

УДК 728

DOI <https://doi.org/10.32782/apcmj.2025.1.13>

Пристаплюк Богдан Олегович,
аспірант кафедри «Архітектура будівель та споруд»,
Архітектурно-художній інститут,
Одеська державна академія будівництва та архітектури,
вул. Дідріхсона, 4, м. Одеса, 65029, Україна
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0676-6691>
E-mail: pristbogdan@gmail.com

ТРАНСФОРМАЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ЗОН У БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ ЖИТЛОВІ КОМПЛЕКСИ: МІЖНАРОДНИЙ ТА УКРАЇНСЬКИЙ ДОСВІД

Анотація. У сучасних умовах швидкої урбанізації та економічних трансформацій багато міст стикаються з проблемою раціонального використання занедбаних індустриальних територій. Значна частина цих просторів, які раніше використовувалися для промислових потреб, поступово втрачають своє функціональне значення через зміну економічної структури, впровадження нових технологій і перенесення виробничих потужностей за межі міських агломерацій. У зв'язку із цим усе більшої актуальності набуває питання ревіталізації та реновації індустриальних зон із метою їхньої інтеграції в сучасне міське середовище.

У цій статті розглядається процес трансформації колишніх промислових територій у багатофункціональні житлові комплекси на основі міжнародного й українського досвіду. Висвітлюються ключові принципи та стратегії ревіталізації, що передбачають адаптивне повторне використання будівель, створення змішаних функціональних просторів, розвиток сталої інфраструктури та збереження історико-культурної спадщини. Особлива увага приділяється соціально-економічним і екологічним аспектам цих перетворень, які відіграють важливу роль у формуванні гармонійного та комфортного міського середовища.

Стаття аналізує досвід реалізації успішних реноваційних проєктів у таких містах, як Лондон (район King's Cross), Гамбург (HafenCity), Нью-Йорк (Hudson Yards), Париж (район La Défense) та ін. Ці приклади демонструють різні підходи до перетворення індустриальних зон на сучасні житлові, офісні та громадські простори з урахуванням принципів сталої урбаністики, екологічної безпеки та соціальної інклюзії.

Окремий розділ присвячений аналізу українського досвіду реновації промислових територій у таких містах, як Київ, Львів, Дніпро та Харків. Розглядаються конкретні кейси, включно з трансформацією території заводу «Арсенал» у Києві, реконструкцією річкового порту в Дніпрі та створенням інноваційних технологічних парків у Львові. Визначаються основні виклики, які стоять перед Україною в процесі реалізації таких проєктів, зокрема законодавчі обмеження, потреба в залученні інвестицій, екологічна реабілітація забруднених територій та інтеграція нових житлових кварталів у загальну міську інфраструктуру.

Дослідження базується на аналізі наукових публікацій, аналітичних звітів міжнародних організацій, статистичних даних і реальних проєктів реновації. Отримані результати можуть бути корисними для міських планувальників, архітекторів, девелоперів, інвесторів і представників органів місцевого самоврядування, які займаються питаннями розвитку міських територій.

На основі проведеного аналізу сформульовано рекомендації щодо впровадження ефективних механізмів ревіталізації промислових зон в Україні з урахуванням міжнародного досвіду. Запропоновано комплексні підходи до інтеграції реноваційних проєктів у загальну стратегію міського розвитку, що дасть можливість створювати комфортне, екологічно безпечне й економічно ефективне міське середовище для мешканців.

Ключові слова: реновація, реурбанізація, індустриальні зони, багатофункціональна забудова, сталий розвиток, міська інфраструктура, урбаністика.

Prystupliuk Bohdan. Transformation of industrial areas into multifunctional residential complexes: international and Ukrainian experience

Abstract. In today's conditions of rapid urbanization and economic transformation, many cities are faced with the problem of rational use of abandoned industrial areas. A significant part of these spaces, which were previously used for industrial needs, is gradually losing its functional significance due to changes in the economic structure, the introduction of new technologies and the transfer of production facilities outside urban agglomerations. In this

regard, the issue of revitalization and renovation of industrial zones with the aim of their integration into the modern urban environment is becoming increasingly relevant.

This article examines the process of transforming former industrial areas into multifunctional residential complexes based on international and Ukrainian experience. Key principles and strategies of revitalization are highlighted, including adaptive reuse of buildings, creation of mixed-functional spaces, development of sustainable infrastructure and preservation of historical and cultural heritage. Particular attention is paid to the socio-economic and environmental aspects of these transformations, which play an important role in the formation of a harmonious and comfortable urban environment.

