

Ю. Могила, О. Пекарчук

ПРИСТОСУВАННЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ ЛЬВОВА ДО СУЧАСНИХ УМОВ

Національний університет “Львівська політехніка”, Львів
juliamohula@gmail.com
orcid: 0000-0002-0401-3736

Національний університет “Львівська політехніка”, Львів
oksana.p.pekarchuk@lpnu.ua
orcid: 0000-0002-1686-4538

© Могила Ю., Пекарчук О., 2019

<https://doi.org/10.23939/sa2019.02.063>

Розглянуто проблему деградованих та депресивних промислових територій міста Львова. Визначено способи переосмислення та реструктуризації промислових об’єктів міста у нові комплекси, що відповідають найважливішим потребам населення та підвищують імідж міста. Проаналізовано розташування цих територій у структурі урбанізованого Львова та запропоновано на основі містобудівного аналізу рефункціоналізацію промислових зон.

Ключові слова: регенерація, реновація, рефункціоналізація, ліквідація, деградовані промислові території.

Постановка проблеми

Впровадження новітніх технологій виробництва вплинуло на зміну акцентів у планувальній структурі міста. Це спричинило неефективність функціонування промислових територій, які знаходяться в оточенні житлової та громадської забудови в частині центрально-історичного середовища міста. Також це призвело до занепаду промислових територій та стало умовою для сприйняття їх, як зон відчуження, які перешкоджають планувальному, функціональному розвитку Львова та посилюють негативний вплив на композиційний синтез міського середовища. У сучасній архітектурній практиці немає місця депресивним промисловим територіям, тому необхідно приділяти більше уваги формуванню урбаністичного середовища Львова. Сьогодні основним перспективним напрямом є соціально-економічна, архітектурно-містобудівна адаптація промислових зон до сучасних потреб міста.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Питання регенерації застарілої промислової забудови вивчається у багатьох роботах закордонних та вітчизняних науковців. У цих працях найчастіше описано процеси переосмислення промислових територій. До них належать фундаментальні дослідження зарубіжних вчених Дж. Форрестера у праці “Динаміка розвитку міст”, Л. Мамфорд у праці “Культура міст”, С. Сассен “Міста в світовій економіці” та ін. Серед сучасних українських дослідників можна виокремити дослідження Т. М. Мазур “Реструктуризація промислових територій в умовах реконструкції історично-сформованого міста” (2002), дисертацію С. В. Ганець на тему “Принципи формування

житлових утворень на постпромислових територіях” (2018), а також працю Т. М. Мазур та Б. С. Посацького “Промислова функція у просторі великого міста – приклад Львова” (2008).

Мета статті

Обґрунтувати доцільність та ефективність процесів реновації, рефункціоналізації та ліквідації депресивних промислових територій і підприємств Львова.

Виклад основного матеріалу

Відповідно до генерального плану міста 1944 року промислові зони Львова становили 40 % території міста. Ці території – це симбіоз промислової архітектури австрійського, польського, а також радянського періодів. У 1944 році радянська влада визнала Львів індустріальним центром західного регіону, що пов’язано із спорудженням великої кількості заводів і фабрик у місті. У цей період промислові об’єкти почали ущільнювати та розширювати промислові зони підприємств. Переважно застосовували схему екстенсивного використання території, яка полягає у підвищенні продуктивності праці за рахунок збільшення виробничих площ. Сьогодні частка промислових територій у структурі міста зменшується. На їх місці споруджують житлові райони, офісні та розважальні центри (Мазур Т. М. та Посацький Б. С., 2008).

