

реконструкція і адаптація цінних в архітектурно-художньому й історико-культурному значеннях промислових будівель (додаток 4, схема 4.4) [21, 22].

Запитання для самоперевірки

- 1. Які напрями розвитку промислових територій перспективні у сучасних містах?*
- 2. У чому полягає комплексна реконструкція територій економічно ефективних промислових підприємств?*
- 3. Як підчас комплексної реконструкції діючого підприємства має організовуватися СЗЗ? Які об'єкти і планувальні елементи дозволено розміщувати на території СЗЗ?*
- 4. У чому полягає інтенсифікація виробничого використання території промислового підприємства?*
- 5. Що таке технопарк?*
- 6. Які Ви знаєте критерії вибору промислових територій для реорганізації?*
- 7. Як підчас реорганізації мають використовуватися існуючі будівлі і споруди?*
- 8. Якими є головні задачі комплексної реконструкції і реорганізації промислових підприємств?*

4.1.2 Сучасні засоби архітектурно-екологічної реабілітації промислових територій

Як було сказано вище, в сучасних містах існує два напрями розвитку промислових територій, що здатні покращити архітектурно-художні й екологічні параметри міського середовища: комплексна реконструкція і реорганізація. При цьому особливої уваги заслуговує саме реорганізація промислових територій, яка за своїм структурним змістом є дуже близькою до реновації та реабілітації міського середовища, тобто напрямів, які передбачають його функціональне оновлення. Таким чином, в якості найперспективнішого методу має розглядатися архітектурно-екологічна реабілітація промислових територій. Власне, архітектурно-екологічна реабілітація промислових територій – це зміна функціональної, композиційно-планувальної і об'ємно-просторової структури промислових об'єктів з метою підвищення їх естетичної виразності, екологічної безпеки, економічної ефективності і статусу в міському середовищі (додаток 4, схема 4.5).

Останнім часом також дуже часто вживаються терміни конверсія та редевелопмент. Конверсія – це зміна функціонального призначення і внутрішньої структури будівель (переважно промислового призначення) зі збереженням їх характерного зовнішнього вигляду. Редевелопмент – це реконструкція окремих об'єктів нерухомості чи груп будівель (фабрик, заводів), районів або навіть цілих населених пунктів з метою їх ефективнішого використання. Редевелопмент як архітектурно-містобудівельне і соціально-економічне явище виник і поширився у США в середині ХХ століття. Саме там з'явилися компанії, які скуповували дрібні застарілі підприємства, зносили старі споруди і зводили на їх місці нові економічно привабливі об'єкти нерухомості. Тобто, редевелоперський проект вирішує низку економічних (бізнесових), соціальних і містобудівельних задач: підвищення статусу території в зоні реалізації проекту, що дозволяє підвищити інвестиційну привабливість усіх проектів, які реалізуються в даній зоні; створення умов для розвитку інноваційних технологій; участь в міських програмах з підтримки малого бізнесу шляхом забезпечення малих підприємств, що працюють переважно в інноваційній сфері, якісними офісними і виробничими приміщеннями; створення нових робочих місць; покращення умов проживання населення прилеглих районів за рахунок покращення екологічних характеристик території; реконструкція інженерних мереж і споруд; покращення транспортної інфраструктури району чи міста [72, 105].

Однак термін архітектурно-екологічна реабілітація є значно ширшим за своїм значенням, оскільки конверсія і редевелопмент стосуються, переважно, функціональних і соціально-економічних аспектів реорганізації промислових територій, а архітектурно-екологічна реабілітація передбачає комплексне оновлення середовища, в якому існує об'єкт. Тобто, можна сказати, що редевелопмент чи конверсія є складовими архітектурно-екологічної реабілітації промислових територій.

До головних засобів архітектурно-екологічної реабілітації, які вже підтвердили свою життєздатність і ефективність шляхом їх практичного застосування, належать: музеї промисловості, виставкові центри, багатофункціональні комплекси, лофт і ландшафтні комплекси.

Музеї промисловості – це спеціалізовані тематичні музеї, організовані, переважно, на базі колишніх промислових підприємств, які відтворюють історію розвитку певної галузі промисловості чи якогось конкретного промислового району. Реабілітація промислової території шляхом організації музею промисловості вирішує одночасно три задачі: 1) екологічна – зменшення негативного впливу на довкілля завдяки ліквідації промислових викидів; 2) художньо-архітектурна – збереження цінної промислової забудови; 3) соціальна – виконання просвітницької функції.

