RTPi Library Series ed. London: Routledge.
86. Sousa, C., 2008. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. Oxford: Elsevier.
87. Syms, P., 2010. Land, development and design. 2 ed. Oxford: Wiley-Blackwell.
88. Turek, A., 2013. Rewitalizacja Obszarow Poprzemyslowych na Cele Mieszkaniaowe. *Problemy Rozwoju Miast*, 1, s. 71-86.
89. Wacquant, L., 1993. Urban outcasts: Stigma and division in the black American ghetto and the French urban periphery. *International Journal of Urban and Regional Research*, 17, pp. 366-383.
90. Wiebenson, D., 1960. Utopian Aspects of Tony Garnier's City Industrielle. *Journal of the society of Architectural Historians*, March, 1(19), pp. 16-24.
91. Yigitcanlar, T., Dizdaroglu D., 2015. Ecological approaches in planning for sustainable cities. *Global J. Environ. Sci. Manage.*, 2(1), c. 159-188.
92. Yin, R. K., 2014. Case Study Research Design and Methods. 5 ed. Sage: Thousand Oaks.
93. Young, P.J., Pollard, S., Crowcroft, P., 1997. Overview: Context, Calculating Risk and Using Consultants. *Contaminated Land and its Reclamation* eds. Hester, R.E. & Harrison, R.M., London: Thomas Telford, pp. 1-24.

94. Бірюк, С., 2005. Методичні особливості реконструкції промислових територій в історичних містах. *Містобудування та територіальне планування*, 20, с. 26-34.
95. Богданова, Ю. Л., Пашинська, А., Пашинська, Т., 2010. Середовищний підхід до формування нової гармонійної архітектури. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка"*, 674: *Архітектура*, с. 341-345.
96. Бусел, В.Т., 2005. *Великий тлумачний словник сучасної української мови*. 5 ед. Ірпінь: Перун.
97. Габрель, М. М., 2011. Вплив промислової спадщини на атрактивність Львова та його приміської зони. *Містобудування та територіальне планування*, 39, с. 77-83.
98. Габрель, М. М., 2013. Показники та методи оцінки змін якості міського простору. *Містобудування та територіальне планування*, 47, с. 140-149.
99. Ганець, С., 2011. Аналіз методів відновлення ландшафту постпромислових територій. Львів, В: *Збірник тез міжнар. конф. мол. вч. ГАС "Геодезія, архітектура та будівництво"*. Львів: Видавництво Львівської політехніки, с. 52-53.
100. Ганець, С., 2012. Аналіз прикладів новоутворених житлових комплексів на постпромислових територіях у Львові. *Розвиток і реконструкція територіальних систем і населених місць регіону Західної України* *Наук-практ. конференція кафедри містобудування*. ред. Петришин Г.П., Львів: Видавництво Львівської політехніки.
101. Ганець, С., 2014. Зміна образу міста в контексті реурбанізації постпромислових територій. В: Петришин, Г.П., Черкес, Б.С., ред. *Креативний урбанізм: до століття містобудівної освіти у Львівській політехніці*. Львів: Видавництво Львівської політехніки, с. 671-676.
102. Ганець, С., 2017. Чинники формування функційного призначення постпромислових територій. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 49, с. 293-299.
103. Ганець, С., 2018. Прийоми та засоби формування житлового простору на постпромислових територіях (на прикладі м. Краків). *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 51, с. 200-210.

104. Герасимчук, З., 2011. *Стимулювання сталого розвитку регіону: теорія, методологія, практика*. Луцьк: РВВ ЛНТУ.
105. Гнат, Г., 2013. *Формування планувальної структури квартир соціального і доступного житла*, Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури, Львів: Дисертація на правах рукопису.
106. Гнесь, І.П., 2013. *Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія*. Львів: Видавництво Львівської політехніки.
107. Говоренкова, Т.М., Моисеев, Ю.М., 1987. *Применение графоаналитических методов для решения градостроительных задач*. М: МАРХИ.
108. Король, Є.І., Мазур, Т. М., 2011. Спадщина індустріальної культури в структурі історичної забудови Львова. *Вісник національного університету Львівська політехніка*, 716, с. 153-157.
109. Илгунас А.Ю., Илгунас М.А. та Рудницкий А.М., 1983. *Промышленные сооружения в композиции исторически сложившихся городов*. М: Стройиздат.
110. Іванов-Костецький, С., 2011. *Принципи архітектурно-функціональної реабілітації історичних промислових будівель та споруд*. Львів: Дисертація на правах рукопису.
111. Іванов-Костецький, С., 2013. Архітектурно-функціональна реабілітація історичної індустріальної архітектури. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Архітектура*, 757, с. 189-193.
112. Ідак, Ю., 2011. *Композиційні аспекти формування фронту квартальної забудови Львова (к. XVIII - п. XX століть)*. Львів: Растр-7.
113. Криворучко, І., 2003. Середовищний підхід в архітектурі як методологічний принцип ресурсозбереження. *Коммунальное хозяйство городов*, 49, с. 291-296.
114. Кудрявцев, О. К., 1985. *Расселение и планировочная структура крупных городов-агломераций*. М: Стройиздат.
115. Лінда, С.М., Юрик, Я.М., 2007. Пошуки стилю в архітектурі сучасного багатоквартирного житла України. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Архітектура*, 585, с.77-84

116. Линч, К., 1986. *Совершенная форма в градостроительстве*. Москва: Стройиздат.
117. Лучко Л., Ганець, С., 2011. Проблеми розвитку житлового середовища (реурбанізація постпромислових територій). *Містобудування та територіальне планування*, 40(2), с. 613-618.
118. Мазур Т.М, Король Є.І. та Сеньковська Я.Т., 2012. Передумови та засади реструктуризації виробничих територій Львова. *Містобудування та територіальне планування*, 45(2), с. 3-12.
119. Мазур, Т.М., 2000. Функціонально-просторова модернізація промислових територій центральної частини Львова в контексті розвитку інфраструктури об'єктів малого та середнього бізнесу. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Архітектура*, 410, с. 323-328.
120. Мазур, Т.М., 2002. Реструктуризація промислових територій в умовах реконструкції історично-сформованого міста. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Архітектура*, 439, с. 113-121.
121. Мазур, Т.М., 2004. Формування підприємств малого бізнесу при реорганізації промислових територій центрального та середнього поясу Львова. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Архітектура*, 505, с. 323-328.
122. Марушевський, Г., Павличенко, П., Тимочко Т., 2002. Пріоритети національної стратегії збалансованого. (сталого) розвитку України: погляд НУО. Київ, *Матеріали Всеукраїнської конференції екологічної громадськості* (29 листопада – 1 грудня 2002 р., м. Київ).
123. Мельник Л.В., Кривець О.О., Батиченко С.П., 2017. Порівняльний аналіз просторових трансформацій у місті Херсон та місті Луцьк як у великих містах периферійно-аграрного середовища. *Географічні науки*, 45(5), с. 48-52.
124. Мельник, М., 2014. *Метрополізаційні процеси в регіоні: концептуальні підходи та прикладні аспекти просторового аналізу*, Львів: Інститут регіональних досліджень НАН України.