Промислові території – це земельний резерв, який потрібно гармонійно інтегрувати у сформоване міське середовище, розвивати, як нові креативні простори. На основі натурного та картографічного аналізу встановлено, що у центральній частині Львова домінує історико-культурна, туристична, торгова та розважальна функції. У середній частині та на периферіях – житлова, торгова, рекреаційна функції, де до них долучається промислова (об’єкти легкої промисловості). Кожне підприємство чи промислова територія передбачає організацію санітарно-захисних зон. Однак можна спостерігати спорудження у цих зонах житлових комплексів, що пов’язано з нестачею вільних територій у структурі міста. Цей процес унеможлиблює функціонування підприємств на законодавчому рівні. Оскільки буферні зони, які слугують захистом навколишнього середовища забудовують, то виникають правові прецеденти між мешканцями та власниками промислових об’єктів (Мазур Т. М., 2002).

У результаті закриття виробництва відбувається розділення промислових територій між різними власниками. Ефективність цих заходів є виправдана у зв’язку з сучасними економічними умовами в країні. Проте реструктуризація масштабних підприємств, яка полягає у виникненні великої кількості дрібних приватних організацій, спричиняє деградацію об’ємно-просторової композиції комплексу промислових споруд та створює загрозу виникнення аварійних ситуацій. Цей симбіоз руїни, розвитку й реновації формує дисгармонійний образ будівлі та порушує архітектурно-композиційний образ ансамблю міста.

Промисловою частиною Львова сформовано з таких підприємств:

- фабрика повидла, загальна площа будівлі якої становить 1060 м², заснована в 1959 році, а з 2015 року комплекс знаходиться під поетапною реконструкцією та рефункціоналізується у арт-простір;
- завод “Галичскло” займає територію у 2 га. Він частково рефункціоналізований у креативний арт-простір !FESTrepublic;
- ВО “Полярон” заснований у 1959 році. Площа його території становить 32 га. Зараз тут 85 % споруд ліквідовано, а на 15 % виконують роботи з реконструкції для спорудження багатоквартирних житлових будинків із об’єктами торгово-розважальної інфраструктури у їх структурі;
- завод “РЕМА”, заснований в 1944 році на території у 5,5 га. Зараз частина заводу виробляє медичну апаратуру “Луч”, а порожні приміщення орендують різні організації. Завод потребує капітального ремонту;
- ПАТ Електрон засновано в 1918 році. Частиною його виробництв ліквідовано, а на іншій налагоджено випуск нової продукції – виробництво електротранспорту;

- Мотозавод засновано в 1940-х роках, з 1998 року територію розділено на безліч підприємств різних видів діяльності;
 - будівля Керам заводу зараз знаходиться у занедбаному стані;
 - ДЕПО Lem Station, засноване в кінці XIX – на початку XX ст. Площа його ангару становить 1073 м². ТзОВ “Lem station” перебуває у процесі реконструкції. На його території відповідно до проекту створено інноваційно-креативний простір;
 - Львівський завод Мікроприлад, заснований 1946 року; у 2006 році завод поновив виробництво, але пізніше частину приміщень було продано, а решту – здано в оренду;
 - завод “Львівсільмаш”, заснований у 1960–1965 роках, сьогодні перебуває у занедбаному стані та поступово ліквідується. На деяких територіях заводу споруджують багатоквартирні житлові будинки;
 - Керамо-скульптурна фабрика, ліквідована через заборгованість;
 - ЛАЗ (Львівський автобусний завод), заснований у 1945 році. Деякі споруди комплексу знаходяться в аварійному стані, а решта було демонтовано для спорудження на їх місці житлових будинків. У 2018 році на збереженій частині заводу частково поновлено виробництво;
 - Винзавод заснований як броварня та ресторан у 1848 році. Його було частково розібрано та демонтовано впродовж 1999–2003 років. Сьогодні завод перебуває на стадії суцільного руйнування. У жовтні 2017 року на його території сталася пожежа, внаслідок якої згоріло 300 м² площі дерев’яного перекриття та дах площею 800 м²;
 - Львівський комбінат хлібопродуктів “Крупзавод” розпочав свою роботу у 1847 році. Сьогодні підприємство – млинзавод № 1 – працює, продукція комбінату створила власну торгову марку “Щедрик”;
 - М’ясокомбінат, заснований у 1870-х роках, зараз на цьому місці – деградовані споруди, частина яких знаходиться в аварійному стані, а інша функціонує як бізнес-об’єкт – промисловий центр (Wojciech Jarczewski, Maciej Nuculak, 2011; Іванов-Костецький С. О., 2011).