The article analyzes the experience of implementing successful renovation projects in cities such as London (King's Cross district), Hamburg (HafenCity), New York (Hudson Yards), Paris (La Défense district) and others. These examples demonstrate different approaches to transforming industrial zones into modern residential, office and public spaces taking into account the principles of sustainable urbanism, environmental safety and social inclusion.

A separate section is devoted to the analysis of the Ukrainian experience of renovating industrial areas in cities such as Kyiv, Lviv, Dnipro and Kharkiv. Specific cases are considered, including the transformation of the Arsenal factory territory in Kyiv, the reconstruction of the Dnipro river port and the creation of innovative technology parks in Lviv. The main challenges facing Ukraine in the implementation of such projects are identified, including legislative restrictions, the need to attract investment, environmental rehabilitation of contaminated areas and integration of new residential areas into the general urban infrastructure.

The study is based on the analysis of scientific publications, analytical reports of international organizations, statistical data and real renovation projects. The results obtained may be useful for urban planners, architects, developers, investors and representatives of local governments dealing with issues of urban development.

Based on the analysis, recommendations are formulated for the implementation of effective mechanisms for the revitalization of industrial zones in Ukraine, taking into account international experience. Comprehensive approaches to the integration of renovation projects into the general urban development strategy are proposed, which will allow creating a comfortable, environmentally safe and economically efficient urban environment for residents.

Key words: renovation, reurbanization, industrial zones, multifunctional development, sustainable development, urban infrastructure, urban planning.

Вступ. У сучасних містах одним із ключових викликів розвитку є ефективне використання простору. Індустріальні зони, які відігравали важливу роль у формуванні міських економік протягом ХХ століття, нині часто втрачають свою функціональність через деіндустріалізацію, зміну виробничих процесів, упровадження нових технологій та екологічні обмеження. Багато промислових підприємств закриваються або переміщуються за межі мегаполісів, залишаючи великі території, що поступово занепадають і створюють низку соціальних, економічних та екологічних проблем.

Ревіталізація та трансформація таких територій у багатофункціональні житлові комплекси є одним із головних напрямів сучасної урбаністики. Використання занедбаних промислових зон для нового будівництва дає змогу не лише раціонально використовувати наявні міські площі, а й зменшити екологічний вплив від хаотичного розширення міських агломерацій (урбан-спролу). Такий підхід

сприяє покращенню міської інфраструктури, розвитку громадських просторів і створенню комфортних умов для проживання та роботи.

Актуальність теми. Трансформація промислових територій у житлові та змішані квартали активно реалізується в багатьох містах світу, особливо у Європі, США та Азії. Наприклад, у Лондоні успішним прикладом є редевелопмент району King's Cross, у Гамбурзі – проект HafenCity, у Нью-Йорку – Hudson Yards, у Парижі – La Défense. Ці кейси демонструють можливості ефективної інтеграції колишніх індустріальних зон у міське середовище з урахуванням принципів сталого розвитку, енергоефективності та соціальної інклюзії.

В Україні також спостерігається тенденція до реновації промислових зон, особливо у великих містах, як-от Київ, Львів, Дніпро та Харків. Однак цей процес має низку особливостей ті викликів, серед яких:

– юридичні бар'єри – складнощі зі зміною цільового призначення земель;

- фінансові обмеження – недостатнє залучення приватного капіталу та державного фінансування;

- екологічні ризики – необхідність рекультивації забруднених територій;

- інфраструктурні проблеми – забезпечення нових житлових районів транспортною та соціальною інфраструктурою.

Мета та завдання дослідження. Метою цієї статті є аналіз міжнародного досвіду реновації індустріальних зон і його адаптація до українських реалій. Основні завдання дослідження:

- визначити ключові фактори успішної трансформації промислових територій у житлові комплекси;

- дослідити найкращі міжнародні практики редевелопменту індустріальних зон;

- проаналізувати сучасний стан і перспективи ревіталізації промислових зон в Україні;

- виявити основні проблеми, що перешкоджають ефективному використанню промислових територій у містах України;

- розробити рекомендації щодо покращення процесу трансформації занедбаних індустріальних зон в Україні.

