

# АРХІТЕКТУРА

DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2020-1-77-34>

УДК 711.4.025

Майборода О.М., Духняк І.О.

Національний університет «Львівська політехніка»

## РЕВІТАЛІЗАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ ПІД БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИЙ КОМПЛЕКС. ДОСВІД ЛЬВОВА, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА, ВАРШАВИ

**Анотація.** Наш світ постійно розвивається та зазнає змін у технологіях. Це також стосується промисловості, яка залежить від ринкової ситуації та попиту на продукти, а в останні десятиліття світова економіка взагалі змінила орієнтацію з промислової на сферу послуг. Під дією цих та інших факторів безліч фабрик, заводів та інших промислових об'єктів зазнали занепаду. Одне з вирішень цієї проблеми – провести ревіталізацію цих об'єктів, тобто реконструкцію промислових комплексів зі зміною їх основного функціонального призначення. У статті розглянутий аналіз проектів ревіталізації об'єктів розташованих у містах Львів, Івано-Франківськ та Варшава. При аналізі проектів увагу приділено визначенню особливостей ревіталізації промислової будівлі в контексті її рефункціоналізації, надання та формування нового образу, також наведено причини, переваги та наслідки ревіталізації промислових об'єктів у різних містах, враховано розташування об'єктів відносно містобудівної ситуації.

**Ключові слова:** ревіталізація, рефункціоналізація, реконструкція промислових об'єктів, промислова спадщина.

Maiboroda Olha, Duhniak Iryna

National university "Lviv Polytechnic"

## REVITALIZATION OF INDUSTRIAL TERRITORIES INTO MULTIFUNCTIONAL COMPLEX. EXPERIENCE OF LVIV, IVANO-FRANKIVSK, WARSAW

**Summary.** Our world is constantly evolving and changing in technology. This also applies to the industry, which depends on the market situation and the demand for products, and in recent decades the global economy has shifted its focus from an industrial to a service sector. Many of the factories, factories and other industrial objects have been declined under the influence of these and other factors. One solution to this problem is to revitalize these sites, that is, to reconstruct industrial complexes with a change of their basic functional purpose. The article deals with the analysis of projects of revitalization of objects located in the cities of Lviv, Ivano-Frankivsk and Warsaw. "FESTrepublic", former glass factory that is located in Lviv, now is a popular public multifunctional complex, that consisting of concert hall, night club, café, shops, restaurant, brewery, offices. The idea of the project is to transform this territory not only into an office center but into a new creative space with the concept of "city in city". Another example of revitalization is "Promprylad.Renovation" – an innovative multifunctional center whose purpose is to develop a new economy, non-formal education and contemporary art. During the development of the Promprylad project, the designers focused on the world experience of refunctionalization of such objects. The basic idea of the project is minimal interference with the industrial zone infrastructure and the preservation of existing buildings in order to emphasize the historical past of the complex. Revitalization has been investigated abroad for a long time. For example, The Konser Prague Center in Warsaw is a complex of residential, office, cultural and entertaining establishments located in the premises and on the territory of the former Warsaw Konser Vodka Factory. The project involves the revitalization and adaptation to the new features of all the historic buildings of the former factory and the construction of modern facilities aesthetically integrated with the site. Historic buildings have been preserved in this project, which are perfectly combined with modern solutions. In these three projects attention is paid to identifying the features of the revitalization of an industrial building in the context of its refunctionalization, providing and forming a new image; also explains the causes, benefits and consequences of the revitalization of industrial sites in different cities, taking into account the location of the sites in relation to the urban situation. An analysis of the above experience shows that revitalization is an ongoing process, and old industrial enterprises should be regarded not just as buildings or objects, but as an asset that can benefit both the city and their owners. Unused factory, if properly refurbished, it can be attractive for investment, further development and use of urban resources. Also, revitalization allows us to overestimate attitudes that are no longer performing their immediate functions and help to preserve them as cultural industrial heritage. From an economic point of view, revitalization may be more profitable than new construction, since it is a work with existing buildings with communications, but investors' interest in such projects may be low due to the complexity of the process of restoring old industrial premises.