125. Моркляник, О.І., Лещенко, С.В., 2014. До визначення поняття багатофункційного житлового комплексу. *Містобудування та територіальне планування*, 53, с. 357-365.
126. Моркляник, О.І., Лещенко, С.В., 2015. Чинники впливу на комфортність проживання у багатофункційних житлових комплексах (результати соціологічного дослідження). *Містобудування та територіальне планування*, 55, с. 272-279.
127. Нетужилова, Н. В., 2012. Основні тенденції зміни функцій споруд на вулиці Шевченка у м. Львові. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 30, с. 95-102.
128. Нємець, К.А., Мазурова, А.В., 2014. Вплив процесу урбанізації на виникнення сучасних форм міських поселень. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна, серія "Геологія. Географія. Екологія"*, 41, с. 116-119.
129. Орлова, А., 2011. Вплив сучасного житлового середовища на життєдіяльність людини. *Містобудування та територіальне планування*, 39, с. 294-301.
130. Петришин Г.П., Ганець С., 2014. Реорганізація постпромислових територій в контексті Генерального плану Львова до 2025р.. *Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми реконструкції в теорії та практиці містобудування*, 26, с. 141-149.
131. Петришин Г.П., Лучко, Л.І., Ганець, С., 2011. Сучасні тенденції санації постпромислових територій. Образ житлового середовища. *Проблеми теорії і історії архітектури України. Збірник наукових праць*, с. 178-183.
132. Петришин Г.П. та ін., 2006. *Історичні архітектурно-містобудівні комплекси: наукові методи дослідження*. Львів: Видавництво Національного університету "Львівська політехніка".
133. Пирог, О.В., 2011. Адаптація структури національної економіки України до вимог постіндустріального суспільства. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка"*, 698 : *Проблеми економіки та управління*, с. 93-103.
134. Плешкановська, А., 2002. Передумови комплексної реструктуризації міських територій. *Містобудування і територіальне планування*, 12, с. 117-120.

135. Плешкановська, А., 2010. Основні напрямки реконструкції міських промислових територій. *Містобудування та територіальне планування*, 37, с. 68-72.
136. Поперечна, О., 2011. Поняття елементарної цілісної одиниці житлового утворення в теорії містобудування. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 26, с. 74-81.
137. Посацький, Б.С., 2001. Основи урбаністики. 2 ed. Львів: Вид-во Нац. ун-ту "Львівська політехніка".
138. Ремізова, О., 2014. Полілогічний принцип організації урбаністичного простору. *Креативний урбанізм: до століття містобудівної освіти у Львівській політехніці*. ред. Петришин Г.П., Черкес Б.С., Львів: Видавництво Львівської політехніки, с. 311-316.
139. Руденко, Л., 2015. *Функции городов и их влияние на пространство*. К: Феникс.
140. Сеньковська, Я.Т., 2017. *Функціонально-планувальна реструктуризація територій промислових об'єктів Львова*: дис. на зд. вч. ст. канд. арх. 18.00.01 Національний університет "Львівська політехніка"
141. Сич, О.А., 2017. Роль місцевого самоврядування в процесі ревіталізації постпромислових територій. *Матеріали круглого столу "Інституційний розвиток системи публічного управління та адміністрування" 25 травня 2017р.* Львів: Видавництво Львівської політехніки. с.58-64
142. Смаль, В., 2010. Деіндустріалізація Європи: причини та наслідки. Наукові записки Вінницького педуніверситету. *Географія*, 20, с. 168-173.
143. Тістол, Н., 2013. Концептуальний підхід до оцінки якості житлового середовища з використанням інформаційних технологій. *Управління розвитком складних систем*, 13, с. 130-135.
144. Чабанюк, О.Я., 2004. *Регенерація житлового середовища районів батогоповерхової забудови 1970-1980рр.* Львів: автореф. дис. на зд. наук. ст. канд. арх. 18.00.01 Національний університет "Львівська політехніка"
145. Черкес, Б.С., 2008. *Національна ідентичність в архітектурі міста. Архітектура, містобудування*. Львів: Вид-во НУ "Львівська політехніка".

146. Черкес, Б.С., Юрик, Я.М., 2014. Ідентичність та пам'ять у міському середовищі. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Архітектура*, 793, с. 35-39.
147. Чечельницька, К., 2014. Адаптація архітектурної спадщини до сучасного життя міста. *Креативний Урбанізм: до століття містобудівної освіти у Львівській політехніці*. ред. Петришин, Г.П., Черкес, Б.С., Львів: Видавництво Львівської політехніки, с. 639-644.
148. Шимко, Т., 2007. *Основы дизайна и средовое проектирование*. М: ИМДТ.
149. Юрик, Я., 2012. *Вплив ідентичності на формування архітектури Львова у ХХ ст.*, Львів: автореф. дис. на зд. наук. ст. канд. арх.: 18.00.01 - "Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури".
150. Юрик, Я., 2012. *Вплив ідентичності на формування архітектури Львова у ХХст.* Львів: дисертація на здобуття наук. ст. канд. арх.: 18.00.01. - "Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури".
151. Юрик, Я., 2014. Матеріалізація "Пам'яті" у просторі міста. *Проблеми теорії і історії архітектури України*, 14, с. 170-177.
152. Яременко Л.В., Набок О.М., 2016. Припортова територія міста Києва (до визначення меж і функціональної структури об'єкта дослідження). *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 43 (2), с. 226-234.

ІНТЕРНЕТ-ДЖЕРЕЛА

153. Arch Daily, 2016. Elbphilharmonie Hamburg/ Herzog & de Meuron. [online] Доступно: <<https://www.archdaily.com/802093/elbphilharmonie-hamburg-herzog-and-de-meuron>> [Дата звернення: 02 лютого 2018].
154. BrowarLubicz(a), 2014. Historia Browaru. [online] Доступно: <<http://www.browarlubicz.pl/PL/historia.html>> [Дата звернення: 23 квітня 2018].
155. BrowarLubicz(b), 2014. Architektura. [online] Доступно: <<http://www.browarlubicz.pl/PL/architektura.html>> [Дата звернення: 24 березня 2018].
156. Contest, 2017. Результати конкурсу на кращу проектну пропозицію з будівлею-«вставкою» громадського призначення у Львові, Contest.com.ua, від 17.11.2017р.

- [online] Доступно: <<https://www.facebook.com/pg/contest.com.ua/posts/>> [Дата звернення: 16 січня 2018].
157. Explorer.lviv.ua, 2011. Львівський мехсклозавод. [online] Доступно: <https://explorer.lviv.ua/db/obj_31.html> [Дата звернення: 16 січня 2018].
158. Gronczewska, A., 2016. Historia Manufaktury. Od pałacu Izraela Poznańskiego przez Poltex do Manufaktury. [online] Доступно: <https://dzienniklodzki.pl/historia-manufaktury-od-palacu-izraela-poznanskiego-przez-poltex-do-manufaktury/ar/10021882> [Дата звернення: 02 травня 2018].
159. Hafen City Hamburg GmbH, 2015. Revision of the Masterplan: taking the HafenCity concept further. [online] Доступно: <<http://www.hafencity.com/en/revision-of-the-master-plan/revision-of-the-masterplan-taking-the-hafencity-concept-further.html>> [Дата звернення: 2 березня 2017].
160. Hafen City Hamburg GmbH, 2017. The HafenCity project. [online] Доступно: <<http://www.hafencity.com/en/overview/the-hafencity-project.html>> [Дата звернення: 2 березня 2018].
161. IT cluster, 2017. Про місто. [online] Доступно: <<https://itcluster.lviv.ua/about-us/lviv/>> [Дата звернення: 12 лютого 2018].
162. Janiszewska, K., 2010. Kraków: nowe osiedle na terenie fabryki Zieleniewskiego. [online] Доступно: <<http://krakow.naszemiasto.pl/artykul/krakow-nowe-osiedle-na-terenie-fabryki-zieleniewskiego,474232,art,t,id,tm.html>> [Дата звернення: 21 лютого 2018].
163. LEED, 2017. Better buildings are our legacy. [online] Доступно: <<http://www.usgbc.org/leed>> [Дата звернення: 23 червня 2018].
164. Wiki.Ormianie, 2015. Grzegorz Szymon Nikorowicz. [online] Доступно: <http://www.wiki.ormianie.pl/index.php/Grzegorz_Szymon_Nikorowicz> [Дата звернення: 23 03 2018].
165. Бондаренко, А., 2015. Зимовий сад у конторі парового млина. [online] Доступно: <<https://varianty.lviv.ua/25045-zymovyi-sad-u-kontori-parovoho-mlyna>> [Дата звернення: 12 грудня 2017].

