

УДК 69.059.7

Ковальов В.В.

кандидат технічних наук, доцент

Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

Броневицький С.П.

доктор технічних наук

Комунальна організація «Інститут Генерального плану м. Києва»

ПЛАНУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО МОДЕРНІЗАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ ПРИ КОМПЛЕКСНІЙ РЕКОНСТРУКЦІЇ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Метою статті є аналіз перспектив розвитку промислових та комунально-складських територій з визначенням оптимального використання. Виконано аналіз існуючого використання промислових територій на підставі статистичних даних. Виконано аналіз ефективності використання промислових територій Києва. Проведені дослідження дають можливість науково обґрунтувати принципи планування заходів щодо модернізації промислових об'єктів при комплексній реконструкції міської забудови. Планування заходів щодо модернізації промислових об'єктів при комплексній реконструкції міської забудови має ґрунтуватись на оцінці перспектив розвитку промислових та складських територій з визначенням оптимального їх використання.

Ключові слова: комплексна реконструкція; модернізація; вторинна забудова; промислові підприємства; раціональне використання територій

Постановка проблеми. Трансформаційні процеси у політичній та економічній сферах діяльності держави обумовили докорінні зміни у структурі попиту на промислову продукцію, зокрема зменшилося або зовсім припинилося виробництво окремих видів продукції внутрішнього споживання, яке не витримало тиску імпорту.

В результаті цих процесів багато підприємств, суттєво знизивши обсяги виробництва, продовжують займати великі земельні ділянки, мати значні виробничі площі і потужності, які не використовуються в інтересах міста та держави, і тому вони або простоюють, або здаються в оренду під склади та інші цілі, не пов'язані з промисловим виробництвом.

Таким чином, особливе значення для розвитку міста має територіальна реструктуризація промислово-виробничого комплексу, необхідність вирішення цілої низки проблем. З одного боку, це проблеми територіально-планувального і екологічного характеру (неефективне використання території, хаотичність, порушення функціонального зонування і правил забудови, порушення зв'язків житлових районів, порушення меж санітарно-захисних і водозахисних зон, високе екологічне навантаження на сельбищні території, проблеми утилізації відходів), з іншого боку, це фінансово-економічні і правові проблеми [1, 6, 7].

Аналіз досліджень та публікацій. Подальший розвиток міст зазвичай пов'язують із потребою в територіальних ресурсах, проте сьогодні в більшості великих міст України територіальні резерви вичерпані. Таким чином, на сьогодні забезпечення сталого розвитку великих міст України неможливе без вирішення проблем реконструкції деградованих міських територій, зайнятих занедбаними будівлями і спорудами промислових та складських підприємств. При цьому необхідно застосовувати системний підхід, який передбачає не лише реконструкцію будівель і споруд промислових підприємств із можливою зміною їх функціонального призначення, але й розвиток об'єктів інфраструктури. В такому випадку реконструкція будівель і споруд промислових та складських підприємств дозволить створити нове житло, нові

робочі місця, забезпечити розвиток інженерної, вулично-дорожньої та транспортної інфраструктури, а також забезпечить можливість підвищення вартості прилеглих земельних ділянок [3–5, 8–15].

Метою статті є аналіз перспектив розвитку промислових та комунально-складських територій з визначенням оптимального використання.

Виклад матеріалу. Комунально-складська зона м. Київ призначена для розміщення окремих підприємств, які забезпечують потреби населення у зберіганні та розподілі товарів, комунальних і побутових послугах із загальними для них об'єктами інженерно-технічного забезпечення.

Частина промислових районів сформувались, головним чином, як комунально-складські з окремим включенням промислових підприємств. Це такі промислові утворення: Біличі, біля станції Пост-Волинський, Пирогово, Воскресенський, Позняки, Бортничі.

Більша частина комунально-складських територій розташована на правобережжі на території промислових утворень: промислові райони «Подільсько-Куренівський» – 530,36 га, «Нивки» – 123,91 га, «Теличка» – 176,74 га, «Корчувате» – 55,0 га, «Відрадний» – 329,19 га.

На лівобережжі комунально-складська територія також знаходяться в складі промислово виробничих районів «Дарницький» – 399,41 га, «Дніпровський» – 259,36 га, «Троєщина» – 239,19 га, промислові зони «Бортничі» – 25,08 га, «Березняки» – 35,31 га, «Позняки» – 104,36 га.

Розташовані за межами промислових утворень комунально-складські підприємства міста займають 815,93 га території.