У зв’язку з ситуацією, яка склалася у місті Львові, актуально комплексно проаналізувати промислові території з метою їх оновлення. Можна виокремити п’ять основних підходів до повернення промислових територій у структуру міста:

1. Збереження промислової функції:
 - повна, детальна реставрація та відтворення із збереженням первісного вигляду споруди із впровадженням нових технологій виробництва, що актуально для пам’яток промислової архітектури;
 - реконструкція об’єкта – разом із впровадженням нових технологій виробництва та обслуговування споруда чи будівля потребує зміни архітектурно-планувальної структури.
2. Часткова рефункціоналізація:
 - перетворення об’єкта в музей – консервування;
 - введення в структуру історичної промислової ділянки об’єктів нового типу, які характерні для часу, коли проводиться рефункціоналізація (Іванов-Костецький С. О., 2011).
3. Комплексна реструктуризація – це повна зміна функції наявного об’єкта індустріальної архітектури відповідно до актуальних соціально-культурних, економічних, екологічних умов. Вона передбачає перевтілення промислових територій у житлові комплекси, адміністративно-офісні центри, заклади освіти, торгово-розважальні комплекси, готелі, спортивні споруди.
4. Екологічна реабілітація – це рекультивация територій, що потрапили в зону забруднення, на такі зелені масиви, як парки, сквери, алеї. Завдяки цьому способу комплекс споруд зберігають у наявному стані та вписують у ландшафт зелених масивів як декоративний елемент. Прикладом використання цього методу є гігантський парк для сімейного відпочинку на базі вугільно-газового заводу у центрі Сіетлу, США (рис. 1) (Ганець С. В., 2018).

5. Знесення – демонтаж застарілих, нерентабельних промислових об'єктів з метою побудови нових, сучасних об'єктів.



Рис. 1. Парк відпочинку на базі вугільно-газового заводу у Сієтлі, архітектор Річард Хааг.

(Джерело:

www.ukrrudprom.com/digest/Dobre_zabute_stare_1_0_prikladv_peretvorennya_promzon.html)

Використання підходів до різних територій допоможе місту розвиватися та покращувати свій імідж. Сьогодні на частині цих підприємств розпочато процес ревіталізації. У 2015 році територію заводу “Галичскло”, площею 2 га, придбала мережа “!FEST” та реалізувала на цьому місці проект ревіталізації !FESTrepublic (рис. 2, 3). Головна ціль цього проекту – це підвищення атрактивності території міста, щоб туристи та львів'яни могли цікаво проводити час за межами площі Ринок. Новий культурний простір розташований за 3 км від центральної частини Львова. !FESTrepublic – це креативний простір, який забезпечує комфортне середовище для праці та відпочинку працівників компанії та відвідувачів. В основу !FESTrepublic закладено концепцію “містечка”, де кожен працівник має власну адресу з номером будинку та вулиці. Крім офісних приміщень, на території об'єкта передбачено влаштування концертного залу, їдальні, виробничих майстерень, складів, а також пекарні. Частина проекту реалізовано і вона вже функціонує, а на іншій досі проводять ремонтні роботи.



Рис. 2. Завод “Галичскло” до 2014 р.
(Джерело: www.fest.lviv.ua/festrepublic)



Рис. 3. Завод “Галичскло” після 2018 р.
(Джерело: www.fest.lviv.ua/festrepublic)

Для розроблення вдалого проекту трансформації колишньої промислової території у культурний простір, потрібно враховувати особливості сформованого архітектурного середовища сучасного Львова. Доцільно визначати не лише перспективу ділянки в майбутньому, але й розглядати можливі проблеми, які можуть виникнути після регенерації цих зон. Одним із негативних прикладів цього процесу у Львові є завод “Полярон”. Для колишньої групи підприємств із виробництва електронних компонентів радіолокації і зв'язку розроблено комплексний проект будівництва декількох десятків житлових будинків, а також громадських центрів, дитячих дошкільних закладів та школи. Сьогодні можна спостерігати, що почергово відбувається спорудження тільки житлового масиву, розрахованого на 12 тисяч мешканців, а також реконструкція кількох споруд під офіси (Мазур Т. М., 2002).

