

механізми їх вирішення (тези доп.) – Київ – Умань – Варшава, 1999. – С.169-183. 4. Райони та міста Львівщини / Інформаційно-статистичний збірник. – Львів, 1997. 5. Пosaцький Б.С., Мазур Т.М. Містобудівний зонінг // Методичні вказівки для студентів спеціальності 7.120103 "Містобудування".

УДК 711.2

Мазур Т.М.

НУ "Львівська політехніка", кафедра містобудування

ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПРОСТОРОВА МОДЕРНІЗАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ ЦЕНТРАЛЬНОЇ ЧАСТИНИ ЛЬВОВА В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ ОБ'ЄКТІВ МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ

© Мазур Т.М., 2000

Розглянуті можливості використання промислових територій таких споруд для формування в місті ринкової інфраструктури, представлені різними типами об'єктів малого та середнього бізнесу. Значна увага приділяється виявленню критеріїв придатності існуючих промислових територій та їх споруд під нові функції, розроблена пропозиція модернізації однієї з найбільш перспективних ділянок – території заводу газової апаратури.

Розвиток ринкових відносин та демократизація в управлінні економічними процесами дали поштовх для формування нових видів діяльності, таких як підприємництво, приватний бізнес, що обумовило кількісне зростання у Львові (хоча і спонтанне) об'єктів малого та середнього бізнесу.

На підставі проведеного аналізу матеріальної бази об'єктів малого та середнього бізнесу було виявлено, що нове будівництво споруд, передбачених для розгортання підприємницької діяльності, на теперішній час у Львові не є поширеним. Переважно підприємницькі структури намагаються викупувувати, орендувати існуючі в місті споруди або окремі приміщення таких споруд [1]. Насамперед це – навчальні та виховні заклади (дитячі садочки, об'єкти профтехосвіти), проектні інститути, житлові будинки (перші поверхи активно пристосовуються під приватні магазини, кафе, бари, офіси і т.п.). Не стали поза увагою і дрібні промислові підприємства, які існують у вигляді окремих (поодиноких) включень або групи споруд серед існуючої житлової історично сформованої квартальної забудови високої щільності. Таких підприємств у центральній частині міста значна кількість – біля 90 і це – окремі цехи, філіали, відомчі гаражі, склади, ремонтно-будівельні організації тощо (рис.1).

Згідно з генеральним планом розвитку міста, розробленим в інституті Містопроєкт в 1993 році, було передбачено винесення переважної кількості таких дрібних промислових підприємств (148 об'єктів), розосереджених серед забудови міста, на резервні території промислових зон. Але ці пропозиції, які були передбачені в генеральному плані, в місті практично не проводились. Сьогодні, як показали проведені дослідження, цілий ряд дрібних виробничих підприємств в центрі міста здається в оренду, приватизовано, реконструйовано,