**Keywords:** revitalization, refunctionalization, reconstruction of industrial sites, industrial heritage.

**Постановка проблеми.** Процес урбанізації поступово приводить до розширення меж великих міст за рахунок нового будівництва. Через процес урбанізації розташовані колілись на околицях міст промислові об'єкти по-

ступово опинились в густо заселених районах. Також промисловість швидко реагує на зміни у технологіях та ринкову ситуацію, через зміни способів виробництва багато підприємств перестають бути конкурентоспроможними, фабрики

та заводи занепадають та банкрутують під дією зовнішніх факторів. Існують два способи вирішення цієї проблеми – знесення існуючих промислових будівель та забудова вільних ділянок або ж реконструкція та рефункціоналізація цих промислових будівель. Світова економіка і потреби також поступово змінюють орієнтацію на сферу обслуговування, тому потрібно шукати шляхи до зміни функціонального призначення цих територій.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Аналіз інформаційних джерел показав, що питання ревіталізації активно вивчалось закордонними науковцями, але в Україні поняття ревіталізації є відносно новим науковим напрямком, і останні дослідження та зводяться до публікацій в наукових збірниках. Серед науковців які займались питанням ревіталізації можна виділити Савйовського В.В., Челнокова О.В., Броневичького А.П.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Процес ревіталізації досі знаходиться у стані вивчення, не існує універсальної формули для об'єктивного розгляду та оцінки занедбаних промислових об'єктів, також неможливо сформулювати універсальні правила та тенденції стосовно ревіталізації споруд, оскільки усі проекти ревіталізованих промислових об'єктів є унікальними, і залежать від стану об'єкту на початок ревіталізації, технічних характеристик будівельних конструкцій, формування нової функції.

**Постановка завдання.** Метою написання роботи є вивчення поняття ревіталізації на прикладах трьох проектів які знаходяться у стані реалізації, дослідити причини, актуальність і наслідки цього процесу.

**Основний виклад матеріалу.** Ревіталізація – відновлення занедбаних промислових споруд та просторів з метою зміни їхньої функції. Основне завдання ревіталізації – надати друге життя промисловим об'єктам і організувати простір навколо них з метою соціалізації простору, вдосконалення елементів інфраструктури, що сприяє розвитку туризму, відпочинку, спорту, покращенню екології [1].

Прикладом українського досвіду є комплекс !Festrepublic у м. Львів. У 60-ті роки минулого століття на цій території був заснований завод з виробництва скляної тари, де виробляли пляшки для медичних цілей. Але завод збанкрутував і у 2008 році його виставили на продаж разом із землею, приміщеннями та залишками обладнання. Завод та територію площею 2,2 га придбали власники холдингу !Fest для облаштування власних офісів. На момент початку ревіталізації більша частина будівель була закинута, а частина взагалі зруйнована, нові власники вирішили перетворити цю територію не лише в офісний центр але у новий творчий простір з концепцією «місто в місті». На території колишньої промислової споруди вже функціонують концертний зал, нічний клуб, кав'ярня, поліграфічне виробництво, ресторан, броварня, розміщені офісні приміщення. Цікавим є архітектурне вирішення ревіталізації комплексу. Конструкції заводу не руйнували, несучі стіни відреставрували та добудували, провели модернізацію інженер-