Цю ситуацію зумовлює економічний чинник, коли житлова забудова, а також будівлі, призначені для комерційних потреб (здача в оренду), є найшвидшим способом отримання прибутку

від будівництва. Цей підхід негативний для містобудівної структури Львова, оскільки сприятиме виникненню таких проблем:

- Транспортний колапс. Будівництво житлових кварталів – це різке збільшення кількості мешканців, що збільшить навантаження на транспортну інфраструктуру. На цій ділянці актуальна не тільки житлова забудова, а водночас і нова транспортна розв'язка та збільшення рейсів громадського транспорту.
- Навантаження на соціальну інфраструктуру. У результаті приросту населення мікрорайону виникає проблема пов'язана з недостатньою кількістю освітніх закладів та просторів для громадського відпочинку;
- Недотримання санітарно-гігієнічних вимог. Комплекс споруджено на місці підприємства, де використовували електрохімічні методи нанесення металевих і хімічних покриттів на матеріал з використанням ртуті. А з неналежним дотриманням правил будівництва ця територія може бути забруднена і негативно впливати на здоров'я.

Доцільно розглядати процес ревіталізації промислових територій в комплексі із розвитком транспортної мережі, соціальної інфраструктури та дотримання санітарно-гігієнічних вимог. Потрібно враховувати помилки, які допускалися під час реалізації проектів ревіталізації, з метою їх майбутнього вирішення та попередження виникнення нових (рис. 4).