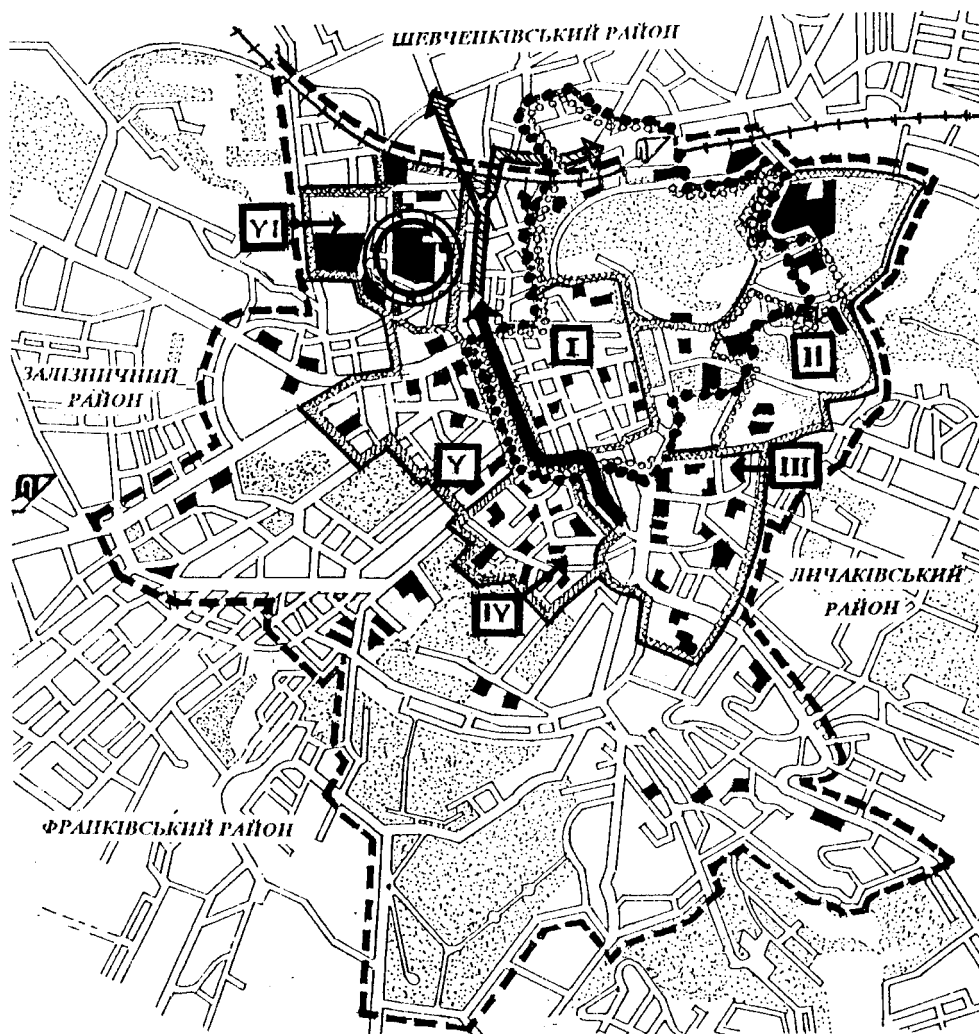













Рис. 1. Схема розміщення дрібних промислових об'єктів у центральній частині міста:

-  – межа центрального адміністративного району (пропозиція “Містопроекту”);
-  – межа державного історико-архітектурного заповідника;
-  – межа охоронної зони ЮНЕСКО;
-  – території квартальної житлової забудови;
-  – території дрібних промислових підприємств;
-  – межа групи кварталів, об'єднаних у територіальні одиниці дослідження;
-  – номер територіальної одиниці дослідження;
-  – залізничні вокзали;
-  – композиційна вісь центру міста: а – існуюча; б – пропозиції;
-  – зелені насадження
-  – територія заводу “Газової апаратури”, для якого розроблена проектна пропозиція

має іншу функцію (були перепрофільовані). Така ситуація у місті виникла завдяки тому, що значна кількість львів'ян, з огляду на менталітет, більш схильні до індивідуальної приватної діяльності, психологічно є підприємцями, готовими братись за справу (відкривати мага-

зини, офіси, банки, своє виробництво тощо) і завдяки своїй активній життєвій позиції впливати на образне перетворення центру міста.

Вивчення та аналіз довоєнної промислової забудови міста показує, що наявність значної кількості дрібних підприємств в центральній частині Львова історично обумовлена. До 1949 року у Львові переважали дрібні підприємства. З п'яти тисяч зареєстрованих у 1937 році підприємств тільки 112 мало понад 20 працівників і лише в 17-ти кількості робітників перевищувала 100 чоловік. Домінували легка і харчова промисловість [2,3].

У післявоєнні роки орієнтація на будівництво у Львові великих промислових підприємств зробило його одним з найбільших промислових центрів західного регіону України. Великі промислові підприємства були основою соціалістичної планової економіки, у якій малим державним підприємствам відводилась другорядна роль. За радянських часів кількість дрібних промислових підприємств у місті постійно зменшувалась, а ті, які продовжували функціонувати, технічно і технологічно було відсталими, мали низьку економічну ефективність. Проте на теперішній час, в умовах соціально-економічних змін, ситуація у м.Львові кардинально змінилась: намітився процес відродження дрібного виробництва, а такі промислові гіганти, як автобусний завод, "Сільмаш", конвеєрний, "Автонавантажувач", "Електрон", телеграфної апаратури та багато інших машинобудівних підприємств опинились у кризовій ситуації. На таких підприємствах разом з обслуговуючою сферою було створено понад 450 тисяч робочих місць, значна кількість яких на сьогоднішній день скорочена, а людей звільнено. В місті гостро стоїть проблема реструктуризації промислового комплексу [4]. За стратегічними напрямками розвитку міста "Львів – 2010" передбачається трансформація структури господарського комплексу міста з промислового на загальнодержавний і міждержавний центр послуг: фінансово-банківських, транспортно-експедиторських, туристсько-рекреаційних, науково-освітніх. Значна кількість з перелічених об'єктів належатиме до об'єктів малого та середнього бізнесу.