166. Еко-дім, 2012. Житловий комплекс Мазепи-Плугова. [online] Доступно: <<http://eko-dim.com/info/mazery#slide/0>> [Дата звернення: 02 квітня 2018].
167. Зотов, В., 2013. Культурний центр "Теличка". [online] Доступно: <<http://zotov.com.ua/uk/project-show/kulturnyi-tsentr-telichka>> [Дата звернення: 22 травня 2018].
168. Зотов, В., 2014. Житловий комплекс на Теличці в м. Києві. [online] Доступно: <<http://zotov.com.ua/uk/project-show/zhytlovyi-kompleks-na-telychtsi-v-m-kyievi>> [Дата звернення: 22 травня 2018].
169. Зотов, В., 2016. Промприлад. [online] Доступно: <<http://zotov.com.ua/uk/project-show/promprylad>> [Дата звернення: 22 червня 2018].
170. Коломєйцев, А., 2017. Львів треба пристосувати до життя у ХХІ столітті. Інтерв'ю Ю. Девди з А. Коломєйцевим. Zahid Net, 17 квітня, 2017р. [online] Доступно:<https://zaxid.net/lviv_treba_pristosuvati_do_zhittya_u_xxi_stolitti_n1423368> [Дата звернення: 12 березня 2018].
171. ЛУН, 2017. ЖК Бельгійське містечко. [online] Доступно: <<https://novobudovu.pro/ground/zhk-belgijske-mistechko/>> [Дата звернення: 20 грудня 2017].
172. ЛУН (а), 2018. Новобудови Львова. [online] Доступно: <<https://novostroyki.lun.ua/uk#lviv>> [Дата звернення: 23 березня 2018].
173. ЛУН (б), 2018. Статистика ринку нерухомості у Львові. [online] Доступно:<https://novostroyki.lun.ua/uk/статистика-цін-львів?gclid=Cj0KCQiAuP7UBRDiARIsAFpxiRKKx56DYArVCnfoOTMnz1FqxLM1hj4uoaUuqmwwG06jt8C5zIE7QxAaAvmCEALw_wcB#uah> [Дата звернення: 02 березня 2018].
174. ЛУН (с), 2018. вул. Дж. Вашингтона, 4а, 4б, 4в. [online] Доступно: <<https://novostroyki.lun.ua/uk/вул-дж-вашингтона-4а-4в-львів>> [Дата звернення: 12 березня 2018].
175. ЛУН (д), 2018. вул. Жасминова. [online] Доступно: <<https://novostroyki.lun.ua/uk/вул-жасминова-5-львів>> [Дата звернення: 12 червня 2018].
176. Оліярчик, Т., 2015. Як “зруйнувати” індустріальну примару? (інтерв'ю з Л. Онищенко-Швець). [online] Доступно: <<http://www.lvivpost.net/lvivnews/n/33095>> [Дата звернення: 23 квітня 2018].

ДОДАТКИ**Додаток А****Апробації та впровадження результатів дисертаційного дослідження****Додаток А.1. Апробація результатів дисертаційного дослідження**

Ректору

НУ «Львівська політехніка»

проф. Бобало Ю.Я.

Підтвердження

Цим засвідчується, що асистент-стажист кафедри містобудування Ганець Соломія Владиславівна прийняла участь у 73-ій науково-практичній конференції КНУБА, що відбувалася 3-6 квітня 2012 р. та оголосила доповідь на тему: «Сучасні тенденції в утворенні житлових комплексів на післяпромислових територіях» 5 квітня на підсекції при кафедрі містобудування.

Керівник секції,

завідувач кафедри містобудування

канд. арх., проф. Кушніренко М.М.

7.05.12 *Кушніренко*

Декан архітектурного факультету

КНУБА

канд. тех. наук, проф. Кашенко О.В.



Додаток А.2. Впровадження результатів дисертаційного дослідження

MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCE OF UKRAINE
NATIONAL UNIVERSITY POLITECHNIC OF LVIV
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

Bandera str. 12, Lviv, 79646, Ukraine
tel./fax: +38 032 258 22 39
e-mail: tschers@polynet.lviv.ua



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА
ІНСТИТУТ АРХІТЕКТУРИ

вул. С. Бандери, 12, м. Львів, 79646, Україна
тел./факс: +38 032 258 22 39
e-mail: tschers@polynet.lviv.ua

15-06 ісп. № 168 - 20 - 348
на № _____

В спеціалізовану вчену раду
Д 35.052.11
при Національному університеті
«Львівська політехніка»

Довідка про впровадження

Інститут архітектури підтверджує, що основні положення, розроблені аспірантом, за сумісництвом асистентом кафедри містобудування Інституту архітектури Ганець С. В. в її дисертації «Принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях (на прикладі Львова)» впроваджені у навчальних програмах для спеціальності 191 Архітектура та містобудування, курсах і роботах кафедри містобудування Інституту архітектури, це – прийоми структурно-функціонального пристосування постпромислових територій в контексті міської інтеграції, особливості використання колишніх промислових територій Львова відповідно до стратегій міського розвитку, підходи до формування якісного житлового середовища на територіях колишньої промисловості, методичні рекомендації щодо пристосування постпромислових територій під житлові утворення, які є актуальними для пристосування постпромислових територій до сучасних потреб міста та пришвидшення інтеграції даних територій в міську структуру зі збереженням власної ідентичності. Впровадження здійснено:

- в курсі лекцій для ОКР «Магістр»: «Сучасні концепції ландшафтної архітектури» – I семестр;
- в практичних курсах для ОКР «Бакалавр»: «Архітектурне проектування громадської будівлі» – VI семестр, «Архітектурне проектування спортивно-молодіжного табору в ландшафтному середовищі» – IV семестр;
- в науково-дослідній тематиці кафедри містобудування «Методологічні основи розвитку та реконструкції мережі поселень та вибраних міст у сучасних економічних умовах» № держ. реєстрації: 0113 U005280, керівник проф., к. арх. Петришин Г.П.

Директор Інституту архітектури
Професор, доктор архітектури



Черкес Б.С.

MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCE OF UKRAINE
NATIONAL UNIVERSITY POLYTECHNIC OF LVIV
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

Bandera str. 12, Lviv, 79646, Ukraine
tel./fax: +38 032 258 22 39
e-mail: tschers@polynet.lviv.ua



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА
ІНСТИТУТ АРХІТЕКТУРИ

вул. С. Бандери, 12, м. Львів, 79646, Україна
тел./факс: +38 032 258 22 39
e-mail: tschers@polynet.lviv.ua

15.06.18р. № 168-20-349

на № _____

В спеціалізовану вчену раду
Д 35.052.11
при Національному університеті
«Львівська політехніка»

Довідка про впровадження

Інститут архітектури підтверджує, що розроблені аспірантом, асистентом кафедри містобудування Інституту архітектури Ганець С. В. в її дисертації «Принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях (на прикладі Львова)» прийоми структурно-функціонального пристосування постпромислових територій в контексті міської інтеграції, особливості використання колишніх промислових територій Львова відповідно до стратегій міського розвитку, методичні рекомендації щодо пристосування постпромислових територій під житлові утворення, які є актуальними для пристосування постпромислових територій до сучасних потреб міста та пришвидшення інтеграції даних територій в міську структуру зі збереженням власної ідентичності, впроваджені в дипломному курсовому проектуванні ОКР «Бакалавр» та ОКР «Магістр» кафедри містобудування Інституту архітектури:

- Возняк Роман Ярославович – «Львовий палац на вул. Стрийській у м. Львів», керівник: ас. Ганець С.В. (Наказ № 1569-4-06 від 26.05.2014р. про затвердження тем, керівників та консультантів кваліфікаційних робіт студентів денної форми навчання освітньо-кваліфікаційного рівня «Бакалавр» напряму підготовки 6.060102 «Архітектура»);
- Білик Павло Мирославович – «Формування територій відпочинку у структурі громадських комплексів значнішого історичного міста», керівник: доц., к. с-г. н. Лукашук Г.Б., консультант: ас. Ганець С.В. (Наказ № 4806-4-08 від 01.11.2017р. про затвердження тем, керівників та консультантів кваліфікаційних робіт студентів денної форми навчання за другим (магістерським) рівнем вищої освіти спеціальності 191 «Архітектура та містобудування» спеціалізації 02 «Містобудування»).

