

УДК 711.4

Сілогаєва В.В.,  
Запорізька державна інженерна академія

## СУТНІСТЬ РЕНОВАЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ НА ПРИКЛАДІ МІСТА ЗАПОРІЖЖЯ

*Стаття присвячена аналізу сутності реновації. Визначені основні поняття: процедура реновації та процес реновації. Поняття потрібні для формування стратегій оновлення територій, для передбачення або усунення кризи у містобудівній ситуації. Дається класифікація реновації промислових територій.*

*Ключові слова:* містобудівна ситуація; промислові території; процедура реновації; процес реновації; класифікація реновації

**Актуальність теми.** Більшість вітчизняних підприємств знаходяться в ситуації критичного фінансово-господарського стану під впливом різних факторів:

- економічна, політична та фінансова нестабільність;
- інфляційні процеси;
- недосконалість ринку товарів та послуг;
- недосконалість законодавства в галузі господарського права;
- недосконалість системи інвестування;
- сповільнення розвитку науки та техніки.

Отже, ці чинники призводять до руйнування виробничого механізму функціонування підприємств, як наслідок кризи у містобудівній ситуації міста – руйнація цілісності структури через виникнення бездіючих промислових територій у місті. Тобто, потрібна стратегія оновлення територій для передбачення та усунення містобудівної кризи, яка виникає у багатьох промислових містах країни.

**Мета та задачі дослідження.** Аналізуючи, що таке реновація, визначити сутність реновації промислових територій з урахуванням сучасного стану промисловості міста Запоріжжя.

**Матеріал дослідження.** Місто Запоріжжя – це велике промислове місто з різноманітними масштабними виробничими підприємствами, завдяки яким у місті зосереджене 6,4 % обсягу промислового випуску країни. Аналізуючи містобудівну ситуацію у місті Запоріжжі слід звернути увагу на наявність великої кількості промислових територій бездіяльних заводів, які часто примикають до житлової забудови і співіснують з нею. Сучасний стан речей у промисловому секторі м. Запоріжжя: більша частина підприємств або

скоротила об'єми виробництва, або працюють на 20-30 % своєї можливості. Кількість промислових підприємств лише за один рік (з 2011р. по 2012р.) зменшилась на 30 [2].

За рейтинговою значимістю першочерговою реновацією промислових територій є центральна частина міста. Зв'язаний аналіз плану реорганізації виробничих територій з комплексу креслень генерального плану м. Запоріжжя 2003р. [1] (рис.1) та фрагменту генерального плану (рис.2) дає можливість виявити незараховані промислові території бездіяльних заводів.