Як свідчить зарубіжний досвід, малий бізнес – це пусковий механізм ринкового господарства, який є невід'ємною складовою перехідної економіки для формування ринкової інфраструктури за рахунок утворення достатньої кількості дрібних, самостійних підприємств різних форм власності. Така орієнтація в розвитку суспільства передбачає наявність великої кількості дрібних підприємств, про що свідчить зарубіжний досвід розвитку міст США, Японії, Англії, ФРН, Італії. За даними Міжнародної федерації малих промислових підприємств на частку малого бізнесу припадає майже 50 % ВВП і 50 % кількості зайнятих. У галузевому розрізі найбільше малих фірм виникло у сфері торгівлі та послуг. Аналогічні процеси повільно, але почали розгортатись у містах України і одним з таких міст, де формування об'єктів малого та середнього бізнесу досить активізувалось, є місто Львів. У сучасних умовах, коли держава перестала бути основним замовником та інвестором на проектні розробки та нове будівництво, у місті Львові все більш значну роль починають відігравати ініціатива підприємницьких структур, що і ілюструють роботи з реконструкції та розбудови в центрі міста.

У контексті таких соціально-економічних змін наявність значної кількості дрібних промислових підприємств у центральній частині міста Львова вимагає вирішення цілої низки питань щодо впровадження цілеспрямованих заходів формування інфраструктури об'єктів малого та середнього бізнесу і відповідно поповнення бюджету міста за рахунок продажу та оренди окремих промислових споруд підприємницьким структурам. Для цього необхідно:

- визначити можливості пристосування існуючих дрібних промислових підприємств під нові функції для розгортання на їх базі різних видів підприємницької діяльності;

- конкретизувати вимоги до використання територій та споруд промислових підприємств, виходячи з особливостей місця їх розміщення в структурі міста, кварталу, видів підприємницької діяльності;

- розробити стратегію формування інфраструктури об'єктів малого та середнього бізнесу в умовах історично сформованого середовища міста Львова як ринку нерухомості із окремих споруд та приміщень, призначених для продажу та оренди.

Для проведення такої роботи визначались критерії оцінки придатності використання під нові функції існуючих промислових територій та їх споруд на різних територіальних рівнях, спрямованих на визначення:

- на рівні генерального плану міста – характеру розосередження існуючих промислових об'єктів в межах центрального адміністративного району;

- у структурі кварталу – особливостей їх розміщення, умов функціонування серед житлової забудови високої щільності;

- в межах території конкретного підприємства – можливостей використання промислових територій та їх забудови для розгортання різних видів підприємницької діяльності та визначення видів підприємницької діяльності, розвиток яких на базі даних підприємств буде найбільш доцільним і прибутковим.

З цією метою на рівні генерального плану міста враховувалась наявність у центральній частині міста територій, які є зоною державного історико-архітектурного заповідника, територій історичного ансамблю, які є охоронною зоною ЮНЕСКО (якщо досліджуваний об'єкт знаходився в цій зоні), наближеність до осі загальноміського центру (проспект Шевченка – проспект Свободи – проспект В.Чорновола), доступність розміщення промислових територій до існуючих або проєктованих пішохідно-транспортних зв'язків у центральній частині міста, автостоянок існуючих, проєктованих тощо.

На рівні кварталу визначалась переважаюча функція (житлова, торговельна, виробнича тощо), досліджувались щільність забудови, розглядалися можливості створення стоянок для машин, екологічний стан в кварталі, умови інсоляції, вплив на процеси життєдіяльності кварталу розміщення дрібного промислового підприємства, його функціональне призначення (згідно з даними генерального плану міста і те, яке є на теперішній час), розглядалися показники щодо форм власності, рентабельності тощо).

Конкретно на рівні досліджуваного підприємства аналізувався характер використання його території та споруд, враховували кількість споруд, їх поверховість, величина ділянки. Градація об'єктів проводилась за величиною ділянок: менше 1 га, 1 га, від 1 до 2 га, ... від 5 до 6 га; визначалась архітектурно-художня цінність споруд, їх капітальність.