Серед музеїв промисловості вартими уваги є Норвезький музей промислових робітників в м. Рюкан, Норвегія (відкритий у 1988 р. на місці електростанції Веморк), Музей Küppersmühle в м. Дуйсбург, Німеччина (відкритий у 1999 р. на території колишнього млина), Музей промисловості і техніки у м. Валбжих, Польща (заснований у 1995 р. на території колишньої кам'яновугільної шахти), Музей історії архітектури і промислової техніки Уралу в м. Єкатеринбург (заснований на місці механічної фабрики), Музей промисловості і праці в м. Роденго-Саянто, Італія (відкритий у 2009 р., обладнаний на базі офісно-адміністративного корпусу), Музей промисловості Младеев у Чехії (заснований на території колишнього цегляного заводу і парової електростанції) та ін. (рис. 4.1).

Виставкові зали на базі промислових підприємств створюють у вигляді окремих функціональних одиниць чи у складі багатофункціональних комплексів. При цьому вони вирішують ті самі задачі реабілітації промислових територій, що й музеї промисловості.

Відомими прикладами перетворення промислових територій на виставкові комплекси чи зали є Центр сучасного мистецтва Винзавод у Москві (заснований у 2007 р. на території колишнього пивоварного заводу і винного комбінату «Московська Баварія»), Галерея Тейт-Модерн в Лондоні (відкрита у 2000 р. в будинку колишньої електростанції), Event-центр в Loft-кварталі «Данилівська мануфактура», м. Москва (заснований у 2008 р. на території текстильної фабрики), Центр сучасної культури «Гараж» в Москві (на території автобусного парку) (рис. 4.2).

Організація багатофункціональних комплексів на території колишніх промислових підприємств спрямована не лише на архітектурно-екологічну, а й, насамперед, на їх соціально-економічну реабілітацію. Тобто, до трьох вище названих функцій (задач) реабілітації додається четверта – підвищення економічної ефективності та інвестиційної привабливості депресивних територій. У більшості випадків промислові об'єкти перетворюють на бізнес-центри чи торгово-розважальні центри. Поширеними також є культурні і спортивні центри.

Серед успішних перетворень промислових територій на багатофункціональні комплекси можна відзначити: Газгольдери у Відні (експлуатуються як багатофункціональний комплекс з 2001 р.; містять житлові квартири, студентський гуртожиток, концертний зал, кінотеатр, магазини, бари, ресторани, сади, офісні приміщення, банк, гаражі); Бізнес-парк «Nagatino i-Land» (колишній Московський автомобільний завод АМО-ЗІЛ; містить офіси, виставковий центр, конференц-зали, готелі і апартаменти, спортивно-оздоровчий центр, ресторани, кафе, магазини, підприємства побутового обслуговування); БЦ «ЛеФорт» в Москві (колишній шовковий комбінат ім. П.П. Щербакова); БЦ на Спартаківській в Москві (колишній авторемонтний завод № 26) та багато інших (рис. 4.3) [105].

Особливим видом перетворення міських територій на багатофункціональні центри є створення багатофункціональних районів, яке набуло поширення в Європі у другій половині - наприкінці ХХ століття.

Багатофункціональний комплекс Дефанс в Парижі замінив існуючу малоцінну хаотичну забудову на західній околиці міста. Проект забудови району Дефанс є прикладом створення великомасштабної багатофункціональної містобудівної композиції, заснованої на принципах інтегрованого урбанізму. Перепад рельєфу дозволив вирішити задачу розділення пішохідних і транспортних трас, створити багаторівневу забудову високої щільності у поєднанні із зонами озеленення: пішохідною еспланадою в кварталі «А» і парком в кварталі «В». У просторах платформи на різних рівнях розміщені лінії метрополітену, залізниця і автомо-

більні дороги, паркінги, торгові і виставкові центри. Уздовж пішохідної еспланади розміщені висотні офіси, а в розривах між ними – житлові будинки середньої і підвищеної поверховості, різноманітна інфраструктура – кафе, ресторани. У комплекс органічно вписана побудована раніше унікальна будівля Національного центру науки і техніки (рис. 4.4).