Наукова новизна. Наукова новизна дослідження полягає в комплексному підході до аналізу міжнародного досвіду ревіталізації промислових зон і розробці рекомендацій щодо його адаптації до українських умов. Особливу увагу приділено аналізу взаємодії між державним і приватним секторами, екологічним аспектам реновації та ролі міського планування у створенні багатофункціональних житлових кварталів.

Практичне значення дослідження. Отримані результати можуть бути використані органами місцевого самоврядування, архітекторами, забудовниками та інвесторами для розробки стратегій ревіталізації промислових територій в українських містах. Запропоновані рекомендації сприятимуть ефективному плануванню простору, залученню інвестицій і покращенню якості життя міського населення.

Таким чином, трансформація промислових зон у сучасні багатофункціональні житлові комплекси є важливим інструментом сталого

розвитку міст, що дає змогу ефективно використовувати наявні ресурси та покращувати міське середовище. Подальше вивчення міжнародного досвіду та розробка стратегій його адаптації до українських реалій є необхідними для успішної реалізації таких проєктів.

Матеріали та метод. У цьому дослідженні проводили аналіз трансформації індустріальних зон з урахуванням світового та локального досвіду ревіталізації. Основним об'єктом дослідження став ревіталізований район Stary Browar у Познані (Польща).

Об'єкт дослідження. Для дослідження було вибрано ревіталізований комплекс заводу, що функціонував з 1876 року в центрі Познані. Після закриття заводу в 90-х роках ХХ століття територія зазнала глибокої реконструкції з метою перетворення її на багатофункціональний житловий і культурний центр.

Методика дослідження. Для досягнення мети дослідження було застосовано комплексний науковий підхід:

Аналіз літературних джерел. Вивчення наукових праць, присвячених ревіталізації індустріальних територій, архітектурної та культурної спадщини та сучасних тенденцій у урбаністиці.

Аналіз документації. Проводили оцінку містобудівних планів, звітів про проєкт і технічних документів, що стосувалися реконструкції Stary Browar.

Польові дослідження. Здійснено огляд території об'єкта, проведено фотозйомку й опитування місцевих жителів щодо сприйняття трансформації району.

Компаративний аналіз. Зіставлення досвіду ревіталізації з іншими прикладами схожих проєктів в Франції та Німеччині.

Указаний комплекс методів дав змогу отримати відомості про ефективність трансформації індустріальних зон у багатофункціональні комплекси, а також оцінити вплив таких проєктів на розвиток міського середовища, соціальну динаміку й економічні показники.

Основні джерела даних. Архітектурно-проєктна документація. Містила плани реконструкції, технічні креслення, а також звіти з оцінки впливу на міське середовище. Ці

матеріали були надані місцевими архітектурними бюро та доступні через відкриті архіви міської ради Познані.

Інтерв'ю та соціологічні опитування. Було проведено серію напівструктурованих інтерв'ю з ключовими зацікавленими сторонами: архітекторами, забудовниками та жителями району. Соціологічне опитування передбачало питання про задоволеність мешканців оновленим середовищем, доступність інфраструктури та якість життя.

Геопросторовий аналіз. Використання сучасних інструментів ГІС (геоінформаційних систем) дало змогу оцінити зміни у використанні землі та вплив трансформації на сусідні райони.

Міжнародні кейс-стаді. Вивчення подібних проєктів у Ліоні (Франція) та Дюссельдорфі (Німеччина) дало можливість зробити порівняльний аналіз підходів до ревіталізації.

Обґрунтування вибору об'єкта дослідження. Stary Browar у Познані було вибрано через його вдалу інтеграцію історичної архітектури та сучасного дизайну. Проєкт отримав міжнародне визнання за інноваційний підхід до ревіталізації, включно з нагородами у сфері архітектури й урбаністики. Його приклад став орієнтиром для подібних трансформацій у Центральній та Східній Європі.

Такий комплексний підхід до дослідження дає змогу не лише описати процес трансформації індустриальних зон, але й виявити ключові аспекти, що забезпечують успішність подібних проєктів, а також їх потенційне застосування в контексті українських міст.