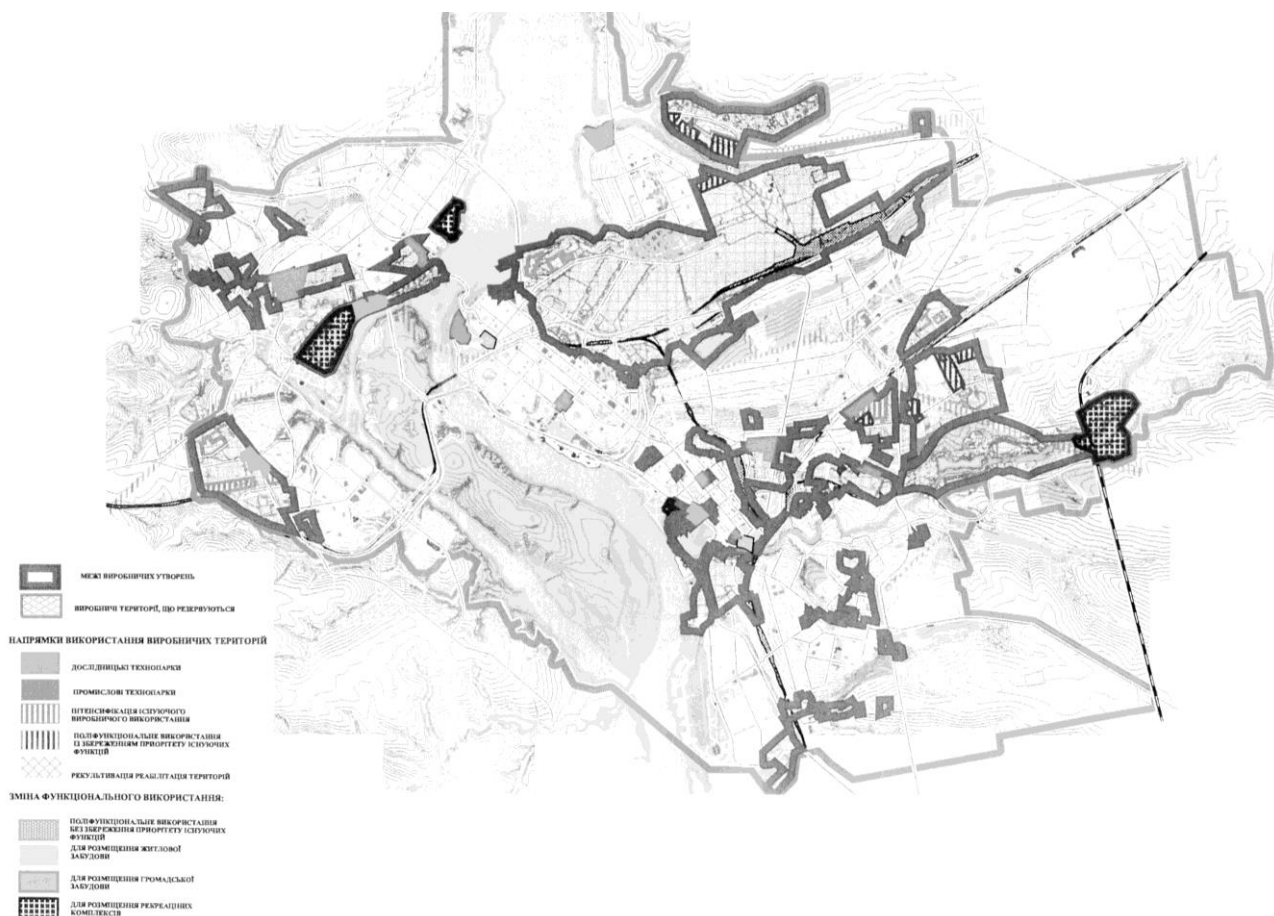


Рис.1. План реорганізації виробничих територій м. Запоріжжя. ДППРОМІСТО

У центральній частині міста виявлені вкраплення значної частини покинутих промислових територій: 1 – колишній завод «Гамма»; 2 – колишній молокозавод; 3 – гаражі (комунально-складський об'єкт); 4 – цех Будинку Друку; 5 – збанкрутілий пивоварний завод; 6 – завод ім. Войкова; 7 – колишній горілчаний завод; 8 – завод «Радіоприлад» (рис.2).

При перших проявах кризи у містобудівній ситуації, тобто наявності у місті промислових територій бездіяльних підприємств, а особливо у центральній частині міста, необхідно провести відповідні заходи, що спрямовані на подолання нецілісності структури міста.

