

ПРОМИСЛОВІ ТЕРИТОРІЇ ЯК ПЛАНУВАЛЬНИЙ ПОТЕНЦІАЛ РОЗВИТКУ м. ЛЬВОВА (ТЕНДЕНЦІЇ І ПРИНЦИПИ РЕСТРУКТУРИЗАЦІЇ)

© Мазур Т.М., Король Є.І., Климович Є.Б., 2006

Проблеми занепаду у Львові промислового сектора розглянуті в аспекті містобудування. Проаналізовані тенденції та визначені принципи реструктуризації промислових територій міста в умовах ринкових перетворень.

Сучасні ринкові перетворення в Україні супроводжуються активізацією трансформаційних процесів в усіх галузях економіки, які нерідко спричиняють конфлікти та протиріччя між господарськими, соціальними і містобудівними потребами. У промисловому секторі Львова негативними проявами таких перетворень стало припинення функціонування багатьох промислових підприємств, що обумовило виникнення цілого ряду проблем як в соціально-економічній сфері, так і у містобудуванні. У соціальній сфері такими проблемами стали: різке скорочення місць праці, перетікання висококваліфікованих інженерно-технічних кадрів у торгівлю та громадське обслуговування; трудова міграція у ближнє зарубіжжя та різке скорочення населення працездатного віку в населених пунктах; погіршення рівня життя та загострення демографічної ситуації; неузгодженість між кількістю випускників вищих і середніх навчальних закладів, попитом спеціалістів на ринку праці та можливостями працевлаштування останніх за фахом.

У містобудівному аспекті занепад промислового виробництва призвів до того, що значні ареали промислових територій міста Львова сьогодні перебувають у стані глибокої стагнації або стихійно та безсистемно освоюються легальним та напівлегальним шляхами, як правило, без врахування реальних потреб міста та інтересів міської громади. Тому на сучасному етапі однією з найактуальніших проблем для м. Львова стало питання раціонального використання нефункціонуючих промислових територій як резерву перспективного розвитку міста на основі комплексного підходу до їх вирішення.

Існує величезний зарубіжний досвід реструктуризації занепадаючих виробничих територій в історично сформованих містах розвинутих країн світу і, насамперед, Європи, який становить великий інтерес для вітчизняної містобудівної практики. Із втратою у 60-х роках в Західній Європі темпів виробництва в багатьох містах індустріально розвинутих країн – Франції, Німеччині, Норвегії, Данії, Португалії, Іспанії та інших – почався процес реорганізації промислових територій. У містах почали зменшуватись площі територій промислових об'єктів із збереженням тільки тих структур, які не руйнують міське середовище, мають наукомістке виробництво тощо.

Ознайомлення із зарубіжним досвідом реструктуризації виробничих територій засвідчує, що переважно на основі промпідприємств, які втратили свою первинну функцію, формуються і розвиваються специфічні багатофункціональні містобудівні утворення у вигляді просторового поєднання інженерно-транспортних об'єктів, адміністративно-ділових установ, закладів культурно-побутового обслуговування населення та житлової забудови різної поверховості і комфортності проживання.

Виявлені напрямки реструктуризації виробничих територій у містах Європи є результатом цілеспрямованої державної містобудівної політики, спрямованої на винесення промислових підприємств з центральних та серединних зон історично сформованих міст на їхні околиці. У результаті такого містобудівного підходу вивільняються додаткові територіальні ресурси для розвитку міст, створюються передумови для ефективнішого використання міських територій для потреб міста шляхом підвищення щільності їх забудови та застосування принципу багато-

функційності. Водночас промисловість як містотвірний чинник не втрачає свого значення. Вона знаходить нові можливості своєї просторової локалізації у сформованій структурі міста завдяки застосуванню екологічно безпечних технологій та сучасного наукомісткого виробництва.