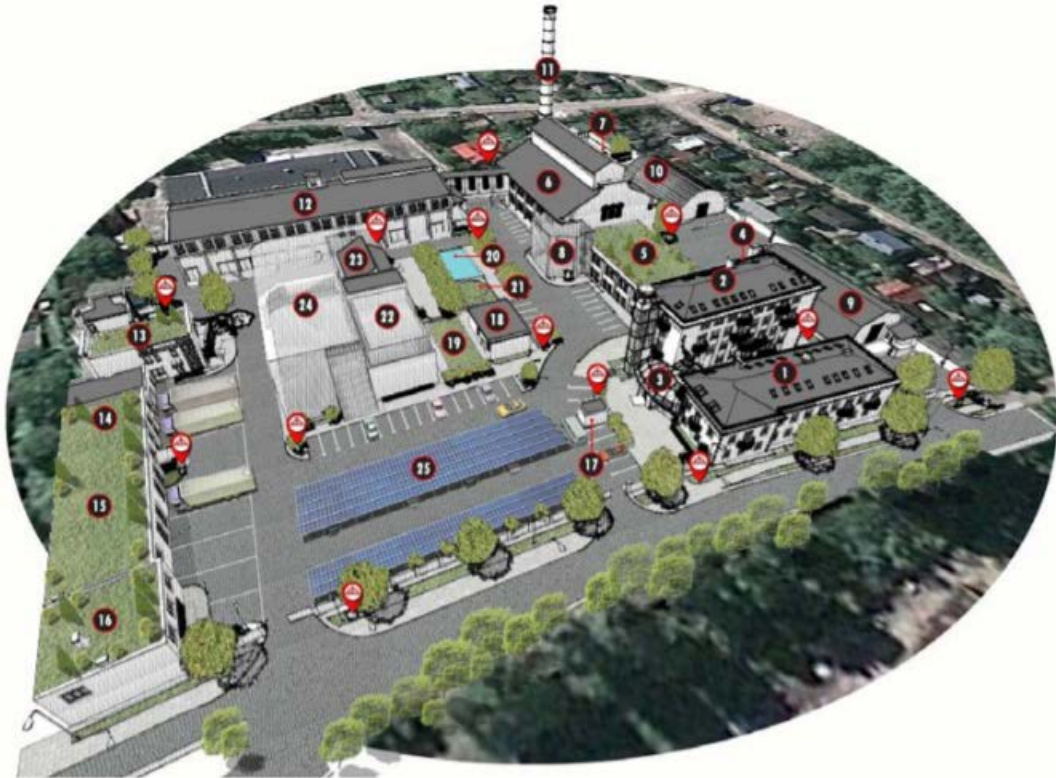
них комунікацій. Деякі елементи та приміщення комплексу, наприклад вхідну зону, залишили у стані «напівруїни», як спогад про промислове минуле споруди. Також в архітектуру комплексу були додані сучасні деталі, наприклад балкони офісу оформлені у вигляді гнізд, як символ народження нових ідей у працівників. !Festrepublic розташований далеко від житлової забудови, це дозволяє організовувати гучні концерти не турбуючи мешканців, на території комплексу відбувається чимало вечірок та міських фестивалів. Ревіталізація об'єкту ще не завершена, в процесі облаштування виставкового корпусу та спортивного майданчику з басейном [2; 3].

Незважаючи на вигідне розташування комплексу по відношенню до центральної частини міста, комплекс є малодоступним для відвідувачів (рис. 2). Пов'язано це із існуванням так званих бар'єрів у вигляді Замкової гори та території корпорації Галичфарм. Бар'єр виник внаслідок неправильного планування системи маршрутів навколо парку [4]. Також підвищенню рівня доступності аж ніяк не сприяють існуюча система громадського транспорту та єдиний маршрут громадського транспорту, який з'єднує район із ТЦ King Cross Leopoldis, оскільки зношений та застарілий рухомий склад не додає комфорту під час їзди (рис. 3).

Ще один приклад ревіталізації – «Промприлад.Реновація», що у м. Івано-Франківську. Завод був заснований близько 100 років тому і спеціалізувався на приладобудуванні, виготовляв автоматику та лічильники, а пізніше випускав товари народного вжитку. Підприємство було досить збитковим, з великою кількістю пустих площ і потребувало зміни функціонального призначення. Активісти громадської організації «Тепле місто» зацікавилися темою рефункціоналізації індустриальних просторів, та взяли до уваги занедбаний завод.

Зараз «Промприлад.Реновація» – це інноваційний мультифункціональний центр, мета якого – розвивати нову економіку, неформальну освіту та сучасне мистецтво. Під час розробки проекту «Промприлад» проєктанти орієнтувались на світовий досвід рефункціоналізації подібних об'єктів. Основна ідея проекту – мінімальне втручання в інфраструктуру промзони та збереження існуючих будівель, з метою підкреслити історичне минуле комплексу. На даний момент вже функціонує лише пілотний третій поверх корпусу В який складає близько 5% від усієї території комплексу, проте навіть на цій площі вже створено близько 120 робочих місць, а окрім офісних приміщень функціонують заклад харчування, танцювальний зал. Власники планують допомагати підтримувати локальні ініціативи та приблизно 30% площ комплексу надати громадським організаціям на пільгових засадах. Перевагою ревіталізації цього підприємства є близькість до історичного центру міста, до важливих транспортних шляхів Івано-Франківська і до багатьох навчальних закладів, які знаходяться в пішохідній доступності до підприємства (рис. 5) [6; 7; 8].

