



УДК 725.4.055+728.1

## ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ПРОСТОРУ НА ОСНОВІ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ НЕФУНКЦІОНУЮЧОЇ БУДІВЛІ В УМОВАХ УКРАЇНИ

САФРОНОВА Олена<sup>1</sup>, ДРЕВИНСЬКА Валерія<sup>2</sup>,  
БУЛГАКОВА Тетяна<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Київський національний університет технологій та дизайну

*Надано результати дослідження особливостей формування житлового простору на основі ревіталізації нефункціонуючої будівлі. В роботі визначено чинники, які обумовлюють формування такого житлового простору, узагальнено основні принципи формування лофта і розглянуті перспективні напрями ревіталізації нефункціонуючих будівель під житлові функції в умовах України.*

**Ключові слова:** лофт, житловий простір, ревіталізація, промисловий об'єкт, нефункціонуюча будівля.

### ВСТУП

Одним з ефективних способів переходу нефункціонуючих промислових об'єктів у міському середовищі на якісно новий рівень є ревіталізація, що дозволяє організувати в них житло зі збереженням унікального архітектурного вигляду будівлі. Такий житловий простір прийнято називати лофтом. Поняття лофту неоднозначне. Під лофтом розуміють як промислову споруду або приміщення, переобладнані під житлову або суспільну функцію, так і стилістику простору, у якому збережено елементи промислового дизайну

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Різні аспекти проблеми розвитку архітектури промислових будівель і споруд, архітектурно-функціональної реабілітації і реконструкції історичних індустриальних об'єктів висвітлено у працях С.О. Іванова-Костецького, А.А. Яковлєва, В.В. Кареліної, К.С. Демікової, С.В. Дяткова. Проте недостатнє вивчення питання формування житлового простору на основі ревіталізації нефункціонуючої будівлі, а саме відсутність науково-обґрунтованих рекомендацій до їх дизайну, робить актуальним проведення цілеспрямованих теоретичних досліджень сучасних тенденцій і закономірностей формування житла при ревіталізації міських промислових об'єктів, розробку прийомів і принципів формування лофту при ревіталізації промислових територій.



## **РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ**

Існує безліч закордонних прикладів ревіталізації: Художній район в Даунтаун Лос-Анджелесу, район Мітпекінг, комплекс у колишньому приміщенні школи мистецтв Сен-Мартен в Лондоні, Клавірфабрик в Берліні, фабрика «Красний Октябрь» в Росії [1].

Але у нашій країні такі процеси розвиваються більш повільно. Сьогодні в столиці є кілька подібних об'єктів, наприклад, апартаменти Loft house на Подолі, де з нежитлового поверху будівлі зробили лофт. Ще одним прикладом є UNIT City – інноваційний парк, який охоплює 92 га, куди входить територія колишнього Мотозаводу і автобусного парку №6 у Шевченківському районі Києва. Наразі на ділянці відкрита освітня IT-фабрика, бізнес-кампус, кафе, спортивний зал та суспільний простір. У найближчі роки планується повна забудова території містечка, що вклучає в себе будівництво нових житлових будинків та ревіталізацію існуючих будівель під гуртожитки для студентів, що проходять навчання.

Всі промислові підприємства поділяються на п'ять класів за характером технологічного процесу та кількістю шкідливих речовин, що виділяються із зазначенням параметрів санітарно-захисних озелених зон, потрібних для ізоляції підприємства від житлових територій. До основних характеристик промислових об'єктів відносять: містобудівну ситуацію, тип планувальної структури, призначення, об'ємно-просторові ознаки, конструктивні параметри. Необхідно враховувати також історико-культурні, природно-екологічні, економічні, соціологічні, художньо-естетичні аспекти [2; 3]. При цьому, важливу роль відіграють як вихідне призначення промислового об'єкта, так і розмір промислової території та розміщення на ній будівель, їх поверховість, кількість прольотів і т.п. Саме ці базові характеристики промислового об'єкту сприяють розміщенню в ньому того чи іншого функціонального типу (підтипу) лофта.

Серед потенційних об'єктів, які можна було б перетворити на лофти – приміщення заводу «Ленінська кузня», Київський хлібозавод № 1, Молокозавод «Галактон», завод реле та автоматики, Пивзавод на Подолі, шкіргалантерейна фабрика на вул. О. Теліги, виробництво УТОГ. Більшість з них на даний момент частково здається в оренду офісам.

Лофт-житло поділяють на елітне і соціальне. Елітне лофт-житло розміщується переважно в історичному центрі міста. Воно може бути представлене у вигляді лофт-апартаментів або лофт-квартир. Площа апартаментів може становити більше 1 000 м<sup>2</sup>, що дозволяє поєднувати суспільні та індивідуальні функції. Площа квартир – від 120 м<sup>2</sup>. Організація висококомфортних умов життєдіяльності для людей з високим рівнем фінансової забезпеченості дозволяє зберегти пам'ятки архітектури та цінні в історичному та художньо-архітектурному значенні будівлі [2].