У планувальній структурі міста бази і склади розміщені нерівномірно. Найменша їх кількість розташована в центральній частині міста, найбільша – в Дарницькому, Солом'янському та Оболонському районах. Деякі з таких складських підприємств розташовані на затиснутих і незручних за конфігурацією ділянках в оточенні щільно забудованих житлових кварталів, що виключає можливість їх послідовної реконструкції та розвитку.

Відкриті автостоянки та гаражі є складовою всіх промислових утворень, а також знаходяться поза їх межами (табл. 1) [2].

Таблиця 1

Площа автостоянок, розташованих в межах промислових зон / The area of car parks located within industrial zones

№ з/п	Назва промислових утворень	Площа гаражів, автостоянок, га
1	Промзона «Біличі»	0,95
2	Промрайон «Нивки»	18,5
3	Промрайон «Микільська Борщагівка»	7,1
4	Промрайон «Відрадний»	15,5
5	Промзона «По вулиці Дегтярівській»	0,0
6	Промрайон «Біля станції Пост-Волинський»	9,1
7	Промрайон «Подільсько-Куренівський»	43,23
8	Промрайон «Теличка»	22,49
9	Промзона «Корчувате»	14,0
10	Промзона «Пирогово»	0,0
11	Промрайон «Воскресенський»	5,04
12	Промрайон «Дніпровський»	13,46
13	Промзона «Березняки»	2,72
14	Промзона «Позняки»	16,17
15	Промрайон «Дарницький»	39,32
16	Промзона «По вулиці Васильківській»	1,5
17	Промзона «Бортничі»	17,06
18	Промрайон «Троєщина»	64,80
19	Промзона «Осокорки»	0,0
20	Промзона «Бортничі-22»	0,0
21	Окремо розташовані гаражі, автостоянки	330,96
	Разом	621,9

Отже, територія, на якій розташовані металеві та цегляні одноповерхові гаражі та відкриті автостоянки, складає 621,9 га території міста. Таке використання території міста є неефективним. Тому її необхідно розглядати як резерв для будівництва об'єктів.

При плануванні розміщення нових за функціональним призначенням об'єктів враховується:

- зручне транспортне сполучення;
- наявність кваліфікованої робочої сили;
- наявність соціальної та виробничої інфраструктури.

Основними заходами з ліквідації проблем та запровадження основних пріоритетів розвитку промисловості, раціонального використання промислових і комунально-складських територій є:

– формування організаційних і правових механізмів територіальної реструктуризації (модернізації) та оптимізації розташування промислових підприємств, які не потребують особливої кваліфікаційної підготовки та розміщення яких в місті не лімітується транспортно-економічною та технологічною необхідністю (в першу чергу, підприємства будівельної індустрії та складського господарства);

– вивільнення частини земельних ділянок та виробничих площ для передачі їх іншим користувачам;

– проведення моніторингу оцінки ефективності використання промислових і комунально-складських територій;

– реструктуризація значної частини територій з метою підвищення ефективності їх використання, перетворення промислових й комунально-складських територій із соціально й екологічно небезпечних деградованих територій у сучасні зони ділової активності, технологічно оновлені технопростори для впровадження новітніх технологій, наукових ідей українських учених і винахідників, залучення міжнародних інвестицій і світового капіталу;

– реструктуризація деградованих промислових та комунально-складських територій під багатофункціональну та ділову забудову для забезпечення ефективного використання територій та комплексності забудови з розміщенням необхідної кількості стоянок транспорту, озеленення та інших заходів щодо забезпечення комфортних умов для працюючих;

– освоєння в обмежених розмірах нових територій для промислово-комунальної забудови в існуючих межах м. Києва (території в промрайонах «Троєщина» та «Осокорки», які повинні бути побудовані за новітніми технологіями та не бути джерелами викидів шкідливих речовин, не створювати шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів);

– забезпечення санітарного та екологічного оздоровлення середовища, ефективного використання та суттєвого поліпшення архітектурної та естетичної якості забудови промислових районів та вузлів, окремих промислових зон, існуючих промислових та комунально-складських підприємств;

– зменшення загальної площі промислових та комунально-складських територій за рахунок підвищення ефективності використання земельних ділянок та виробничих фондів, використання підземного простору;

– формування інноваційних та технологічних парків, створення індустріальних парків та в перспективі кластерних об'єднань на територіях промислово-виробничих районів «Нивки», «Дніпровський», «Троєщина», «Подільсько-Куренівський», «Позняки» та інших;

– збереження та інтенсифікація бюджетоутворюючих підприємств, які здійснюють успішну виробничу діяльність, мають високоякісну забудову та є екологічно безпечними у периферійній зоні міста та окремих підприємств в центральних районах міста;

– перепрофілювання частини виробничих територій для громадської багатофункціональної, житлової багатоквартирної забудови, озеленення та

інженерно-транспортної інфраструктури у промрайонах «Микільська Борщагівка», «Подільсько-Куренівський», «Нивки», «Теличка», «Пирогово», «Корчувате», «Дніпровський», «Дарницький», «Воскресеньський», «Троєщина» та інших;

– реконструкція та переоснащення промислових підприємств, що розміщені в центральній частині міста, на сельбищних та ландшафтно-рекреаційних територіях та забруднюють навколишнє природне середовище і негативно впливають на здоров'я; в разі невпровадження заходів із мінімізації шкідливих викидів зміна функціонального призначення ділянок цих підприємств під громадську та житлову забудову, озеленення та паркінги.