Директор Інституту архітектури
Професор, доктор архітектури



Черкес Б.С.

Товариство з обмеженою відповідальністю

«АКД»

79031, м. Львів, вул. Стрийська, 202, тел. (032)2424111, e-mail: itdakd@gmail.com
код ЄДРПУ 36929738, п/р № 26008000006995 в ПАТ «VS Bank», МФО 325213

вих. № ____ від _____ 201..... року

В спеціалізовану вчену раду
Д 35.052.11
при Національному університеті
«Львівська політехніка»

ДОВІДКА ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ

ТзОВ «АКД» підтверджує, що розроблені аспірантом, асистентом кафедри містобудування Інституту архітектури Ганець С. В. в її дисертації «Принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях (на прикладі Львова)» впроваджено такі основні положення як:

- містобудівні особливості пристосування промислових територій до сучасних потреб міста;
- практичні рекомендації впровадження прийомів пристосування постпромислових територій для якісної їх інтеграції в структуру міста;
- дотримання контексту та врахування ідентичності місця в умовах пристосування постпромислових територій під нові функції;
- практичні рекомендації щодо формування житлових утворень на постпромислових територіях;
- розвиток сучасного образу міста та його функціонально-планувальної структури.

Проектні пропозиції згідно цих теоретичних положень були впроваджені в наступних проектах:

- проект розроблення детального плану території району забудови, обмеженої вул. Шевченка – вул. Городоцькою – вул. Залізничною у м. Львові (2013-2014р.);

Головний архітектор проектів ТзОВ «АКД»



Шульга Г.М.

Додаток Б

Перелік опрацьованих житлових утворень на постпромислових територіях

№	Місто / Країна	Розташування	Попереднє призначення	Площа
1	Балтімор / США	Inner Harbor	Портові території, склади, промислові осередки	122 га
2	Осло / Норвегія	FjordCsty (Tjuvholmen)	Портові території, в'язниця	22,3 га
3	Гамбург / Німеччина	HafenCity	Виробничі портові території, склади	220 га
4	Краків / Польща	ul. Przemyslowa (Zablocie)	Хімічна і металургійна промисловість	12,4 га
5	-/-	ul. Podgorska – ul. Grzegorzeczka	Різня, машинобудівна фабрика	24,5 га
6	-/-	ul. Cystersow	Промисловий осередок (деревооброб.комб.)	47,5 га
7	-/-	ui. Lubicz – ul. Strzelecka	Броварня	1,43 га
8	-/-	ul. Pradnicka, 65	Друкарня	0,6 га
9	-/-	ul. Tyniecka, 43	Геологічне устаткування	1,7 га
10	-/-	ul. Tadeusza Kosciuszki – ul. Senatorska	Транспортна база	3,5 га
11	-/-	ul. Krolowej Jadwigi, 91	шкірзавод	1,55 га
12	-/-	ul. Reymonta, 19	фабрика	2,4 га
13	-/-	ul. Stanczyka – ul. Gabrieli Zapolskiej	фабрика метеорологічного обладнання	4,8 га
14	-/-	ul. Zarzecze – ul. Lea	Чавунна ливарня	1,5 га
15	-/-	ul. Ludwinowska, 11	Фабрика шкіри	3 га
16	-/-	ul. Chocimska, 4-17	Ремонтні майстерні	1,5 га
17	-/-	ul. Poznanska – ul. Raclawicka	Металургійний завод	7,45 га
18	-/-	ul. Wroclawska, 17	Фабрика шоколаду Wawel	0,9 га
19	-/-	ul. Lubelska, 16-18	Підприємство зв'язку Telecom-Telos	0,7 га
20	-/-	ul. Tadeusza Szafrana, 5, 5a, 5b	Промисловий осередок, майстерні	1,2 га
21	-/-	ul. Antoniego Augustynka-Wichury, 4	Складська територія	0,4 га
22	-/-	ul. Rogatka, 31	Склад вугілля	2,4 га
23	-/-	ul. Zdrowa, 22	Чавунна фабрика	0,7 га
24	-/-	ul. Jozefa Lepkowskiego, 7	Механічні майстерні	3,45 га
25	-/-	ul. Kuznicy Kollatajowskiej, 2	Складські території	1,6 га
26	-/-	al. Jana Pawla II, 31-35a	Бетонярня	2,6 га
27	-/-	ul. Galycyjska, 7	Залізобетонний завод	7,2 га
28	-/-	ul. Szwedzka, 25	Промисловий осередок	1,2 га
29	-/-	ul. Powstancow Wielkopolskich, 15	Завод Електротехніки	2 га
30	-/-	ul. Nadwislanska – ul. Piwna	Ремонтні майстерні	4,9 га
31	-/-	ul. Na Zjezdzie – ul. Boleslawo Limanowskiego	Промисловий осередок	15,8 га
32	-/-	Ofiar Dabia - ul. Bajeczna	Машинобудівний завод	4,2 га

33	Львів / Україна	вул. Дж. Вашингтона	цегельня	2 га
34	-//-	вул. Зелена – вул. Жасминова	Монтажно – заготівельний завод	28 га
35	-//-	вул. Шевченка, 60	«Мех-Скло» завод	7 га
36	-//-	вул. Плугова – вул. Мазепи	складська територія	3,9 га
37	-//-	вул. Джерельна	газівня, авторемонтні майстерні, пром. осередок	12,1 га
38	-//-	вул. Городоцька	ТДВ Львівавтозапчастина	1 га
39	-//-	вул. Замарстинівська , 233	Складські території	1,19 га
40	-//-	вул. Під Голоском, 4	Рубероїдний завод «ЛьвівБудПокізол»	1,2 га
41	-//-	вул. Гетьмана Мазепи-вул. Інструментальна	Львівський інструментальний завод	1 га
42	-//-	вул. Городницька, 7	Миловарний завод	0,97 га
43	-//-	вул. Пекарська, 30	Території столярного цеху, меблевої фабрики	0,27 га
44	-//-	вул. Шевченка, 134а	Львівський завод збірних конструкцій	2,68 га
45	-//-	вул. Залізнична – вул. Левандівська	Львівський завод «Автовантажувач»	6,9 га
46	-//-	вул. Залізнична,7 (Залізнична, 17, 19, 23, 25)	Львівський завод «Автовантажувач»	2,45 га
47	-//-	вул. Залізнична 7г	Виробничі і складські приміщення	1,6га
48	-//-	вул. Шевченка, 17	Складські території	9,8 га
49	-//-	вул. Голубовича, 37	Механічні цехи	0,29 га
50	-//-	вул. Декарта, 6	Електромонтажне підприємство	1 га
51	-//-	вул. Здоров'я, 16	Автогаражні майстерні	1, 09га
52	-//-	вул. Уляни Кравченко, 8	Складські території	0,66 га
53	-//-	вул. Героїв УПА, 73	Завод «Кінескоп», промисловий осередок	1,65 га
54	-//-	вул. Кульпарківська	Львівський завод залізобетонних виробів	12,2 га
55	-//-	вул. Княгині Ольги, 100	складські території	5,06 га
56	-//-	вул. Рубчака, 21	складські території військової частини	9,71 га
57	-//-	вул. В. Великого	Автомайстерні	4,7 га
58	-//-	вул. Стрийська – вул. Хуторівка	Львівський автобусний завод	3,38 га
59	-//-	вул. Академіка Підстригача, 3	територія Львівського ювелірного заводу	1,75 га
60	-//-	вул. Трускавецька, 3	промисловий осередок, автомайстерні	3,8 га
61	-//-	вул. Угорська, 14	теритоії заводу Полярон	2,3 га
62	-//-	вул. Тернопільська, 21	теритоії заводу Полярон	3,82 га
63	-//-	вул. Мечникова,	складські території військової частини	4,81 га
64	-//-	вул. Хлібна,	промисловий осередок, території хлібзаводу	0,6 га
65	-//-	вул. Зелена, 204	Львівський меблевий комбінат	3,1 га
66	-//-	вул. Пасічна – вул. Пирогівка	території Львівського ізоляторного заводу	19,1 га
67	-//-	вул. Глинянський Тракт	території львів. Овочевої фабрики «Провесінь»	19 га
68	-//-	вул. М. Пимоненка, 7	Промисловий осередок	0,57 га
69	-//-	вул. Ремісника	території Львівського Лакофарбового заводу	3, 67га
70	-//-	вул. Стрийська, 108	Львівський каменеобробний завод	3,8 га