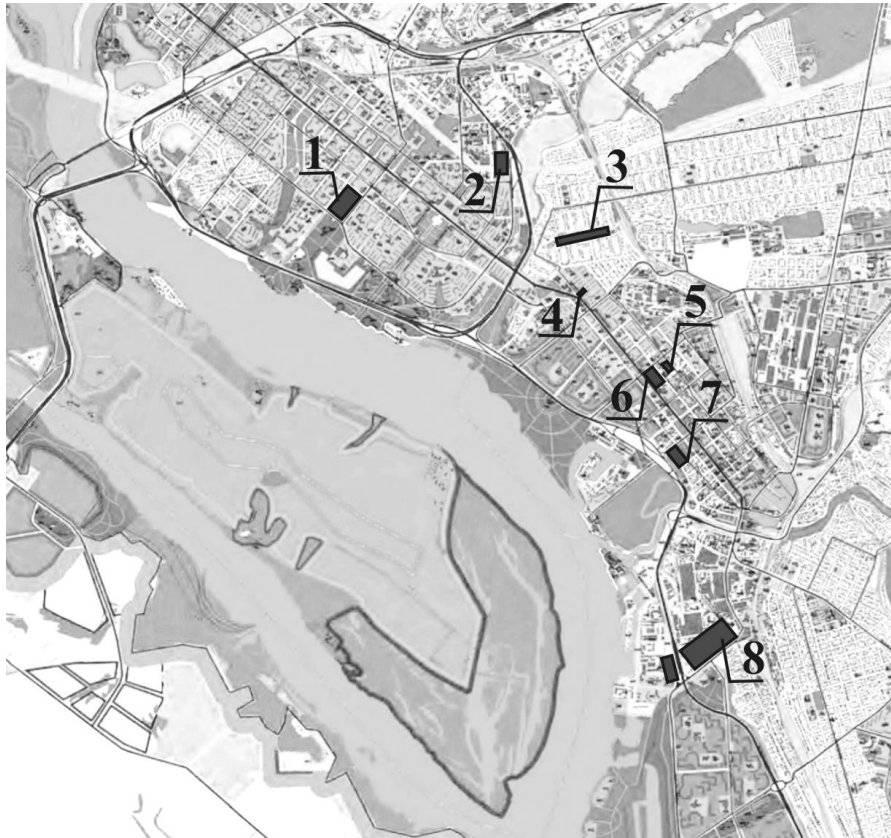


Рис.2. Фрагмент генерального плану м. Запоріжжя

Реновація промислових територій має бути системою управління територіальними ресурсами, яка має комплексний, системний характер та спрямована на передбачення або усунення кризи у містобудівній ситуації шляхом розробки стратегій оновлення територій, які дозволили би зберегти елементи планувальної структури міста використовуючи власні ресурси.

Поняття реновації промислових територій бездіяльних підприємств тісно пов'язано з такими поняттями, як процедури реновації та процеси реновації. Процедури застосовувані до промислових територій бездіяльних підприємств в процесі реновації цих територій доцільно вважати процедурами реновації промислових територій. Вони повинні мати нормативний, законодавчий характер та регламентуватися законом України.

Процес реалізації процедур реновації промислових територій бездіяльних заводів можна охарактеризувати як процес реновації, який підлягає управлінню та складається з двох частин:

- управління реновацією промислових територій бездіяльних підприємств;
- регулювання реновації промислових територій бездіяльних підприємств.

Управління реновацією є мікростобудівною категорією та відображає відносини, що складаються на рівні промислової території бездіяльного підприємства при її реновації. Аналізуючи досвід реновації промислових територій, можна виділити два типи реновації: перший тип реновації – оновлення, другий тип – заміщення. Оновлення – адаптивне використання будівель, споруд, комплексів при зміні функціонального призначення, тобто промислові будівлі фізично придатні для змін. Заміщення – знос існуючих промислових будівель унаслідок їх фізичної і моральної непридатності. Також класифікувати реновації можна і по ряду інших ознак (табл.1).

Таблиця 1 – Класифікація реновації промислових територій за певними ознаками

| Класифікаційна ознака   | Види реновації  |
|---|---|
| 1   | 2   |
| Залежно від знаходження на генеральному плані міста           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– центральна частина міста;</li> <li>– довколишні до центральної частини міста райони;</li> <li>– житлові райони;</li> <li>– віддалені від житлових районів</li> </ul>   |
| Залежно від історичної цінності існуючих промислових будівель | <ul style="list-style-type: none"> <li>– історично цінні;</li> <li>– міста, що впливають на впізнаний вигляд міста;</li> <li>– історично не цінні</li> </ul>  |
| Міра використання існуючих промислових будівель               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– на 70-90 %;</li> <li>– тільки несучий каркас;</li> <li>– знос будівлі</li> </ul>   |
| Залежно від розміру   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– найбільша;</li> <li>– велика;</li> <li>– середня;</li> <li>– дрібна</li> </ul>   |
| Призначення   | <p>Призначення спрямоване на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– відповідність принципам стійкого розвитку;</li> <li>– раціональне використання територіальних ресурсів;</li> <li>– підвищення якості життя в сусідніх житлових територіях;</li> <li>– забезпечення соціальних стандартів життя населення соціальних шарів</li> </ul> |