Для зручності збору і упорядкування інформації по дрібним промисловим підприємствам в межах центрального планувального району були виділені територіальні одиниці дослідження (таких одиниць було виділено шість). Кожна з таких одиниць дослідження являла собою групу кварталів, наближених до осі загальноміського центру, в яких була зосереджена переважна кількість дрібних підприємств, розміщених в центральній частині міста (рис.1). В умовах реконструкції центру міста території таких підприємств набули значення резервного фонду для подальшого розвитку центру міста, що відповідно впливає на вартість їх ділянок.

У розглянутих кварталах були запропоновані такі заходи реконструкції підприємств із збереженням їх функцій: реконструкція зі зміною функцій, знос існуючих споруд як непридатних для подальшого використання та благоустрій кварталу для поліпшення умов про-

живання його мешканців, частковий знос і добудова тощо. Але розглянуті заходи (реконструкція, перепрофілювання, знесення, благоустрій тощо) переважно пропонувались для промислових споруд, території яких за площею були від 1 до 4 га і на базі яких вже виникли або можливо виникнуть з часом малі підприємства різних форм власності (приватні, спільні тощо).

Однією з найбільш перспективних ділянок (наближена до осі центру, одна з найбільших за площею серед промислових територій в центрі міста – 6 га, має вільні території для подальшої розбудови тощо) є територія заводу газової апаратури, яка розміщена в межах проспекту В. Чорновола, вулиць Під Дубом, Базарної. На території заводу збереглися капітальні споруди, які є пам'ятками промислової архітектури. Реконструкція існуючих і будівництво нових споруд на вільних територіях дали можливість запроєктувати архітектурний ансамбль на поєднанні старих і сучасних форм (дипломна робота Нейжмак Н., керівник канд. арх., доц. кафедри містобудування Мазур Т.) (рис.2).

Територія модернізованого підприємства знаходиться серед групи кварталів, умовно об'єднаних в територіальну одиницю дослідження N IV (рис.1), для якої була розроблена пропозиція по використанню території та забудови (містобудівний зонінг). На підставі тих пропозицій було запропоновано:

– *перша черга* – на території заводу газової апаратури передбачити розробку комерційного, ділового центру, як підцентру загальноміського центру з таким набором об'єктів: торговий центр, підземний гараж, наземний гараж – стоянка на 108 легкових автомобілів, експозиційний центр, бізнес-центр, виставковий центр, центр здоров'я та озеленення загальноміського значення;

– *друга черга* – реконструкція та модернізація кварталів, наближених до запропонованого підцентру загальноміського центру. Це стане доцільним внаслідок підвищення значимості землі і споруд (значна кількість яких на теперішній час знаходиться в незадовільному стані) біля такого центру.

Отже, на ділянках площею 4...6 га, як показали проведені дослідження, доцільно передбачати формування потужних, багатофункціональних торгових, ділових, відпочинково-розважальних центрів з розвинутою структурою підземних та наземних гаражів. Для реконструкції існуючих споруд і будівництва нових такі містобудівні утворення вимагатимуть залучення значних капіталовкладень, яких на сьогоднішній день ні у бюджеті міста, ні в окремих підприємницьких структур, як правило, немає. З метою створення потужних міських осередків в умовах місцевого самоврядування і міського господарства очевидною стає необхідність поєднання інтересів органів місцевої влади, спрямованих на заходи реконструкції центру міста, з інтересами бізнесових структур міста, яких може привабити участь у розбудові намічених кварталів завдяки отриманню додаткових пільг на права володіння землею та забудовою.

Такі заходи закладаються в комплексні містобудівні програми з використання та забудови поселень (містобудівний зонінг), які за своєю суттю покликані регулювати весь інвестиційний процес у місті. До розробки таких правил залучаються архітектори, економісти, юристи. Розробка зонінгових правил є актуальною проблемою для Львова, що намічено на найближчий час.