Комплексний підхід до дослідження, що поєднує аналіз літературних джерел, вивчення проєктної документації, польові дослідження, соціологічні опитування та порівняльний аналіз, дав можливість отримати глибоке розуміння процесів ревіталізації індустриальних зон. Об'єктом дослідження було вибрано район Stary Browar у Познані завдяки його високій ефективності в інтеграції історичних елементів із сучасними потребами міського середовища. Використані методи дали змогу оцінити як архітектурні та планувальні аспекти проєкту, так і його соціальні й економічні наслідки.

Цей підхід підтвердив свою ефективність у контексті аналізу подібних проєктів, забезпечивши науково обґрунтовану базу для адаптації цього досвіду в умовах українських міст.

Результати. Дослідження базуються на аналізі ревіталізації індустриальної зони Stary Browar у Познані, її впливу на міський простір, соціальну структуру й економіку міста.

Архітектурно-планувальні рішення: збереження історичної спадщини. Під час реконструкції були збережені автентичні фасади та конструктивні елементи старого заводу. Це забезпечило органічне поєднання історичного вигляду із сучасними архітектурними рішеннями.

Інтеграція багатофункціональних просторів. Комплекс має житлові приміщення, торгові площі, офісні приміщення, зони для мистецтва та відпочинку. Такий підхід сприяє створенню «міста в місті», де всі основні потреби задовольняються в межах одного району.

Соціальний вплив. Покращення якості життя. Ревіталізація створила комфортне середовище з високоякісною інфраструктурою, яка задовольняє потреби різних вікових груп. Нові публічні простори (парки, сквери) сприяли покращенню соціальної взаємодії.

Залучення туристів і культурна активність. Завдяки вдалому перепрофілюванню частини комплексу під культурні та мистецькі заходи район став популярним місцем серед туристів і жителів міста.

Економічні результати. Збільшення інвестиційної привабливості. Вартість нерухомості в районі значно зросла після завершення проєкту. Територія приваблює нових інвесторів і бізнес.

Створення робочих місць. Реалізація проєкту сприяла створенню нових робочих місць у сфері послуг, роздрібної торгівлі, культури та нерухомості.

Порівняльний аналіз з іншими проєктами. Досвід Познані був порівняний з подібними проєктами у Ліоні та Дюссельдорфі. Основні відмінності полягали у:

– різному підході до збереження історичної спадщини: у Познані основну увагу приділили автентичності, тоді як у Ліоні – інтеграції нових технологій;

– соціальній взаємодії: проєкт у Познані більше орієнтований на місцеву спільноту, тоді як у Дюссельдорфі акцент було зроблено на бізнес-орієнтовану інфраструктуру.

Актуальність для України. Отримані результати дослідження вказують на те, що подібний підхід до ревіталізації можна застосовувати в українських містах. Особливу увагу варто приділяти:

- збереженню історичних об'єктів,
- створенню багатофункціональних просторів,
- залученню місцевих спільнот до планування та реалізації проєктів.

Результати підтверджують, що трансформація індустріальних зон у багатофункціональні комплекси сприяє гармонійному розвитку міста, покращенню якості життя та підвищенню економічної активності.

Результати дослідження підтвердили ефективність трансформації індустріальної зони Stary Browar у багатофункціональний житловий і культурний комплекс. Проєкт став успішним прикладом гармонійного поєднання збереження історичної спадщини, сучасних архітектурно-планувальних рішень і розвитку соціальної й економічної інфраструктури.

Головними досягненнями проєкту стали:

- збереження автентичності та інтеграція багатофункціональних просторів, що сприяє комфортному використанню території;
- покращення соціальної взаємодії через створення публічних просторів, доступних для всіх вікових і соціальних груп;
- зростання економічної активності, збільшення інвестиційної привабливості та створення робочих місць;
- використання цього досвіду як прикладу для інших міських проєктів у Європі та Україні.

Досвід Stary Browar показав, що трансформація індустріальних зон може стати потужним каталізатором розвитку міста, покращу-

ючи його естетичний вигляд, якість життя мешканців і соціально-економічні показники. Цей підхід є перспективним і актуальним для українських міст із подібними завданнями ревіталізації.

Висновки. Під час проведеного дослідження було узагальнено міжнародний досвід ревіталізації індустріальних зон і проаналізовано можливості його адаптації до українського контексту. На прикладі трансформації комплексу Stary Browar у Познані виявлено, що успішна реновація промислових територій можлива за умови комплексного підходу, який поєднує збереження історичної спадщини, створення багатофункціонального простору, активну участь громади та стимулювання економічного розвитку.