У Лондоні будівництво багатофункціональних районів пов'язане з реконструкцією старого промислового району Докленд, де в раніше розташовувалися ремонтні корабельні доки і житло для тих, хто в них працював. З часом цей промисловий район втратив своє економічне значення, велика частина історичної забудови була зруйнована в результаті бомбардувань під час Другої світової війни. Радикальна планомірна перебудова Докленда почалася з 1981 року, коли цей район був включений в число найбільш значущих зон міського розвитку. Реконструкція Докленда передбачала створення багатофункціонального міського середовища з офісним центром, різноманітними культурними і виробничими підприємствами, житловою забудовою для людей з різним рівнем доходів, соціальними, учбовими, медичними установами, упорядкованими пішохідними зонами, парками, водоймищами і набережними. Житлове будівництво в Докленді почалося з реконструкції старих капітальних складських і виробничих будівель, які перетворювалися на багатоквартирні студії і майстерні для представників лондонської богемі. Нова житлова забудова північного берега Темзи здійснювалася невеликими групами 4-8-поверхових будівель. Хоча житлова забудова в основному представлена будівлями середньої поверховості, для створення необхідного переходу до висотних башт ділового центру зведено декілька 20-поверхових житлових будівель. Будівельному освоєнню району передувало створення різноманітної транспортної інфраструктури – будівництво легкої залізниці, автодоріг, поромних переправ, міжнародного аеропорту Лондон-Сіті в східній зоні Докленда, дещо пізніше – гілки метрополітену. Канали, що ведуть від Темзи до доків, перетворені на упорядковані зони відпочинку (рис. 4.4) [98].

Лондонський Докленд – це не єдиний випадок, коли портові території відводяться під потреби міського будівництва. У Амстердамі було звільнено 15 тис. га під будівництво житлової і комерційної нерухомості в районі порту Eihaven і Central Station, в Стокгольмі з 1996 р. розпочата 20-річна програма по перетворенню портових зон на житлові квартали.

Ще одним засобом архітектурно-екологічної реабілітації промислових об'єктів є лофт. Лофт – це тип житла, переобладнане під житло приміщення колишньої фабрики чи іншої будівлі промислового призначення. Слово *loft* означає «горище», в США так називають ще і верхній поверх торгового приміщення або складу. Лофт як процес перефункціонування промислових приміщень має американське походження і бере свій початок від фабричних споруд, складів і майстерень. Ідея використання покинутої мануфактури під житло і робочі приміщення виникла в сорокових роках ХХ століття у фабричному районі Манхеттена. Тоді ціни на землю в центрі міста поповзли вгору і промислові підприємства почали виводити на околиці. Площі, що звільнилися, охоче займають люди мистецтва, приваблені як функціональними характеристиками житла (високі стелі, гарне освітлення), так і низькими, в порівнянні із звичайними квартирами, орендними ставками. Незабаром за оригінальним житлом остаточно закріпився елітний статус. Знімати великі площі в історичному центрі міста, в будівлях вже близьких до того, щоб за давністю років отримати статус пам'ятки архітектури, молодим художникам стало не по кишені. Їх місце зайняли успішні адвокати і фінансисти.

На сьогодні колишні промислові простори з їх величезними площами і високими стелями використовуються не тільки для житла, але і для організації багатофункціональних культурних центрів з виставковими залами, кафе, ресторанами, офісами, концертними майданчиками. Прикладами європейських лофтів, що існують у форматі культурних центрів і здають частину своїх приміщень під офіси, шоу-руми, ресторани, ательє, танцювальні студії і т.д., є Cable Factory в Хельсінкі, Melkweg в Амстердамі, Tea Factory в Лондоні, Superstudio в Мілані, Цементерій в Барселоні, Лофт-Проект Поверхи в Санкт-Петербурзі і «Лофт» в Катеринбурзі тощо (рис. 4.5) [102].

Організація ландшафтних комплексів як засіб архітектурно-екологічної реабілітації промислових територій найповніше відповідає меті комплексного оновлення архітектурного

середовища. Це зумовлено тим, що він не лише сприяє удосконаленню художньо-архітектурних властивостей середовища (відеоекоекологія), а й може суттєво покращити його санітарно-гігієнічні параметри за рахунок збільшення природних компонентів середовища і особливо зелених насаджень.