Додаток В

Ілюстративний матеріал. Дослідження прикладів пристосування житлових утворень на постпромислових територіях США, Норвегії, Німеччини, Польщі (Краків) та України (Львів)

Таблиця В.1

Дослідження багатофункційного житлового утворення "Внутрішня Гавань Балтімора", Меріленд, США

Балтімор
(Baltimore Inner Harbor)

- площа 122га
- щільність забудови - 64%
- густина населення 29 чол/га (2017)

етапність будівництва - 9 етапів
(1957-2013)

- транзит**
- пішохідний
 - система велошляхів
 - громадський транспорт
(автобуси, метро, залізниця, пором)
 - автомобільний

цілі:

- активізація використання території
- вивід міста з економічного занепаду
- зупинення відпливу міського населення у передмістя
- покращення демографічної ситуації
- розвиток туризму
- доступ громадськості до берегової лінії

контекст:

- активний розвиток громадських осередків
- збереження історичних будівель та їх ревіталізація
- будівлі-домінанти, будівлі-орієнтири
- транзитні сквери і громадські простори з виходом на набережну



Рис. В.1.1. Видгляд набережної на поч.ХХст. (джерело: <http://darkroom-cdn.s3.amazonaws.com/2012/11/BS-Baltimore-Harbor-View-.jpg>)



Рис. В.1.2. Сучасний вигляд гавані (джерело: http://cdn.neonsky.com/511d5ec044b0/images/aer_20080923_2842_2-1.jpg)



Схема ключових об'єктів Внутрішньої Гавані:

- 1 - Науковий Центр Меріленда, 1976р.
- 2 - Світовий Центр Торівлі, 1977р.
- 3 - Центр Конвенцій, 1979р.
- 4 - Фестивальний Ринок Гавані, 1980р.
- 5 - Національний Акваріум, 1981р.
- 6 - Пірс Шести Концертних Павільйонів, 1981р.
- 7 - історична Електростанція, 1997р.(реновація)
- 8 - нові житлові будинки, 1975 - ...

Рис. В.1.3. Схема розташування найбільших громадських об'єктів Внутрішньої Гавані
(джерело: <https://www.metrojacksonville.com/article/2014-aug-baltimores-inner-harbor-vs-jacksonvilles-riverfront/page/>)

Таблиця В.2

Дослідження житлового утворення Tjuvholmen "Fjord City", Осло, Норвегія

Tjuvholmen

- площа 22,3га
- щільність забудови - 57%
- густина населення 14 чол/га (2018)

етапність будівництва - Tjuvholmen (2005-2014) є одним з 12 етапів проекту реурбанізації Fjord City

- транзит** - пішохідний
- система велошляхів
 - поєднання з сусідніми кварталами мережею мостів

- цілі:**
- реурбанізація території
 - інтеграція частини набережної в міську структуру
 - доступ громади до берегової лінії

контекст:

- активний розвиток громадських осередків, Галереї Naaken і Brandsrtup, Музей сучасного мистецтва, Школа балету, ін.
- поєднання відреставрованих історичних будівель на контрасті з новочасною архітектурою, що гармоніює з оточенням за рахунок будівельних матеріалів, характерних для місцевості (сієніт, граніт, дерево, метал, скло)
- будівлі-домінанти, будівлі-орієнтири
- поєднання нових двох кварталів центральною віссю зі скверами і виходом на набережну
- закладання скульптурного парку, рекреаційних просторів



Рис. В.2.1. Видгляд портової частини до реконструкції, середина 80-х років ХХ ст.
(джерело: <http://industrimuseum.no/imagearchive/Aker5.jpg>)



Рис. В.2.2. План реконструкції р-ну Tjuvholmen від 2003 року
(джерело: <http://fra-balkongen.blogspot.com/2010/11/tjuvholmens-masterplan.html>)



Рис. В.1.3. Видгляд зі сторони моря на Tjuvholmen і ратушу на фоні Осло, 2015р.
(джерело: <https://www.thinglink.com/scene/690944744016052226>)

Таблиця В.3

Дослідження житлового утворення HafenCity, Гамбург, Німеччина

HafenCity

- площа 220га
- щільність забудови - 68%
- густина населення 21 чол/га (2016)

етапність будівництва - 6 етапів
(2000-2005, 2005-2010, 2010-2015,
2015-2020, 2020-2025, 2025-...)

- транзит** - пішохідний
- система велошляхів
 - громадський транспорт (автобуси, метро, залізниця, паром)
 - автомобільний

цїлі пристосування:

- збільшення площі центральної частини міста
- формування нового центру Гамбурга
- активне використання території набережної
- господарський, громадський, культурний розвиток території
- пристосування до майбутніх потреб міста
- розвиток туризму
- доступ населення до лінії набережної

контекст:

- збереження історичних будівель та їх ревіталізація
- будівлі-домінанти (Eldphilharmonie)
- протиповеневі заходи - формування відкритих громадських просторів в місцях повеневого затоплення



Рис. В.3.1. Аерофотозйомка території HafenCity, стан на 1990рік
(джерело: <http://www.hafencity.com/en/overview/hafencity-the-genesis-of-an-idea.html>)



Рис. В.3.2. Аерофотозйомка території, стан на 2013рік
(джерело: <http://www.hafencity.com/en/overview/hafencity-the-genesis-of-an-idea.html>)



Рис. В.3.3. План розвитку території Hafen City
(джерело: <http://docplayer.org/65919030-Informationen-fuer-bauherren-angebotsinheit-iii-im-quartier-baakenhafen.html>)

Таблиця В.4

Методика пристосування постромислових територій на прикладі м. Краків



Рис. В.4.1. Алгоритм зміни цільового призначення постромислових територій (на прикладі грантової програми Євросоюзу "Школа Свідомого Просторового Планування Польщі", джерело:http://www.szkolaplanowania.pl/dobre_praktyki-26)