Під час ревіталізації увагу приділяють деталям – наприклад латунний барельєф під назвою «Технічний прогрес на Прикарпатті» художника Михайла Стеценка. На час реновації фасаду скульп-



**Рис. 1. Проект генерального плану на вул. Старознесенська 24-26 у м. Львів [4]**

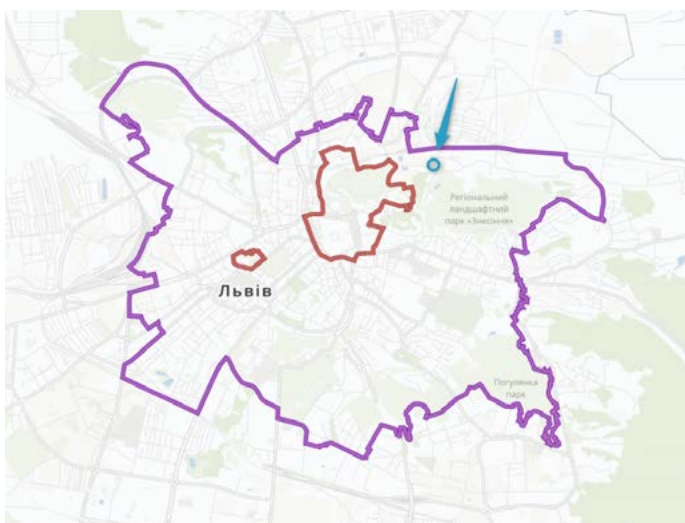
Експлікація будівель і споруд: 1,2 – адміністративні корпуси, офіси; 3 – хол (добудова); 5 – виставковий корпус; 6, 7 – концертні зали; 8 – вхідна частина; 9, 10 – корпус нежитловий; 11 – димова труба; 12 – багатофункційний центр; 13 – пекарня; 14 – корпус нежитловий; 15 – робочі майстерні; 16 – кухня; 17, 18 – трансформаторні підстанції; 19 – волейбольне поле; 20 – градирня; 21 – резервуар запасу води; 22, 23 спортивний комплекс; 24 – басейн; 25 – паркінг.

птуру зняли, проте після закінчення ремонтних робіт відновили та повернули на місце [9].

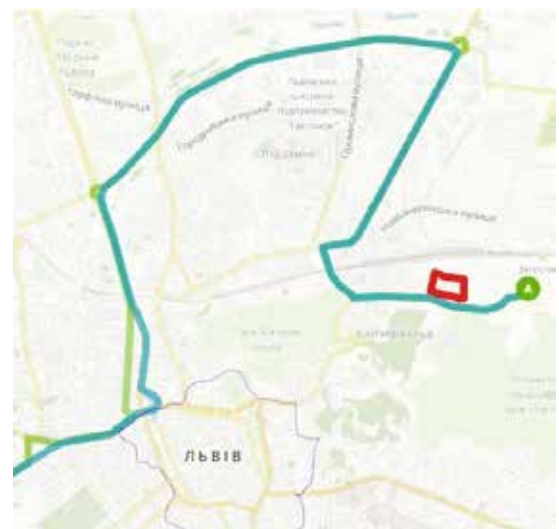
Більшість корпусів цього комплексу були побудовані в час радянського періоду, велика частина суспільства не вважає індустріальні об'єкти цього періоду цінністю.