Аналогічні процеси реструктуризації промпідприємств Львова можна спостерігати, аналізуючи тенденції спонтанного освоєння і перепрофілювання стагнуючих промислових територій, розташованих як в центральній частині, так і у промислових зонах і промвузлах серединної та периферійної частин міста: позначилася тенденція до відродження дрібного виробництва на територіях колишнього великомасштабного промислового виробництва, розпочався спонтанний процес здавання в оренду та продажу ділянок промислових територій, будівель, споруд, окремих приміщень для їхнього нового господарського освоєння, будівництво на їхній базі об'єктів громадського обслуговування, торгівлі, житла.

Такі тенденції мають не тільки позитивні, але й негативні моменти. Наприклад, результати досліджень свідчать, що новостворені виробництва виникають на невідповідних територіях; у суміжних приміщеннях однієї і тієї самої будівлі, що належать різним власникам, розгортаються несумісні види господарської діяльності, які організовуються з порушеннями протипожежних та екологічних норм тощо. На жаль, такі процеси у місті поширюються, інтенсифікуються та відбуваються безконтрольно, поза комплексними державними або муніципальними програмами, які б передбачали стратегію раціонального використання промислових територій міста. ***Тому подальший розвиток і реконструкція Львова неможливі без врахування змін у промисловій галузі міста, а також функціонально-просторових змін на рівні генерального плану в межах промислових територій.***

На кафедрі містобудування Архітектурного інституту Національного університету “Львівська політехніка” протягом декількох років у межах магістерських робіт, дипломних, курсових проектів проводяться дослідження і розробляються пропозиції щодо перепрофілювання та реструктуризації промислових територій. Проводились пілотажні обстеження промислових територій м. Львова з вивченням таких питань:

- визначення локалізації та значущості промислової ділянки у структурі міста, її функціональних та архітектурно-композиційних пов'язань з прилеглими міськими територіями, виявлення функціональних, планувальних та композиційних конфліктів між промисловим об'єктами та їх найближчим оточенням;
- виявлення природних (фізико-географічних) умов промислових територій, їхнього екологічного стану та впливу на міське довкілля;
- інвентаризація будівель, транспортної та технічної інфраструктури та існуючого озеленення промислових територій;
- визначення сучасного функціонального використання території і споруд; оцінка відповідності існуючих будівель новоствореним функціям згідно з нормативними вимогами, оскільки не завжди такі об'єкти можна адаптувати до конкретних технологій;
- визначення стану сучасного заінвестування промислової території та правовласницькі відношення, що склались на момент дослідження тощо.

Для досліджень застосовували методи системно-структурного аналізу виробничих територій; визначення оцінкових характеристик і моделювання реструктуризаційних процесів виробничих комплексів (варіантність); функціонального і об'ємно-планувального моделювання виробничих об'єктів.

Пілотажні обстеження промислових територій і підприємств Львова проводили у різних містобудівних умовах – в центральній, серединній та периферійній частинах міста з врахуванням його планувального каркаса (транспортних осей, основних містобудівних вузлів і прилеглих до них територій) з високою інтенсивністю використання і концентрацією міських функцій. В основу досліджень промислового сектора м. Львова було покладене припущення наявності певних відмінностей в тенденціях та закономірностях розгортання процесів реструктуризації на промислових територіях у центральній, серединній та периферійній зонах великого історично сформованого міста.

Територія великого історичного міста неоднорідна за своєю структурою і характером використання, тому і процеси реструктуризації виробничих територій у місті проходять неоднозначно, але загальні тенденції можна відслідкувати. Аналізуючи результати досліджень, можна виявити ці тенденції і відповідно до них сформулювати принципи реструктуризації промислових територій для конкретних містобудівних ситуацій (рис. 1):

- для центральної зони – принцип “ліквідації”;
- для середньої зони – принцип “поступового згортання”;
- для периферійної зони – принцип “розвитку без розростання”;
- для периферійної зони – принцип “необмеженого розвитку”

Принцип «ліквідації», запропонований для центральної частини міста, передбачає формування комплексної програми ліквідації та винесення всіх промислових закладів з простору центру, кардинальну зміну функцій та архітектурно-урбаністичного укладу вивільнених ділянок з пріоритетом загальноміських потреб. Будівлі та споруди, які є пам'ятками промислової архітектури, після ліквідації або винесення промисловості підлягають консервації та пристосуванню під нові обслуговувальні функції.