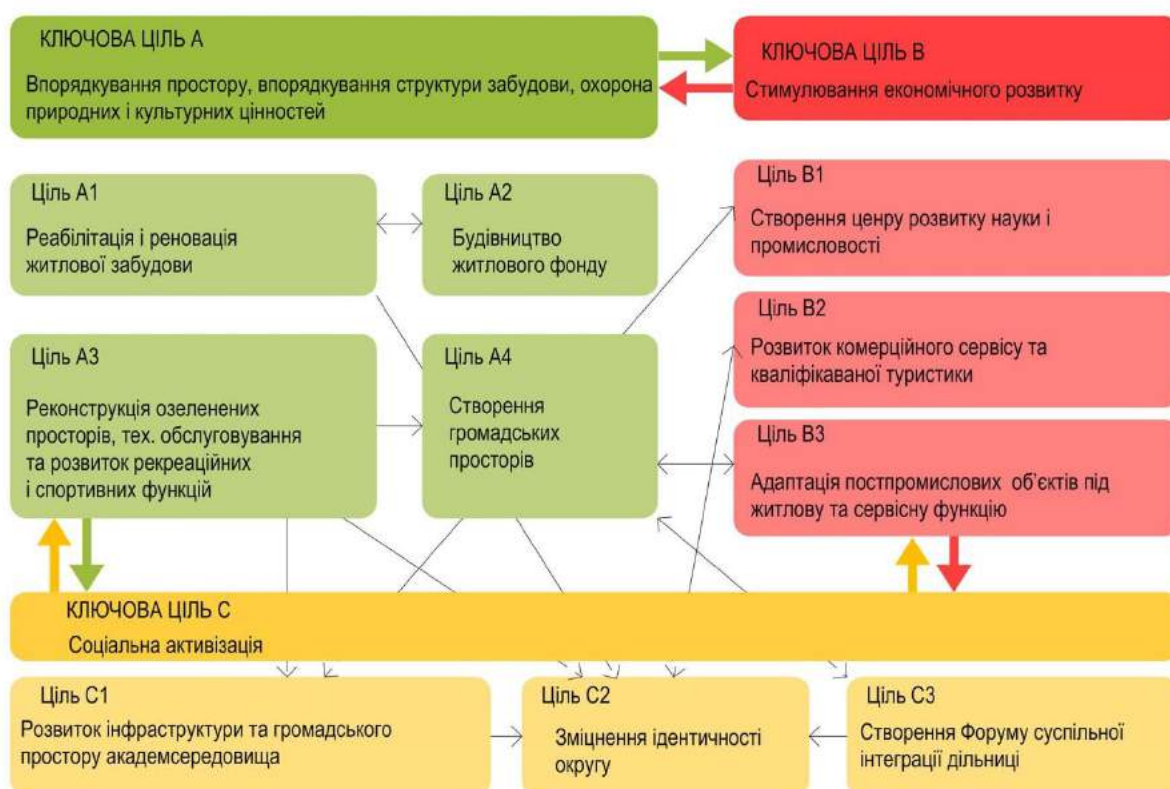


Рис. В.4.2. План ревіталізації постромислової території (на прикладі Локального Плану Ревіталізації Заблоття (LPR Zablocia, 2008р.)

Таблиця В.5

Результати комплексного дослідження частини "В" об'єкту Заблоття (фіксація)



фото С. Ганець, 2017р.

← Музичний клуб ORZO і мистецька галерея МОСАК на фоні споруди TELPODY - майбутнього студентського гуртожитку

Збереження комина та характерних ознак промислового осередку →

Збереження частини будівлі колишньої фабрики Miraculum →

Надбудова над спорудою фабрики →



фото С. Ганець, 2017р.



фото С. Ганець, 2017р.

← Будівля колишньої фабрики - сьогодні IT офіс і офісний центр

← Назва офісного центру нагадує про промислове минуле

← Історична довідка про місце і споруду

← На задньому плані - житлова новобудова, що демонструє співмасштабність з оточуючою забудовою



фото С. Ганець, 2017р.

↑ Трансформація колишнього млина під лофти
↑ Проїзд і тротуар влаштовані на місці колишньої колії



фото С. Ганець, 2017р.

← Співмасштабність з оточуючою забудовою

← Галерея на першому поверсі - членування забудови для комфортнішого візуального сприйняття

← Рівень першого поверху у повному обсязі задіяно під комерцію, дитячий садок та різні види сервісу

← Пішохідний бульвар на місці колишнього внутрішнього проїзду пром. території, збережено планування ділянки



фото С. Ганець, 2017р.

← Тераси на покрівлі, як додаткове озеленення

← Ступінчата забудова - членування забудови для комфортнішого візуального сприйняття

← Невелика відстань між високими будинками кварталу створює ефект "затисненого" середовища →



фото С. Ганець, 2017р.

Результати комплексного дослідження ЖУ при вул. Підгірській (фіксація) **Таблиця В.6**



фото С. Ганець, 2017р.

- ← Вища поверховість зі сторони активної вулиці
- ← Обмежений доступ на територію житлового утворення
- ← Піший транзит між житловими утвореннями

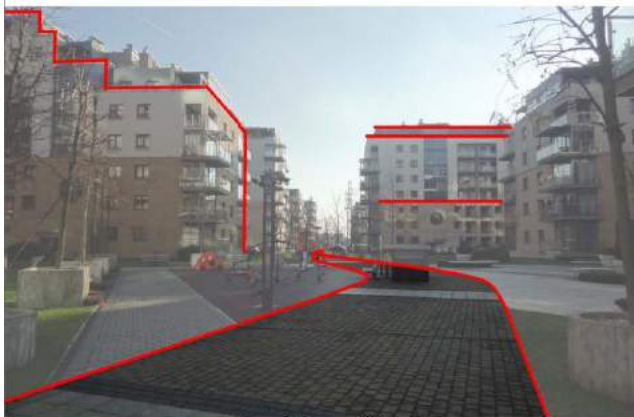


фото С. Ганець, 2017р.

- ← Горизонтальне членування будівлі для візуального скорочення
- ← Внутрішнє подвір'я кварталу з місцями відпочинку
- ← Піший транзит у напрямку набережної
- ← Розділені бульваром майданчики для дітей та дорослих
- ← Терасовані верхні поверхи всередині кварталу зменшують відчуття затисненого середовища



фото С. Ганець, 2017р.

- Дитячий майданчик влаштовано над паркінгом
- Приквартирні ділянки
- В'їзд до підземного паркінгу
- Приміщення для збору сміття
- ← Ступінчата забудова для зменшення ефекту затисненого середовища

ТРЦ Galeria Kazimierz зі збереженими спорудами колишньої різні, що утворюють репрезентативний пасаж

Скло і метал - контрастуючі з автентичними будівлями матеріали



© Agencja Gazeta

Рис. В. 6.1. ТРЦ Galeria Kazimierz (джерело: <http://www.iceis.pl/galeria-kazimierz/>)



фото С. Ганець, 2017р.

Таблиця В.7

Результати комплексного дослідження вул. Цистерсів (фіксація)



фото Kamil Kurowski, 2017

(джерело: [https://www.google.com.ua/maps/@50.0645038,19.0709123,3a,75y,337.76h,16t/data=!3m1!1s4F1C0pN39z5b6w5k1a3D0D2e1JRKAng5vR2y43eX1ra%3Dw203-1100-4-10q-4-ya186.033874e0-fo10074000182.000](https://www.google.com.ua/maps/@50.0645038,19.0709123,3a,75y,337.76h,16t/data=!3m1!1e3m1!1s4F1C0pN39z5b6w5k1a3D0D2e1JRKAng5vR2y43eX1ra%3Dw203-1100-4-10q-4-ya186.033874e0-fo10074000182.000))

- ← Ступінчата забудова, для комфортнішого візуального сприйняття
- ← Нижча поверховість комплексу по фронту вулиці - забезпечує співмасштабність з існуючою забудовою
- ← Приквартирні ділянки в рівні першого поверху

Благоустрій внутрішніх дворів житлових утворень



фото С. Ганець, 2017р.



фото С. Ганець, 2017р.

- ← Обмежений доступ на територію
- ← Комерційні площі в рівні першого поверху з боку вулиці
- ← Горизонтальне членування споруд для візуального скорочення висоти



фото С. Ганець, 2017р.