До характерних ознак стилістики лофту, поряд з підкресленням таких елементів, як вентиляційні труби, балки, чавунні колони, грубі нештукатурені поверхні, поєднання штучно зістарених і нових матеріалів, зразків або елементів старовинних механізмів і сучасної техніки, – треба віднести те, що велика частина площі віддана вільному простору (при створенні соціального лофту, орієнтованого на молоду сімейну пару з дітьми, можливий розподіл на кімнати). Максимальний ступінь комфортності у такому інтер'єрі досягається функціональним зонуванням – виділенням головної просторової зони з конкретним набором зв'язків і кордонів з суміжними. При цьому необхідно враховувати характер взаємодії зон приміщення, їх функції, структуру, склад, композицію в плані, оптимальні зони огляду. Проте до стилів, що можуть бути адаптовані для створення комфортного житлового середовища на базі нефункціонуючої будівлі, можна також віднести скандинавський стиль. Основною його перевагою перед іншими актуальними на сьогоднішній день стилістиками, є виняткова гнучкість, адже його можна застосовувати як для оформлення малогабаритної міської квартири, так і для облаштування великих приватних і громадських об'єктів. Характерні ознаки скандинавського стилю – мінімалізм, близькість до природи, впровадження витворів прикладного мистецтва, простота і екологічність. Відмінною рисою скандинавського інтер'єру є максимально відкриті простори, використання великої площі скління. Це створює ілюзію, що межі будинку розчиняються й інтер'єр плавно виходить на вулицю.

Одже, до головних принципів формування лофту на колишніх промислових територіях належать: принцип комфортності, що полягає в створенні середовища на основі промислового об'єкту з урахуванням нормативних показників за екологічними, функціональними та естетичними характеристиками; принцип історичного збереження, що полягає у максимальному збереженні історично цінної забудови промислових будівель по периметру і створенні якісно нового внутрішнього простору, що дозволяє розвинути позитивні індивідуальні риси і створити нову естетику промислової території на основі вже сформованого архітектурного ансамблю.

На відміну від зарубіжних проектувальників, вітчизняні фахівці затиснені у жорстких рамках нормативних документів та економічних показників, що значно знижує якість пропозицій щодо ревіталізації на тлі закордонних проектів [3]. Варіантом вирішення цієї проблеми є надання таким об'єктам статусу лофт-апартаментів, а не житла. Відповідно до ДБН В.2.2-15:2015 «Житлові будинки. Основні положення» до приватних житлових приміщень висуваються жорсткі санітарно-гігієнічні вимоги до інсоляції, провітрювання, захисту від вібрації та шумоізоляції. Оскільки апартаменти вважаються одним з типів організації готельних номерів, ці вимоги пом'якшені, що саме і робить їх привабливішими для інвесторів.



Соціальне лофт-житло розміщується у віддалених від центру районах міста і має значно меншу площу. Формування соціального житлового лофту вирішує завдання його доступності при створенні сприятливих умов життя для малозабезпеченої категорії населення (люди з обмеженими можливостями; багатодітні та молоді сім'ї). Такі завдання в ряді країн ближнього і далекого зарубіжжя, на відміну від України, здійснюються в рамках державних соціальних програм. Організація соціального лофту у нашій країні наразі є спірним питанням, тому що потребує значних інвестицій. Найбільш перспективним є організація поліваріантних об'єктів (сполучення житлових і громадських функцій, комерційних і некомерційних проектів) на базі нефункціонуючих промислових будівель, залежно від їх характеристик. Така практика стала загальнопоширеною в країнах Європи за останні два десятиріччя.

### **ВИСНОВКИ**

Ревіталізація дає змогу зберегти індустриальні будівлі з багатовіковою історією, отримати нові житлові квартали, не порушуючи гармонію існуючого міського ансамблю. Орієнтація на споживача та соціальну затребуваність – необхідна складова прийняття рішення про типологічний напрям ревіталізації і вибір засобів дизайну.

### **ЛІТЕРАТУРА**

1. Назарова М.В. Современный опыт реконструкции объектов промышленной архитектуры под жилье (Европа, США, Австралия) [Текст] / М.В. Назарова // Статья. Архитектурное проектирование. История, теория, практика. – 2013. – С.1-13
2. Попова О. А. Принципи формування лофта в умовах реструктуризації не функціонуючих промислових об'єктів. – Дис. канд. архіт.: 18.00.01, Донбас. нац. акад. буд-ва і архіт– Макіївка, 2013.- 201 с.
3. Соколовська Ю.С. Об'ємно – планувальні принципи і методи реновації масової житлової і громадської забудови [Текст] / Ю.С. Соколовська // Науковий журнал «Молодий вчений». – 2016. – № 1, частина 3. – С. 80-86

### **DREVYNSKA V., SAFRONOVA O., BULGAKOVA T. THE FEATURES OF FORMATION OF HOUSING SPACE ON THE BASIS OF THE REVITALIZATION OF NON-FUNCTIONAL BUILDING IN UKRAINE**

*The paper presents the results of the research about the features of formation of residential space on the basis of revitalization of a non-functional building. It was defined the factors that determine the formation of such residential space, it was considered the main principles of loft formation and generalized the perspective directions of revitalization of non-functioning buildings under residential functions in Ukraine.*

**Key words:** loft, housing, revitalization, industrial object, non-functional building.