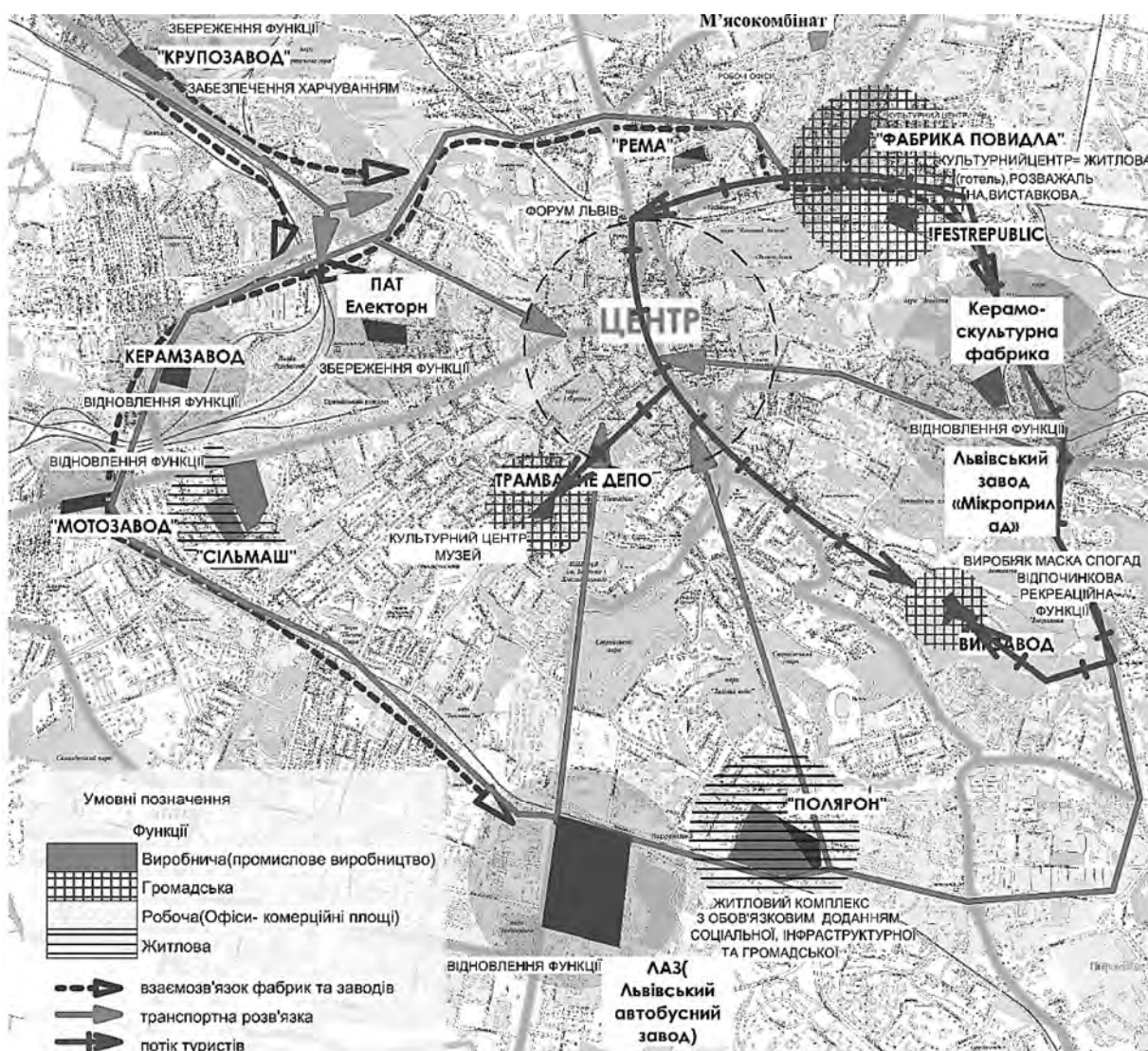


Рис. 4. Схема переосмислення промислових зон Львова спільно з розвитком транспортної мережі, соціальної інфраструктури, екології

Проаналізувавши стан промислових об'єктів Львова, можна запропонувати карту урбанізації міста з врахуванням розвитку цих деградованих територій: оновлення промислових зон з використанням сучасних технологій виробництва (транспортних засобів і кераміки); розвиток ділових центрів на території Підзамча; розвиток розважально-рекреаційної, туристичної функції на території промислових об'єктів, розташованих у середній частині Львова, який забезпечить розосередження потоку людей та зменшить навантаження на центр; розвиток соціальної інфраструктури житлових масивів на території промислових зон об'єктів “Полярон” і “Сільмаш”.

Різні функціональні групи ревіталізованих промислових об'єктів доцільно поєднати між собою та з прилеглими міськими територіями новою транспортною розв'язкою (другою кільцевою дорогою), що зменшить транспортне навантаження на центральну частину Львова. Нові туристично-розважальні центри, рекреаційні та арт-простори, музеї доцільно поєднати зі сформованою забудовою міста пішохідно-транспортним зв'язком для комфортного пересування потоку людей.

Висновки

1. Ревіталізація промислових зон сприятиме розвитку міського середовища за рахунок формування нових функціональних зон.
2. Під час регенерації промислових зон потрібно усі архітектурні зміни проводити з урахуванням збереження духу історико-культурного середовища міста.
3. Застосування проаналізованих методів оновлення промислових територій дасть змогу комплексно вирішити проблеми Львова, пов'язані деградацією промислової архітектури.
4. Кожну деградовану будівлю, яка підлягає реновації, ревіталізації чи ліквідації, потрібно аналізувати не тільки за економічним фактором, а насамперед, за містобудівним аспектом, де кожен об'єкт розглядається не як окрема незалежна споруда, а як частина урбаністичної структури.