- ← Збереження споруд колишніх складів з пристосуванням під громадські і виробничі приміщення

Рис. В.7.1. Візуалізація з вул. Ф.Нullo, Google, 2017 (джерело: <https://www.google.com.ua/maps/@50.0657827,19.0657899,3a,75y,126.23h,11t/0.6710sqm-13m6!1t5m1!1s6Uj9HEM5uawIF5uE8DNjueA2e0T1133121648936>)

- ← Висотна забудова з боку вулиці, співмасштабна з існуючими офісними будівлями
- ← Горизонтальне членування споруд за рахунок кольору і міжповерхових тяг для візуального скорочення висоти
- ← Організація гостей паркомісць з боку вулиці
- ← Комерційні площі в рівні першого поверху з боку активної вулиці



фото С. Ганець, 2017р.

Результати комплексного дослідження ЖК Бровар Любич, вул. Любич (фіксація) **Таблиця В.8**



фото С. Ганець, 2017р.

- ← Ступінчата забудова зменшує візуальний тиск
- ← Обмежений в'їзд на територію
- ← Підземний паркінг для мешканців та працівників офісів



фото С. Ганець, 2017р.

- ↑ Збереження елементів промислового характеру
- ↑ Дитячий майданчик всередині сформованого комплексу
- ↑ Можливість безперешкодного пересування по території

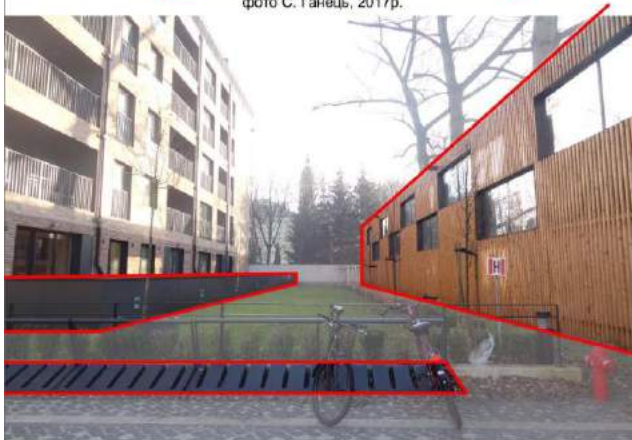


фото С. Ганець, 2017р.

- ← Екранний шумозахист і візуальний бар'єр від залізниці
- ← Приквартирні ділянки в рівні першого поверху
- ← Паркомісця для велосипедів (офісу)



фото С. Ганець, 2017р.

- ← Палац Гетців, одних з перших власників броварні - сьогодні офісна споруда класу-люкс
- ← Матеріали, що гармоніюють з автентичними
- ← Співмасштабність з оточуючою забудовою
- ← Дитячий майданчик всередині сформованого комплексу

- ↓ Збереження автентичної в'їздної брами та будівлі броварні при вул. Любич



фото С. Ганець, 2017р.

Результати комплексного дослідження житлового утворення по вул. Дж. Вашингтона (фіксація) Таблиця В.9



Рис. В.9.1. Фото будівель комплексу з квадрокоптера, 2016
(джерело: <https://povovosty.com.ua/uk/vyd-dekavinton-4a-4e-nya>)

- ← Будинки високої поверховості візуально відгороджують квартал від вулиці Дж. Вашингтона
- ← Формування внутрішніх подвір'їв
- ← Організація одноповерхового продовольчого магазину всередині кварталу



фото С. Ганець, 2016р.

- ← Ступінчатий різномірний силует будівель
- ← Пристосування балконів під комірчини
- ← Забудова, що відповідає комфортному сприйняттю навколишнього простору
- ← Дитячі майданчики у внутрішніх подвір'ях
- ← Індивідуальне перепристосування першого поверху під комерцію/сервіс
- ← Великі площі пасивного озеленення

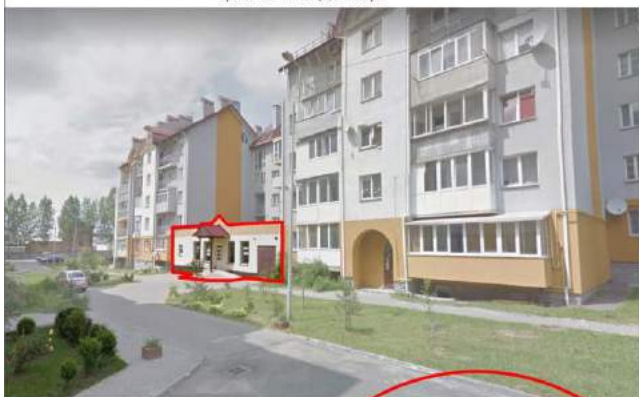


фото С. Ганець, 2016р.

- ← Єдина запроєктована одиниця побутової інфраструктури кварталу
- ← Благоустрій приквартирних ділянок мешканцями
- ← Горизонтальне членування будівлі за допомогою кольору

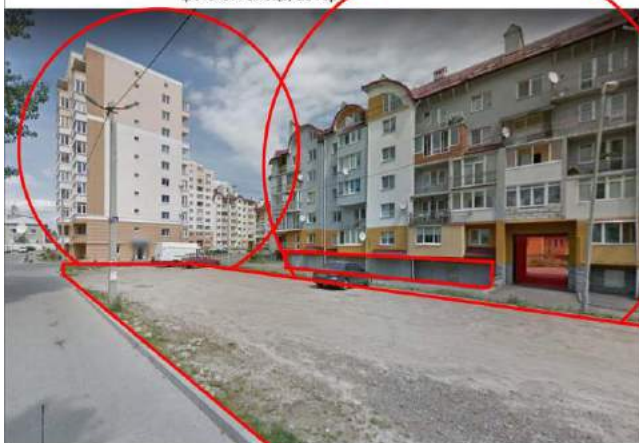


фото С. Ганець, 2016р.

- ← Гаражі мешканців в рівні цоколя
- ← Арки для транзиту по території
- ← Різномірні за тектонічним характером і кольоровим оформленням черги будівництва
- ← Самовільний паркінг на місці травника

Таблиця В.10

Результати комплексного дослідження житлового утворення в межах вул. Жасминова-Зелена, (фіксація)

Рис. В.10.1. Вид з частини території з кадруптера, 2018р. (джерело: <https://novosty.kij.ua/uk/>)

- ← Однотипні секції забудови класу "економ"
- ← Поверховість нових секцій значно перевищує існуючу забудову
- ← Діючі промислові підприємства всередині кварталу

Рис.В.10.2. Вид нових житлових секцій при парку Погулянка, 2015 (джерело: <http://artplan.lviv.ua/ob'єкти/index.php?topic=8790.0.html>)

- ← Втручання в панораму міста
- ← Неспівмасштабність забудови до існуючих автентичних будівель, що можуть становити цінність як пам'ятки промислової архітектури
- ← Дисгармонійне вписання в ландшафт парку Погулянка

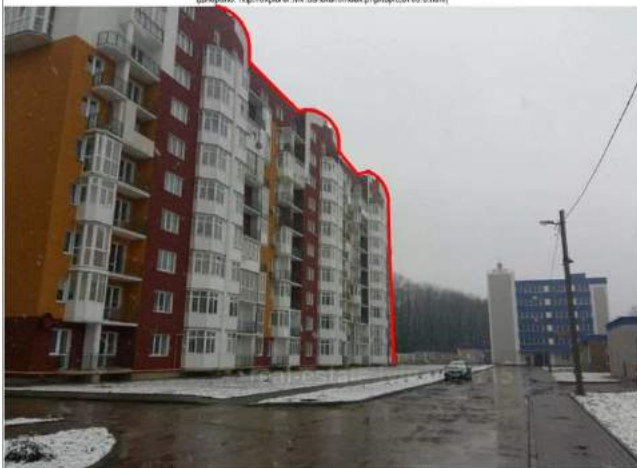


фото С. Ганець, 2018р.