При цьому оптимальний варіант організації ландшафтних комплексів і рішення проблем архітектурно-екологічної реабілітації промислових територій історичного міста – створення індустріальних парків. Методи організації індустріальних парків на території колишніх промислових підприємств мають узгоджуватися з їх розташуванням у структурі міста. В історичному центрі міста, навіть коли зноситься більша частина забудови, рекомендується зберігати «базові» будівлі, які сприятимуть збереженню об'ємно-просторової структури архітектурного середовища, його композиційної цілісності. При цьому, в разі невеликої території і відсутності місця для природних компонентів середовища, можливе збереження лише зовнішнього каркасу будинку і організація рекреаційної зони безпосередньо в середині цього каркасу. Переважатимуть у такій ситуації штучні засоби ландшафтного дизайну. У центральному планувальному районі міста ландшафтно-рекреаційна зона може бути створена навколо окремих збережених промислових споруд чи їх фрагментів. У периферійних районах міста формування ландшафтно-рекреаційної складової комплексу раціональне на місці санітарно-захисних зон, а промислові будівлі рекомендується модернізувати [90, 89].

У світовій проектній практиці вже надбано чималий досвід перетворення колишніх промислових територій на парки і рекреаційні зони.

Парк Ла-Вілет – найбільший парк в Парижі, зведений на території колишньої скотобійні і ринку. У 1974 р. скотобійні були закриті, а на їх місці за проектом архітектора Бернара Чумі збудований парк. Головна особливість парку полягає у тому, що він не відтворює природне середовище, а зберігає «історію місця», тобто пам'ять про індустріальне минуле території (рис. 4.6). В парку Ла-Вілет знаходяться: Місто науки й індустрії, кінозал Жеод, Паризька Вища національна консерваторія музики і танцю, концертний зал Зеніт, театр Пари-Вілет (Paris-Villette), кінноспортивний центр, шапіто та багато інших об'єктів, а також низка тематичних садів (бамбуковий сад, сад дитячих страхів, сад рівноваги, сад з островами, сад з дзеркалами і т.д.) [3].

Чизуік-парк запроектований на території колишнього автобусного депо в Лондоні. Провідною його функцією є рекреаційна, проте окрім безпосередньо паркових територій до його складу входять офіси, ресторан, бар, басейн і фітнес-центр. Усі будинки на території паркового комплексу зведені з використанням енергоефективних технологій (рис. 4.6).

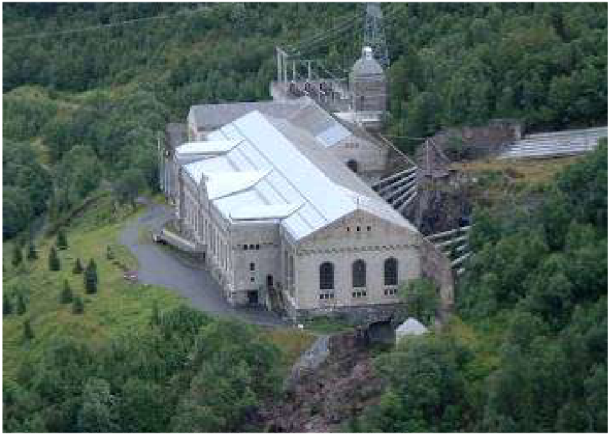
Ландшафтний парк «Північний Дуйсбург» (Landschaftspark Duisburg-Nord) – яскравий приклад індустріального парку. Парк запроектований на території колишнього сталелетінного заводу в м. Дуйсбург в Німеччині, виробничі потужності якого були зупинені у 1985 році. Головна концепція організації парку – максимальне збереження промислових будівель як носіїв інформації про індустріальне минуле території і озеленення усіх можливих фрагментів території (рис. 4.6).

Прибережний парк в Барселоні заснований на території частково покинутої портової промзони та пустирів з нагоди проведення Олімпіади-1992. Прибережний парк сформований з Каскадного, Портового та Ікарійського парків і створює пішохідні зв'язки між новою забудовою, бухтою і міським центром. В тунелі під парком проходить одна з головних міських автомагістралей. Таким чином, організація даного парку зменшує негативний вплив на екологічну ситуацію як за рахунок перетворення промислової зони на систему зелених насаджень, так і за рахунок зменшення викидів від автотранспорту в атмосферу (рис. 4.6).