| 1                      | 2   |
|------------------------|---|
| Термін виконання       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 10 - 15 років;</li> <li>– 5 - 10 років;</li> <li>– до 5 років;</li> <li>– до 3 років</li> </ul>                              |
| Ініціатор реновації    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– іноземні інвестиції;</li> <li>– вітчизняні інвестиції;</li> <li>– бюджетні кошти;</li> <li>– благодійні фонди</li> </ul>     |
| Залежно від реалізації | <ul style="list-style-type: none"> <li>– поодинокі або дифузні;</li> <li>– завершена або незавершена;</li> <li>– успішна або неуспіх</li> </ul>                       |
| Рівень управління      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– загальноекономічний;</li> <li>– територіальний;</li> <li>– первинна ланка управління (адміністрація підприємства)</li> </ul> |

Регулювання реновації промислових територій бездіяльних підприємств – це макромістобудівна категорія, яка має заходи організаційно-економічного та нормативно-правового впливу з боку держави, спрямовані на поліпшення містобудівної ситуації українських міст за рахунок реновації промислових територій бездіяльних підприємств. Тобто можливо виділити основні завдання регулювання реновації промислових територій бездіяльних підприємств, які передбачають:

- розробку та удосконалення законодавчої бази про реновації промислових територій;
- аналіз зовнішнього середовища промислової території бездіяльного підприємства;
- аналіз внутрішнього потенціалу бездіяльного підприємства для вибору типу реновації (оновлення або заміщення);
- комплексний аналіз архітектурно-просторового стану промислової території бездіяльних підприємств для встановлення методів його реновації;
- проект оздоровлення промислової території;
- процедура управління реновації та контроль за нею.

Призначення реновації – це насамперед відновлення цілісності міського та архітектурного середовища, а також створення на місці бездіяльних промислових будівель нових центрів тяжіння для людей, в манері архітектурного діалогу з минулим, з історією, з духом конкретного місця і конкретного кварталу.

**Висновки.** Містобудівна та екологічна ситуація, що склалася у м. Запоріжжі, а також у багатьох промислових містах України потребує оновлення. Оновлення містобудівної ситуації міста можливе завдяки реновації промислових територій, які мають величезний потенціал. Досягнення оптимальних результатів можливо при комплексному підході к реновації промислових територій. Систематизація основних понять реновації допоможе застосувати до промислових територій бездіяльних підприємств в процесі реновації конкретні процедури. Процедури реновації повинні мати нормативний, законодавчий характер та регламентуватись законом України.

### Література:

1. Основні положення. Генеральний план Запоріжжя. – Запоріжжя: ДІПРОМІСТО, 2003.
2. Соціально-економічний паспорт м. Запоріжжя за підсумками 2012 року / Офіційний портал Запорізької міської влади. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.meria.zp.ua/test/index.php?id=22>.

### Аннотація

Статья посвящена анализу сущности реновации. Определены основные понятия: процедура реновации и процесс реновации. Понятия нужны для формирования стратегий обновления территорий, для предвидения или устранения кризиса в градостроительной ситуации. Дается классификация реновации промышленных территорий.

*Ключевые слова:* градостроительная ситуация; промышленные территории; процедура реновации; процесс реновации; классификация реновации

### Annotation

This article analyzes the nature of the renovation. Definition of basic concepts: the procedure of renovation and the process of renovation. Concepts are needed for the formation of update strategy areas to anticipate or resolve the crisis in the town-planning situation. The classification of the renovation of industrial areas.

*Keywords:* town-planning situation; industrial areas; the procedure of renovation; the process of renovation; the classification of the renovation