- ← Відсутній громадський простір
- ← Відсутність благоустрою перед будинком
- ← Відмежування вигляду на парк Погулянка суцільною "стіною" житлової секції
- ← Поєднання житлової забудови (зліва) з виробничими спорудами (справа)

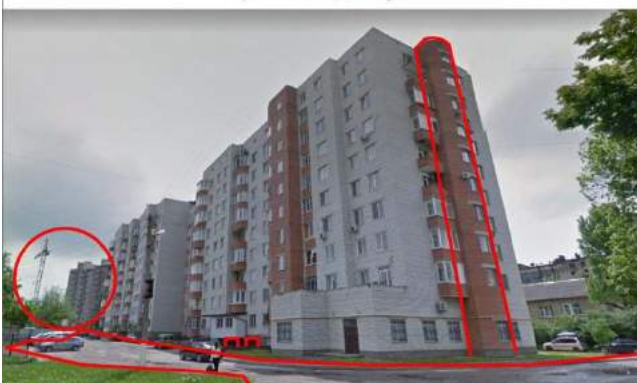


фото С. Ганець, 2016р.

- ← Монофункційні будівлі, призначені лише під житло
- ← Неорганізоване дорожнє покриття навколо будинку
- ← Вертикальне членування фасаду візуально видовжує багатоповерховий будинок
- ← Розтягнута в часовому діапазоні забудова ділянок

Результати комплексного дослідження житлового комплексу Семицвіт, вул. Шевченка, (фіксація) **Таблиця В.11**



фото С. Ганець, 2018р.

← Реставрація і пристосування будинку Юзефа Тома під дитячий садок

→ Дитячий майданчик посеред внутрішнього двору

→ Спортивний майданчик для занять фізкультурою

→ Наземний паркінг

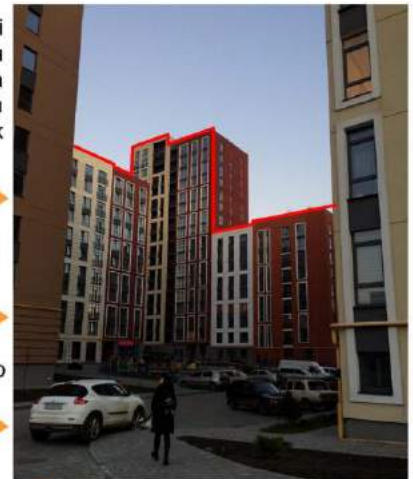


фото С. Ганець, 2018р.

↑ Неприховані інженерні мережі на фасадах будівель



фото С. Ганець, 2018р.

← Ступінчата забудова для комфортнішого візуального сприйняття

← Об'єднання вікон засобами дизайну для візуального зменшення поверховості

← Обмежений в'їзд на територію

← Членування секцій для різноманітнішого вигляду



фото С. Ганець, 2018р.

← Торгово-офісний центр з підземним паркінгом при активному фронті вулиці

← Благоустрій території перед торгово-офісним центром

← Нова забудова значно перевищує поверховість сусідніх будинків



фото С. Ганець, 2018р.

← Вигляд секцій кварталу з просп. В. Чорновола (з-за гори Страт)

← Втручання в панораму міста за рахунок високої поверховості

Результати комплексного дослідження житлового утворення по вул. Плугова-Мазепи (фіксація) **Таблиця В.12**



Рис. В.12.1. Аерозйомка території житлового утворення (з архіву: <http://eko-dm.com/info/masspytsidsa/>)



фото С. Ганець, 2016р.



фото С. Ганець, 2016р.

- ↑ Дитячий майданчик у внутрішньому подвір'ї
- ↑ Відведені місця для паркування вздовж проїзду
- ↑ Тераси урізноманітнюють внутрішній простір
- ↑ Спортивний майданчик між основними терасами
- ↑ Центр "Еколенд"- поліфункційний сервісний осередок

← Історична будівля: каплиця Редемптористів, 1919р.

← Грядки при будинках, організовані мешканцями

← Терасування території ділянки

← Торговий і дитячий розважальний центр при в'їзді до кварталу (вигляд з вул. Мазепи)

Таблиця В.13

Результати комплексного дослідження житлового утворення по вул. Джерельній (фіксація, об'ємне вирішення)



Рис. В.13.1. Видгляд секції комплексу Бельгійське Містечко, 2017р.
(джерело: <http://techno.k.ua/news/vykona-f-proekt-ydruy-budyok-in-nik-nal-dzherela-60-belgiyske-mistachko-11777>)

- ← ЖК Бельгійське містечко
- ← Членування кольором для урізноманітнення фронту кварталу
- ← Організація безперешкодного доступу для маломобільних груп населення (поручні, з'їзди, пандуси)
- ← Озеленення і благоустрій території
- ← Тераси в рівні першого поверху



Рис.В.13.2. Візуалізація багатоквартирного житлового утворення Forum Apartments, 2018
(джерело: http://forum.com.ua/about_project_eng.php)

- ← ЖК Forum Apartments
- ← Відмежування залізниці за допомогою галереї
- ← Висотна секція, як візуальна домінанта кварталу
- ← Змінна поверховість новобудови
- ← Громадська функція, комерційні площі в рівні I-II поверхів
- ← Озеленені дахи нижчих секцій



Рис. В.13.3. Фото ТРЦ Forum, автор О. Шутюк, 2015

(джерело: <https://lviv.vgorode.com/news/2015/07/17-vidkryttya-ty-forum-lyv-ochyma-ty-skricho-bloker-kyk-reportazh>)

- ← ТРЦ Forum Lviv
- ← Торгово-розважальний центр на місці колишніх швейних майстерень
- ← Забезпечення широкого спектру соціальної інфраструктури
- ← Активізація району завдяки створенню центру притягання відвідувачів

Таблиця В.14

Вивчення проектних пропозицій по вул. Городоцька (об'ємне вирішення)



Рис. В.14.1. Переможна пропозиція громадської споруди-вставки з боку вул. Городоцької.
(джерело: <https://www.facebook.com/contest.com.ua/photos/pic.376435392779609/376432119446803/?type=3&theater>)

- ← Співмасштабність з оточуючою забудовою
- ← Відмежування житлового кварталу завдяки розташуванню громадської функції при активному фронті вулиці



Рис. В.14.2. Візуалізація громадської споруди з боку вул. Городоцької (авт.Проектна Майстерня Беляєвих).
(джерело: <https://www.facebook.com/contest.com.ua/photos/pic.376435392779609/3764317611306475?type=3&theater>)

- ← Альтернативне вирішення громадської частини комплексу, вид з вул. Городоцької
- ← Контраст з існуючою сусідньою забудовою
- ← Організація підземного паркінгу для працівників та відвідувачів громадської споруди
- ← Посадка дерев вздовж вул. Городоцької



Рис. В.14.3. Візуалізація організації внутрішнього простору кварталу.
(джерело: <https://www.facebook.com/contest.com.ua/photos/pic.376435392779609/37643119446803/?type=3&theater>)

- ← Ступінчата забудова для урізноманітнення візуального сприйняття
- ← Майданчики для відпочинку
- ← Внутрішньоквартальні дитячі майданчики
- ← Приквартирні ділянки в рівні першого поверху



Рис.В.14.4. Переможна пропозиція житлового кварталу, візуалізація кварталу з пташиного льоту (авт. Проектна Майстерня Беляєвих).
(джерело: <https://www.facebook.com/contest.com.ua/photos/pic.376435392779609/376432769449538/?type=3&theater>)

- ← Дотримання тектоніки та поверховості існуючої забудови
- ← Озеленені дахи житлових будинків
- ← Формування "п'ятого фасаду" кварталу
- ← Створення пішохідного транзиту між вул. Городоцька та Голубовича
- ← Створення громадських просторів для неформального спілкування