Кожен з вище названих засобів архітектурно-екологічної реабілітації промислових територій – музеї промисловості, виставкові центри, багатофункціональні комплекси, лофт, ландшафтні комплекси – вирішує ряд художньо-архітектурних, композиційно-планувальних, екологічних і економічних задач. При цьому акцентування на якомусь напрямі залежить від трьох факторів: 1) конкретна еколого-містобудівельна ситуація (необхідність першочергового розв'язання екологічних чи архітектурних проблем); 2) соціально-економічні потреби суспільства; 3) рекреаційний, містобудівельний та економічний потенціал території, що підлягає реабілітації.

Рис. 4.1 – Приклади організації музеїв на території промислових підприємств

а



б



в



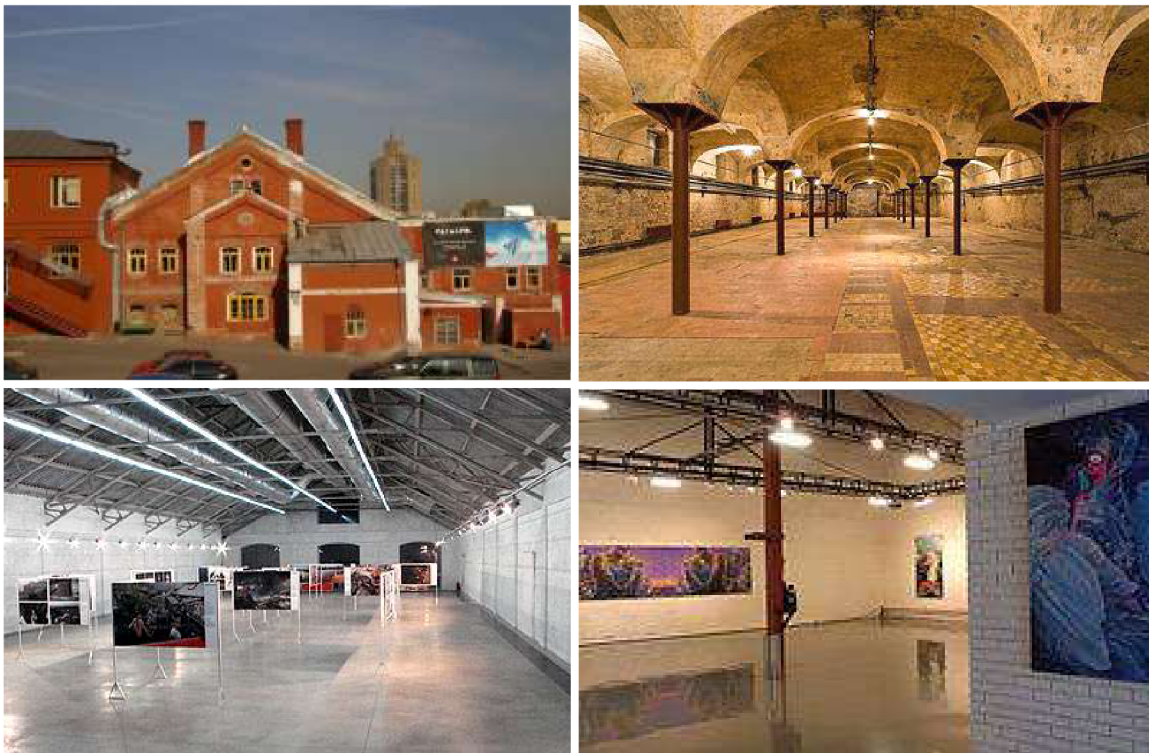
а – норвезький музей промислових робітників в м. Рюкан;
б – музей промисловості і праці в м. Роденго-Саянто, Італія;
в – музеї води у водонапірних баштах в Санкт-Петербурзі (ліворуч) і Києві (праворуч)

Рис. 4.2 – Виставкові зали на території колишніх промислових підприємств

а



б



в



а – галерея Тейт-Модерн в Лондоні;
б – центр сучасного мистецтва «Винзавод» в Москві;
в – центр сучасної культури «Гараж» в Москві

Рис. 4.3 – Досвід організації багатофункціональних комплексів на території колишніх промислових підприємств

а



а – реорганізація газгольдерів у Відні

Продовження рис. 4.3 – Досвід організації багатофункціональних комплексів на території колишніх промислових підприємств