– реструктуризація із зміною функціонального призначення для відродження природного комплексу частини територій промислових підприємств у прибережних смугах акваторії Дніпра в промрайоні «Теличка» і в «Подільсько-Куренівському» промрайоні, а також для озеленення санітарно-захисних зон;

– розвиток транспортної інфраструктури міста за рахунок використання частини промислових територій в Оболонському, Подільському, Деснянському та Дарницькому районах для будівництва нових електродепо, магістралей та реконструкції існуючих вулиць;

– поліпшення інженерної підготовки та інфраструктурного забезпечення територій для її комплексного освоєння та можливості забезпечення найбільш сприятливих умов для вкладення інвестицій [2, 5, 7].

Висновки. Планування заходів щодо модернізації промислових об'єктів при комплексній реконструкції міської забудови має ґрунтуватись на оцінці перспектив розвитку промислових та складських територій з визначенням оптимального їх використання.

Список літератури:

1. Стратегія розвитку міста Києва до 2025 року. Рішення Київської міської ради від 15 листопада 2011 р. № 824/7060. URL: search.ligazakon.ua/I_doc2.nsf/link1/MR11160A.html (дата звернення: 10.03.2018).
2. Броневицький С., Присяжнюк В., Дьомін М., Целовальник С., Куделін А., Нечаєва Т. Генеральний план м. Києва: основні положення. Київ, КМДА, 2015. 134 с.
3. Броневицький С.П. Розвиток організаційно-технологічних основ будівництва доступного житла з урахуванням містоформуєчих особливостей територій великих міст: дис. ... докт. техн. наук: 05.23.08. Дніпропетровськ, 2015. 383 с.
4. Запотоцький С., Левицька О. Ревіталізація промислових об'єктів міста (на прикладі м. Івано-Франківська). *Часопис соціально-економічної географії*. 2016. № 2 (21). С. 102-106.
5. Ковальов В.В. Обґрунтування доцільності функціонального переосвоєння територій великих міст. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2017. № 4. С. 71-76.
6. Компактний город. URL: <https://ru.wikipedia.org> (дата звернення: 10.03.2018).
7. Кравчуновська Т.С., Броневицький С.П., Разумова О.В., Ковальов В.В. Аналіз ресурсів для потенційної вторинної забудови та комплексної реконструкції міських територій. *Строительство, материаловедение, машиностроение*. 2016. Вып. 91. С. 70-76.
8. Назарова М.В. Современный опыт реконструкции объектов промышленной архитектуры под жилье (Европа, США, Австралия). URL: elima.ru/articles/index.php?id=73 (дата звернення: 10.03.2018).
9. Осипов О.Ф. Система обґрунтування та вибору організаційно-технологічних рішень реконструкції будівель: автореф. дис. ... докт. техн. наук: 05.23.08. Одеса, 2015. 43 с.

10. Редевелопмент: новая жизнь промышленных зданий. URL: <http://ma-arch.com.ua/редевелопмент-новая-жизнь-промышленен/> (дата звернення: 10.03.2018).

11. Савйовський В.В., Броневицький А.П., Каржинерова О.Г. Ревіталізація – екологічна реконструкція міської забудови. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2014. № 8. С. 47-52.

12. Седін В.Л., Ковальов В.В., Кравчуновська Т.С. Розвиток методів оцінки, аналізу, обґрунтування і вибору раціональних організаційно-технологічних рішень реконструкції промислових підприємств. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2017. № 2. С. 49-54.

13. Richard L., Eschemuller J. Urban construction project management. New York: McGraw-Hill, 2008. 480 p.

14. Sarka V., Zavadskas E.K., Ustinovicus L., Sarkiene E., Ignatavicius C. System of project multicriteria decision synthesis in construction. *Technological and Economic Development of Economy: Baltic Journal on Sustainability*. 2008. Vol. 14, № 4. P. 546-565.

15. Sidney V.L. Project management in construction. New York: McGraw-Hill, 2006. 402 p.