Центральна частина міста – квартали щільної периметральної забудови, що охоплюють територію, сформовану до кінця XIX – початку XX ст., ядром якої є історичний осередок епохи середньовіччя – пам'ятка світової культури, занесена до спадщини ЮНЕСКО.

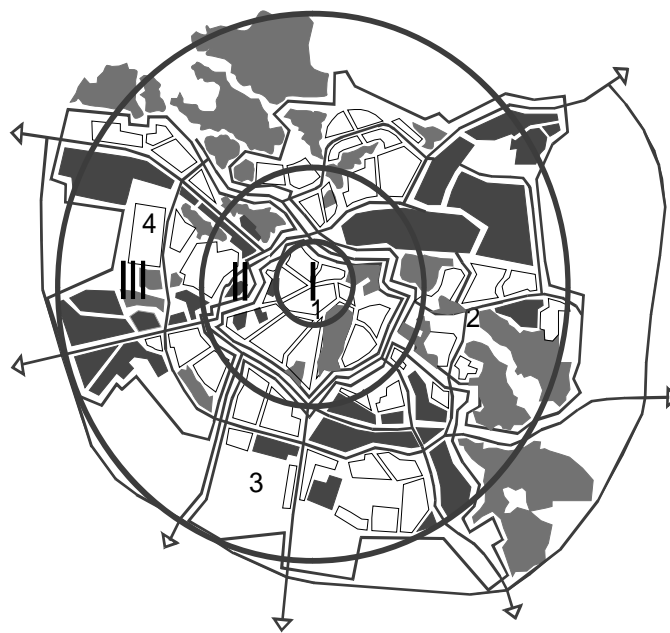
На момент завершення Генерального плану Львова 1992 р. серед історично сформованої забудови центральної зони міста було хаотично розташовано близько 80 дрібних виробничих підприємств: окремих цехів, філіалів, відомчих гаражів, ремонтно-будівельних організацій тощо, які згідно з згаданим документом передбачалося винести на резервні території промислових зон. Але свого часу цю програму не було реалізовано.

За результатами проведених в центральній зоні досліджень та оцінки 60-ти виробничих територій за певними параметрами (площа підприємства, технічний стан об'єктів, архітектурна цінність забудови, характер використання території і об'єкта, форма власності, зміна належності до галузевої структури) зроблено висновки, що з 1996 року їх активно репрофілюють під об'єкти обслуговування населення та сьогодні практично не функціонують як промислові об'єкти.

Аналіз цих ділянок показав, що, незважаючи на зміну функцій окремих виробничих підприємств, територія, яку вони займають, є набагато цінніша, ніж економічна ефективність їхнього сучасного функціонування. Крім того, будівлі, в яких знаходяться вказані підприємства, перенасичують внутрішньоквартальні простори дисгармонійною забудовою низької якості. На думку авторів, у цій ситуації доцільним є активний знос колишніх виробничих об'єктів і нове будівництво на вивільнених територіях, а також використання їх під відкриті відпочинкові зелені зони з метою зменшення щільності забудови та поліпшення умов проживання в центральному районі міста.

Принцип «поступового згортання», покладений в стратегію реструктуризації промислових територій середньої зони міста, передбачає поетапне згортання та територіальне обмеження основних галузевих об'єктів, що може відбуватись: шляхом модернізації та інтенсифікації існуючих підприємств, впровадження сучасних наукомістких екологічно чистих технологій; ефективного використання виробничих площ і об'ємів за рахунок концентрації і ущільнення виробництва; закриття збанкрутілих підприємств з подальшою технічною рекультивацією їхніх територій тощо. Звільнені ділянки віддаються до диспозиції міста і можуть використовуватися для розвитку громадських функцій – адміністративно-ділових, обслуговувальних, навчальних, відпочинку та дозвілля, для будівництва житлових утворень тощо. Передусім це стосується ділянок, розташованих на межі промислових територій і прилеглих до них дільниць міста.