б



в



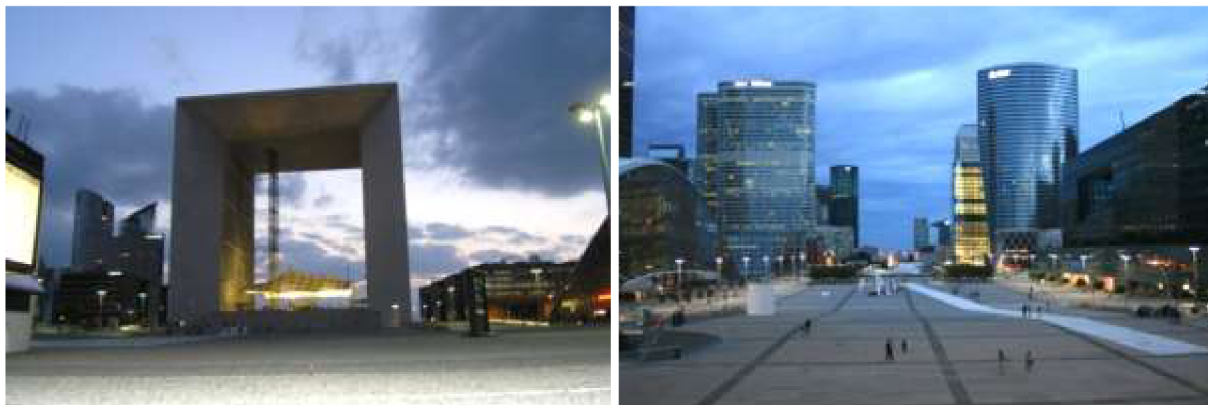
г



б – бізнес-центр «Гамма» – колишня меблева фабрика «Замоскворіччя», Москва;
в – «Бізнес-сіті на Виборгській», Санкт-Петербург, на території колишнього промислового району (заводи «Російський дизель», «Мезон», «Петербурзький текстиль», «Червона Зоря», ім. Клімова та ін.);
г – офісний парк «Курський» на території колишнього арматурного заводу «Арма»

Рис. 4.4 – Багатофункціональні райони

а



б



а – район Дефанс в Парижі;
б – район Докленд в Лондоні

Рис. 4.5 – Приклади лофтів у США, Європі та Росії

а



б



а – лофт в м. Мілл-Міллс, США: житловий комплекс в будівлі колишньої текстильної фабрики;

б – лофт-проект Поверхи в Санкт-Петербурзі в будівлі колишнього Смольнинського хліб-заводу. До складу багатофункціонального культурного центру сучасного мистецтва входять: галерея «Глобус», галерея «Формула», галерея Fotowall Svetosila, простір Чавунна підлога, простір Синя підлога, галерея авторського одягу Backstage, винний бар з LoftWineBar, кав'ярня «Зелена кімната», магазин одягу «59,6»

Продовження рис. 4.5 – Приклади лофтів у США, Європі та Росії

В



в – колишній цементний завод в Барселоні, Іспанія, переобладнаний під архітектурну майстерню Рікардо Бофілла

Продовження рис. 4.5 – Приклади лофтів у США, Європі та Росії

Г



Д



г – лофт Gastwerk Hotel в м. Гамбург, Німеччина, обладнаний в будівлі колишнього міського газового заводу;
д – лофт-квартал «Данилівська мануфактура» в Москві на території колишньої Данилівської суконної мануфактури

Рис. 4.6 – Організація паркових комплексів на колишніх промислових територіях

а



а – парк Ла-Вілет в Парижі

Продовження рис. 4.6 – Організація паркових комплексів на колишніх промислових територіях