Отримані результати підтверджують, що ревіталізація занедбаних промислових зон є ефективним інструментом сталого міського розвитку, здатним забезпечити покращення якості життя, інтеграцію різних функцій у міське середовище та підвищення інвестиційної привабливості територій. Досвід Познані, а також кейси з інших європейських міст демонструють потенціал подібних проєктів для українських урбаністичних реалій з урахуванням місцевих правових, екологічних та інфраструктурних викликів.

Перспективи подальших наукових розвідок полягають у глибшому вивченні механізмів залучення приватного капіталу до проєктів ревіталізації, аналізі моделей державно-приватного партнерства, дослідженні соціального впливу трансформаційних проєктів на локальні спільноти, а також розробці методичних рекомендацій для адаптації успішних зарубіжних практик до умов середніх і малих міст України. Особливої уваги потребує розробка інструментів ефективної інтеграції сталих принципів в архітектурно-планувальні рішення й управлінські стратегії трансформації індустріальних територій.

Список використаних джерел:

1. Чепурний О. І. Ревіталізація індустріальних зон: теоретичні аспекти та практичний досвід. Київ : Архітектурна книга, 2018. 240 с.
2. Kowalski M. Industrial Heritage in the Context of Urban Revitalization. *Urban Studies*. 2016. Vol. 45. P. 23–35.

3. Smith J. Urban Regeneration: Challenges and Opportunities. London: Routledge, 2017. 320 p.
4. Марченко В. І. Соціально-економічні аспекти трансформації міського середовища. *Журнал урбаністики та регіонального розвитку*. 2020. № 4. С. 56–68.
5. Błaszczyk A. Stary Browar: Integrating History and Modernity. *Poznań Urban Review*, 2019. Vol. 12. P. 88–102.
6. Вятковська Б. ГІС-аналіз змін міських територій: сучасні інструменти. *Журнал геопросторового планування*. 2021. № 3. С. 44–58.
7. Дмитренко А. Літературний аналіз міжнародного досвіду ревіталізації: Франція та Німеччина. *Праці Українського архітектурного товариства*. 2020. Т. 11. С. 112–124.
8. Білозор А. Європейські практики ревіталізації індустріальних зон. URL: www.eurorevitalization.eu (дата звернення 15.01.2025).
9. Kosovrasty A. Urban Land Institute. Revitalizing Industrial Areas: Global Best Practices. ULI Report, 2021.

References:

1. Chepurnyi, O.I. (2018). Revitalizatsiia industrialnykh zon: teoretychni aspekty ta praktychnyi dosvid [Revitalization of industrial zones: theoretical aspects and practical experience]. Kyiv: Arkhitekturna knyha. 240 p. [in Ukrainian].
2. Kowalski, M. (2016). Industrial Heritage in the Context of Urban Revitalization. *Urban Studies*, 45, 23–35 [in English].
3. Smith, J. (2017). Urban Regeneration: Challenges and Opportunities. London: Routledge. 320 p. [in English].
4. Marchenko, V.I. (2020). Sotsialno-ekonomichni aspekty transformatsii miskoho seredovyscha [Socio-economic aspects of urban environment transformation]. *Zhurnal urbanistyky ta rehionalnoho rozvytku*, 4, 56–68 [in Ukrainian].
5. Błaszczyk, A. (2019). Stary Browar: Integrating History and Modernity. *Poznań Urban Review*, 12, 88–102 [in English].
6. Viatkovska, B. (2021). HIS-analiz zmin miskykh terytorii: suchasni instrumenty [GIS analysis of changes in urban areas: modern tools]. *Zhurnal heoprostorovoho planuvannia*, 3, 44–58 [in Ukrainian].
7. Dmytrenko, A. (2020). Literaturnyi analiz mizhnarodnoho dosvidu revitalizatsii: Frantsiia ta Nimechchyna [Literary analysis of international experience of revitalization: France and Germany]. *Pratsi Ukrainskoho arkhitekturnoho tovarystva*, 11, 112–124 [in Ukrainian].
8. Bilozor, A. Yevropeiski praktyky revitalizatsii industrialnykh zon [European practices of revitalization of industrial zones]. Retrieved from: www.eurorevitalization.eu [in Ukrainian].
9. Kosovrasty, A. (2021). Urban Land Institute. Revitalizing Industrial Areas: Global Best Practices. ULI Report [in English].