Середня зона міста, утворена рівновеликими кварталами змішаної забудови, спочатку сформувалась як житлова. Протягом тривалого часу свого розвитку цю зону поступово насичували різноманітними адміністративними, громадськими та виробничими функціями. У результаті еволюції історичні квартали набули вигляду складного багатофункціонального утворення.



*Тенденції і принципи реструктуризації промислових територій Львова:
1–3 – центр і периферійні зони Львова*

Спад виробництва у промисловому секторі міста проявився в стагнації значних ділянок у структурі виробничих територій цієї зони, які переважно розташовані на цінних з погляду розвитку міста ділянках. Водночас виробничі території впритул межують з житловою забудовою, проникаючи в її простір і розмежовуючи житлові утворення.

Підприємства з площею територій від 5 до 10 га і більше викуповуються і здаються в оренду фрагментарно під різні функції. Пілотажні обстеження таких територій промислових об'єктів (переважно це території великих підприємств) показали, що вони повністю не задіяні. Особливо багато вільної території на ділянках, виділених під склади, матеріальні бази і транспортне господарство. Функції новоутворених фірм в межах конкретного підприємства, як правило, не узгоджені між собою, можуть бути екологічно небезпечними тощо.

Розміщення промислових підприємств в серединній частині міста вимагає проведення серйозної ревізії, щоби впевнитися у раціональному використанні цих територій. Ситуація ускладнена тим, що просторовий хаос та руйнація, обумовлені частковим або повним згортанням діяльності на промислових підприємствах, додатково підсилюються явищем просторового занепаду довкілля. Прилегли до промисловості території міста часто мають zdegradований характер, їх можна визначити як «мертві зони». Для того, щоб означені території почали слугувати місту, потрібен певний час для їх природної і технічної рекультивациі.

Отже, обстеження промислових територій серединної зони міста показало, що в місті відбувається стихійний процес реструктуризації та перепрофілювання промисловості, нашарування нових несумісних функцій на виробничих територіях, недовикористання виробничих площ за їхнім основним призначенням, згортання виробництва.

З огляду на дефіцит вільних територій для подальшого розвитку міста: нового житлового будівництва, об'єктів сфери обслуговування та туризму тощо промислові території, на яких згортається виробнича функція, треба розглядати як резерв. Все це вимагає додаткових територій та відповідного розроблення механізмів нового ставлення до території міста як до товару, який має свої специфічні властивості – планувальні обмеження і вартість. Саме тому раціональне використання промислових територій як потенціального ресурсу розвитку міста стало одним з найактуальніших завдань під час розроблення нового Генерального плану і плану використання міських земель, зведеного у ранг закону – зонінгу.

У периферійній частині міста Львова переважають райони багатоповерхового індустріального житла і виробничі території, оскільки основним принципом її планувальної організації було формування великих сельбищно-виробничих районів, в яких було втілено ідею максимального наближення місць праці до місць проживання. **Принцип «розвитку без розростання»**, рекомендований для реструктуризації територій промвузлів і промислових районів у структурі периферійної частини міста, передбачає збереження їхнього виробничого характеру без територіального розширення, шляхом підтримки перспективних промислових закладів, поділу крупномасштабних виробництв на менші структурні одиниці, більш здатні на інноваційні зміни, розвиток малих і середніх виробництв, урізноманітнення галузевої структури промисловості тощо.

Відповідно, для промислових територій, розташованих на периферії міста, де процеси нового заінвестування відбуваються дуже сповільнено і які досі перебувають в стані вираженої стагнації, аналізували та оцінювали їхню придатність до майбутніх перетворень за такими чинниками:

- величиною промислової території та її пропорціями (масштабність);
- сформованою планувальною структурою (комунікації, парцеляція, щільність забудови);
- архітектурними характеристиками існуючих будинків і споруд (виробничі площі та об'єми, просторово-конструктивна схема, капітальність будівель) тощо.