За кордоном питання ревіталізації вже давно досліджується, а проекти реалізуються. Празь-

кий Центр Конесер – це комплекс житлових, офісних, культурно-розважальних закладів, розташованих у приміщеннях та на території колишньої варшавської горілчаної фабрики "Koneser". Місце реалізації проекту було обрано не випадково, район Прага – один з небагатьох фрагментів столиці, який, на відміну від центральної історичної частини, не був знищений



**Рис. 2. Розташування комплексу відносно меж історичного ареалу міста та території світової спадщини ЮНЕСКО**



**Рис. 3. Схема транспортно-пішохідної доступності комплексу**



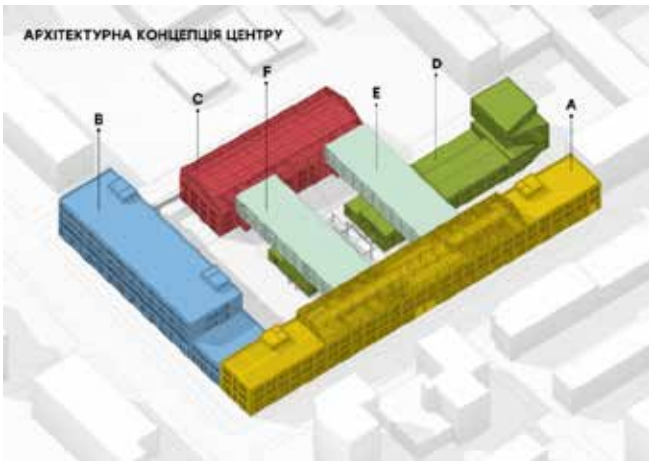


Рис. 4. Архітектурна концепція центру



Рис. 5. Схематичне зображення розташування комплексу, Центральної частини міста та освітньо-навчальних закладів

Експлікація будівлі Корпус А – заклади торгівлі, харчування, офіси та спортзал; корпус В – дитячий та мистецький центр, пивоварня, офіси і танцювальна школа; корпус С – музей, офіси, хостел; D – виставковий та концертний зали; E – офісні приміщення; F – офісні приміщення.

під час війни. Найдавніші будівлі фабричного заводу «Конесер» були побудовані у 1897 році. Фабрика є надзвичайно цікавим прикладом європейської індустріальної архітектури кінця століття. Будинки з червоної цегли відносяться до неоготичного індустріального стилю – вузькі вікна, характерні карнизи, вежі та склепіння. Фабрика працювала майже безперервно протягом століття, аж поки значне падіння виробництва та фінансові проблеми призвели до ліквідації заводу в 2007 році [10].

Проект включає ревіталізацію та адаптацію до нових функцій усіх історичних будівель колишньої фабрики та будівництво сучасних об'єктів, естетично інтегрованих з цим місцем. У цьому проекті збереглися історичні будівлі, які ідеально поєднуються із сучасними рішеннями. Цього вдалося досягти завдяки використанню цегляних елементів, металевих балконів та волокнисто-цементного фасадного матеріалу. До складу комплексу входять житлові, комерційні, сервісні, кейтерингові та офісні будівлі (рис. 6).



Рис. 6. генеральний план комплексу [10]

Експлікація будівель і споруд: 1 – будівля офісна; 2 – житловий будинок (70 квартир); 3 – житловий будинок (100 квартир); 4 – готель та ресторан; 5 – історична фільтраційна будівля; 6 – івент-зал Butelkownia; 7 – заклади харчування та торгівлі; 8 – виставковий центр; 9 – офісна будівля та виставковий центр; 10 – Офісна будівля класу із сервісною частиною; 11 – офісна будівля; 12 – навчальний центр Google campus for startups; 13 – Офісна будівля; 14 – Музей горілки та заклади харчування; 15 – офісна будівля.

Основні функції комплексу – польський музей горілки в історичній будівлі, штаб-квартира Google Campus Warsaw в історичному складі New Spirits Warehouse, лабораторні центри лабораторій та Butelkownia, готель Моху loft, медичний центр Medicover, фітнес-клуб ZdroFit [12].

**Висновки з даного дослідження і перспективи.** Аналіз наведеного досвіду свідчить що ревіталізація є актуальним процесом, а старі промислові підприємства потрібно розглядати не просто як споруди чи об'єкти, а як актив, який може приносити користь як місту, так і їх власникам. Невикористовувані за призначенням фабрики в разі правильного рефункціона-

лізації можуть стати привабливими для інвестицій, подальшого розвитку та використання міських ресурсів. Також ревіталізація дозволяє переоцінити ставлення до об'єктів, які вже не виконують своїх безпосередніх функцій та сприяти збереженню цих об'єктів як культурної індустріальної спадщини.