Бібліографія

- Program rewitalizacji Lwowa-Podzamcze 2012–2025 / Wojciech Jarczewski, Maciej Huculak. Kraków; Lwów. 2011. S. 127.
- Дисертація Ганець С. В. на тему “Принципи формування житлових утворень на постпромислових територія” (Нац. ун-т “Львівська політехніка”), 2018.
- Дисертація Іванов-Костецький С. О. на тему “Принципи архітектурно-функціональної реабілітації історичних промислових будівель та споруд” (Нац. ун-т “Львівська політехніка”), 2011.
- Мазур Т. М., 2002. Реструктуризація промислових територій в умовах реконструкції історично-сформованого міста. *Архітектурний вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”*, 439, с. 113–121.
- Мазур Т. М. та Посацький Б. С., 2008. Промислова функція у просторі великого міста – приклад Львова. *Наук.-техн. збірник Містобудування та територіальне планування, КНУБА, Київ*, Вип. 31, с. 211–222.

References

- Program rewitalizacji Lwowa-Podzamcze 2012–2025 / Wojciech Jarczewski, Maciej Huculak. Kraków; Lwów. 2011. S. 127.
- Thesis Hanets S. V. on the Principles of Forming Residential Entities in Post-Industrial Territories (Lviv Polytechnic National University), 2018.
- Thesis Ivanov-Kosteckyy, S. O. on the Principles of Architectural and Functional Rehabilitation of Historical Industrial Buildings and Structures (Lviv Polytechnic National University), 2011.
- Mazur T. M., 2002. Restructuring of industrial territories under conditions of reconstruction of a historically formed city. *Architectural Bulletin of Lviv Polytechnic National University*, 439, p. 113–121.
- Mazur T. M. and Posatsky B. S., 2008. Industrial Function in the Space of the Big City - An Example of Lviv. *Scientific-technical Collection of Urban Planning and Territorial Planning, KNUBA, Kyiv*, Iss. 31, p. 211–222..

Y. Mogyla, O. Pekarchuk

¹*Student of the of the Department of Architectural Design
National University "Lviv Polytechnic", Lviv*

juliamohula@gmail.com

orcid: 0000-0002-0401-3736

²*Associate professor of the Department of Architectural Design
National University "Lviv Polytechnic", Lviv*

oksana.p.pekarchuk@lpnu.ua

orcid: 0000-0002-1686-4538

ADAPTATION OF LVIV INDUSTRIAL TERRITORIES TO MODERN CONDITIONS

© Mogyla Y., Pekarchuk O., 2019

The article presents the practices of industrial sites adaptation to the modern requirements using the example of Lviv. It has been analysed, that implementation of brand new technologies for production caused the shift in urban development pattern. This has led to the operation cessation of industrial areas, which are surrounded by residential and public buildings, resulted in their breakdown, and become a condition for their perception as the "exclusion zone", which hinders planning and functional city development. The industrial sites now are a land reserve, which are gradually integrated into established urban environment using different methods.

There were identified the town-building centres of functioning, degraded, revitalized industrial zones by the case of Lviv. There were detected successful, well thought out revitalization programs, and reimagining of those industrial estates, which have a negative impact on the image of the city, as a Polaron plant. Due to the situation in the city of Lviv, carrying out a comprehensive analysis of industrial land with a view to updating them is a topical issue. So, for that to happen there were five main approaches brought for the restitution of industrial territories to the city structure. These approaches incorporate: industrial function preservation by means of a complete refurbishing or rebuilding of the object; partial re-functionalization; complex restructuring; environmental rehabilitation; unprofitable industrial facilities dismantling.

Considering the Lviv planning analysis, and using current approaches, there was an offered of industrialized urban areas re-functionalization. The process of industrial areas revitalization is being seen in conjunction with the transport network and social infrastructure development, and implementation of health policies. There is also a city urbanization map formed after reviewing the conditions of Lviv industrial objects. It takes into account the development of the degraded area, interrelated and connected with the neighboring municipalities by the new traffic interchange vehicle-to-pedestrian connections for comfortable mobility.

The conclusions are based on prospects for implementation of degraded areas redefinition within the town planning analysis, so each building could be considered as a part of the urban framework, not as a separate construction.

Key words: regeneration, renovation, re-functionalization, dismantling, degraded industries.