У ситуації, коли відсутні чіткі програми містобудівного освоєння промислових територій, особливо у приміській зоні, зростає роль пошукового й експериментального проектування. **Принцип «необмеженого розвитку»** перспективної розбудови виробництва передбачає створення інноваційних зон у межах приміських територій Львова вздовж трас, що пов'язують Львів із транспортним коридором міжнародного значення: швидкісною платною автострадою "Лісабон–Київ" з визначенням їхнього урбаністичного потенціалу. Розвиток інноваційних зон буде орієнтовано на промисловість, зовнішній транспорт, будівництво, заготовельно-складське госпо-

дарство і туристично-рекреаційну діяльність. За таким принципом можна відтворити промислові об'єкти, активізувати іноземні та вітчизняні інвестиції, які надають перевагу будівництву підприємств на нових територіях за сучасними технологіями. Сьогодні важливо відновити статус м. Львова як промислового центру високих технологій в Західному регіоні України, для чого існують відповідні передумови – геополітичне положення, розвинута транспортна інфраструктура, високий науково-інтелектуальний і кваліфікаційний потенціал трудових ресурсів.

Отже, знання територіальних закономірностей процесу реструктуризації виробничих територій дає можливість обгрунтованого передбачення містобудівних процесів для прийняття багатопільових програм з перепрофілювання нефункціонуючих промислових утворень.

1. Генеральний план міста Львова. Розділ “Розвиток промислово-складської бази м. Львова”. Т. II “Основні техніко-економічні показники і динаміка розвитку промисловості”. – Львів, 1991.
2. Мазур Т.М. Функціонально-просторова модернізація промислових територій центральної частини Львова в контексті розвитку інфраструктури об'єктів малого та середнього бізнесу // Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка” “Архітектура”. – 2000.
3. Мазур Т.М. Реструктуризація промислових територій в умовах реконструкції історично сформованого міста (на прикладі міста Львова) // Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка” “Архітектура”. – 2002.
4. Мазур Т.М. Реорганізація промислових територій Львова в умовах переходу до ринкової економіки // Вісник Львівського державного аграрного університету “Архітектура і сільськогосподарське будівництво”. Львів, 2003.
5. Мазур Т.М., Король Є.І., Панік О.В. Містобудівне значення реалізації проекту будівництва автостради Львів-Краковець на території Львівської області // Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка” “Архітектура”, 2000.

УДК 711

І. Середюк, О. Середюк

Національний університет “Львівська політехніка”,
Інститут архітектури

МІСТО В ХХІ СТОЛІТТІ: РОЗКВІТ ЧИ МУМІФІКАЦІЯ ?

© Середюк І., Середюк О., 2006

Розглянуто проблематику міст та міського середовища в архітектурно-психологічному аспекті.

Із усіх форм поселень, винайдених людством, найповніше виконують свої соціальні, виробничі та культурні функції **міста**. Виконання цих функцій за скороченими сценаріями має, як правило, негативні наслідки. З цього погляду твердження, що рівень розвитку суспільного виробництва віддзеркалюється насамперед на стані **міського середовища**, належить до самоочевидних трюїзмів.

Наслідком успішного розвитку суспільного виробництва є задовільний стан міського середовища. Своєю чергою, розвинуте міське середовище позитивно стимулює трансформацію системи суспільних відносин та безпосередньо впливає на сферу суспільного виробництва. Наявність такого зворотного зв'язку, який має лінійний характер, визначає динаміку розвитку міського середовища.

Історичний досвід свідчить, що практично кожне місто переживало періоди свого розквіту та падіння. Іноді вони повторювалися, а іноді міста вже ніколи не могли відродити свої колишні могутність та привабливість. Найбільші міста, особливо в періоди свого розвитку або розквіту, впливають на соціокультурне середовище різних регіонів, країн чи навіть континентів. Стає помітним глобальний характер впливу містобудівництва на сферу розуму, причому тільки розум спроможний реалізувати управління міським середовищем, зробити його оптимальнішим для зростання виробничих відносин і виробничих сил та запобігти його можливому відмиранню.

Ті механізми логічного розвитку людських поселень та їхні ієрархічні узалежнення перевірені багатовіковою практикою людства. Зрозуміло, що описані сценарії припускають активну форму