б



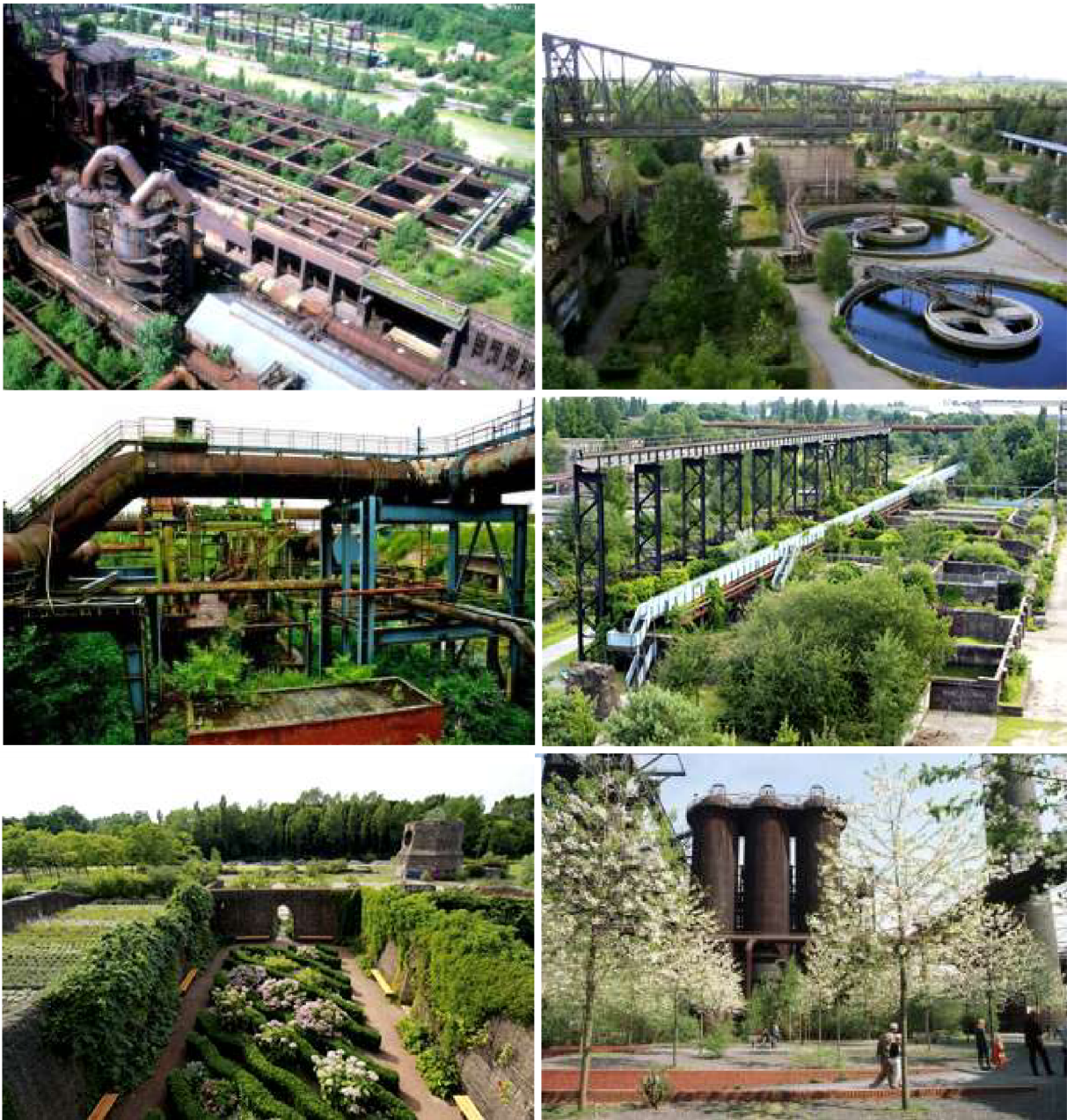
в



б – Чизуік-парк в Лондоні;
в – Прибережний парк в Барселоні

Продовження рис. 4.6 – Організація паркових комплексів на колишніх промислових територіях

Г



Г – парк «Північний Дуйсбург» в Німеччині

Запитання для самоперевірки

- 1. Що таке архітектурно-екологічна реабілітація промислових територій? Чим вона подібна і чим відрізняється від конверсії і редевелопменту?*
- 2. Які Ви знаєте засоби архітектурно-екологічної реабілітації?*
- 3. Які важливі задачі вирішує організація музеїв промисловості і виставкових центрів на території колишніх промислових підприємств?*
- 4. Яка функція додається при організації багатофункціональних комплексів?*
- 5. Які Ви знаєте приклади перетворення промислових територій на багатофункціональні райони?*
- 6. Що таке лофт?*
- 7. Якою є мета створення ландшафтних комплексів на території колишніх промислових підприємств? Назвіть відомі Вам приклади таких рекреаційних об'єктів.*