Отже, одним з напрямків стратегії реконструкції центральних районів Львова є виявлення додаткових площ, окремих споруд, територій, придатних для пристосування до нових загальноміських функцій: розвитку мережі банківських установ, брокерських контор, бізнес-центрів, готелів, офісів, торгових фірм, кафе, барів тощо. За останній час кількість

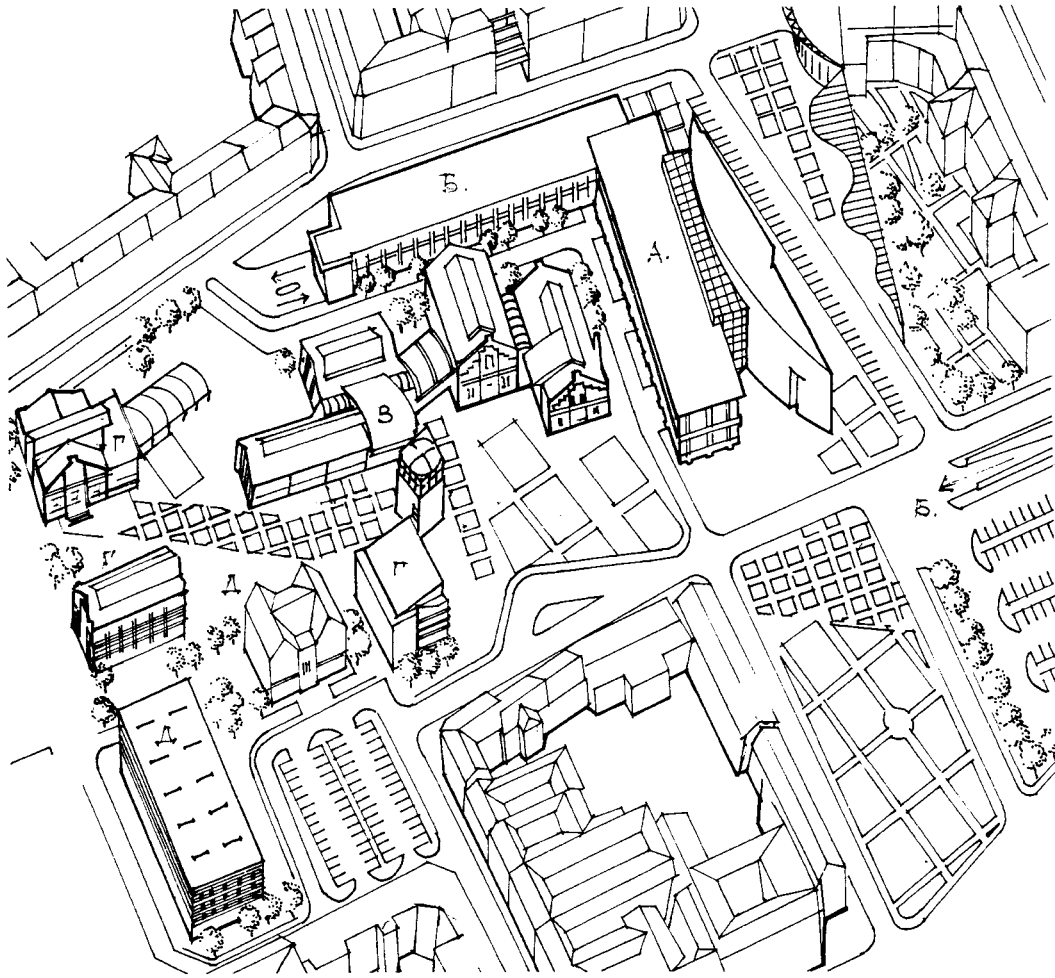


Рис.2. Проектна пропозиція модернізації території заводу газової апаратури з метою створення ділового, комерційного центру багатфункціонального призначення:

А – супермаркет; Б – гаражі (банатоповерхові наземні, підземні);

В – виставкові комплекси; Г – офіси; Д – банк

таких об'єктів в центрі міста збільшується і відповідно зростає попит на додаткові площі та споруди. Продаж місць для банків чи торгових фірм в центральній частині міста поповнює бюджет міста значними коштами, що має особливе значення.

1. Мазур Т.М. Роль формування об'єктів малого та середнього бізнесу в умовах реконструкції центральної частини м. Львова / Вісн. ДУ "Львівська політехніка". – 1999. № 375. С.122-128. 2. Степанів О. Сучасний Львів. – Краків-Львів, 1943. 3. Промисловість / Галицька брама № 7. – Львів. 1995. 4. Підлісний З. Львів і далі є великим гуртожитком / Високий замок. 26.03.1999. – С.9.