З економічної сторони ревіталізація процес ревіталізації може бути вигіднішим за нове будівництво оскільки це робота з вже існуючими будівлями з проведеними комунікаціями, проте зацікавлення інвесторів такими проектами може бути низьким через складність процесу відновлення старих промислових приміщень.

## Список літератури:

1. 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.
2. !FESTREPUBLIC. URL: <https://www.fest.lviv.ua/en/projects/festrepublik/> (дата звернення: 30.12.2019).
3. Експортувати Львів. URL: <https://ukrainer.net/velyki-kopani/> (дата звернення: 30.12.2019).
4. Проект Генерального плану території на вул. Старознесенська, 24–26 у Львові. Львів : Матеріали архітектурного бюро ТОВ «Нарольський і партнери», 2016. 40 с.
5. Програма ревіталізації Львів–Підзамче 2012–2025. Kraków–Lwów, 2011. 129 с.
6. Як старий завод «Промприлад» змінює Івано-Франківськ. URL: <https://www.the-village.com.ua/village/city/city-report/289083-yak-stariy-zavod-promprilad-zminyue-ivano-frankivsk> (дата звернення: 02.01.2020).
7. Промприлад.Реновація. URL: <https://promprylad.ua/ua/> (дата звернення: 30.12.2019).
8. Схема генерального плану міста Івано-Франківська. URL: <http://www.dma.if.ua/page/genplan-ivano-frankivska> (дата звернення: 28.12.2019).
9. Promprylad.Renovatsia. URL <https://www.facebook.com/promprylad.renovation/> (дата звернення: 26.11.2019).
10. T. Urzykowski Trzewia fabryki wódek: spacerownik po Koneserze. URL: [https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/a/56,34862,11573687,Trzewia\\_fabryki\\_wodek\\_\\_spacerownik\\_po\\_Koneserze.html](https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/a/56,34862,11573687,Trzewia_fabryki_wodek__spacerownik_po_Koneserze.html) (дата звернення: 25.11.2019).
11. URL: <https://koneser.eu/en/> (дата звернення: 26.11.2019).
12. Дані архітектурного бюро Yuves projekt z.o.o. URL: <http://juvenes.com.pl/> (дата звернення: 25.11.2019).

## References

1. Savyiovskii, V.V. Bronevytskyi, A.P., & Karzhynerova, O.H. (2014). Revitalizatsia – ecolohichna rekonstruktsia miskoi zabudovy. *Visnyk Prydniprovskoi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arhitektury*, no. 8, pp. 47–52.
2. !FESTREPUBLIC. URL: <https://www.fest.lviv.ua/en/projects/festrepublik/>
3. Eksportuvaty Lviv. URL: <https://ukrainer.net/velyki-kopani/>
4. Proekt heneralnoho planu terytorii na vul. Staroznesenska, 24–26 u Lvovi. Lviv: Materialu arhitekturnoho biuro TOV “Narolskyi i partnery”, 2016. 40 s.
5. Prohrama revitalizatsii Lviv–Pidzamche 2012–2025. Kraków–Lwów, 2011. 129 s.
6. Yak staryi zavod «Promprylad» zminiue Ivano-Frankivsk. URL: <https://www.the-village.com.ua/village/city/city-report/289083-yak-stariy-zavod-promprilad-zminyue-ivano-frankivsk>
7. Promprylad.Renovatsia. URL: <https://promprylad.ua/ua/>
8. Masterplan scheme of Ivano-Frankivsk. URL: <http://www.dma.if.ua/page/genplan-ivano-frankivska>
9. Promprylad.Renovatsia. URL: <https://www.facebook.com/promprylad.renovation/>
10. T. Urzykowski Trzewia fabryki wódek: spacerownik po Koneserze. URL: [https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/56,34862,11573687,Trzewia\\_fabryki\\_wodek\\_\\_spacerownik\\_po\\_Koneserze.html](https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/56,34862,11573687,Trzewia_fabryki_wodek__spacerownik_po_Koneserze.html)
11. URL:<https://koneser.eu/en/>
12. Dani arhitekturnoho buro Yuves projekt z.o.o. URL: <http://juvenes.com.pl/>