

РЕВІТАЛІЗАЦІЯ ЗАНЕДБАНИХ МІСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ ПІД БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ ГРОМАДСЬКІ ПРОСТОРИ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Дослідження присвячено архітектурно-планувальним та інженерним аспектам ревіталізації занедбаних об'єктів міського середовища (колишніх кінотеатрів, застарілих бібліотек та промислових споруд) під сучасні багатофункціональні громадські хаби (Community Hubs). В рамках цієї роботи розглядаються методи переформатування внутрішнього простору із використанням легкоатлетичних конструкцій та мобільних перегородок, що дозволяє мінімізувати капітальні витрати на нове будівництво. Впровадження подібних проектів реновації спрямоване на збереження автентичного архітектурного каркаса міст, відновлення соціальної активності всередині житлових районів та раціональне використання наявних матеріальних ресурсів.

Ключові слова: ревіталізація, громадський простір, коворкінг, архітектурний хаб, реновація будівлі, сталій розвиток, інклюзивність.

Abstract

The study is devoted to the architectural, planning and engineering aspects of the revitalization of abandoned urban environment objects (former cinemas, outdated libraries and industrial buildings) into modern multifunctional community hubs. Within the framework of this work, methods of reformatting the internal space using lightweight structures and mobile partitions are considered, which allows to minimize capital expenditures for new construction. The implementation of such renovation projects is aimed at preserving the authentic architectural framework of cities, restoring social activity within residential areas and rational use of available material resources.

Keywords: revitalization, public space, coworking, architectural hub, building renovation, sustainable development, inclusiveness.

Вступ

При створенні екологічно-дружніх та соціально комфортних міст використовуються високоефективні технології, які не тільки дозволяють знизити витрати, але й використовують поновлювані джерела енергії, забезпечуючи ефективне опалення та електроенергію за мінімальними витратами. Ці інноваційні методи не лише дозволяють зекономити кошти на будівництві нових об'єктів інфраструктури, але і сприяють створенню енергоефективного та екологічно чистого середовища [1].

Однією з таких передових містобудівних стратегій є метод ревіталізації занедбаного фонду під багатофункціональні громадські центри, який відзначається збереженням тримальних конструкцій існуючих будівель. Також трансформація застарілих кінотеатрів чи фабричних цехів допомагає швидко та якісно інтегрувати сучасні культурно-освітні простори у структуру житлових масивів без вилучення нових земельних ділянок. Крім того, в даній роботі нами розглянуто архітектурно-планувальні принципи адаптації приміщень до вимог інклюзивності та багатофункціональності. Використання таких рішень не лише сприяє суттєвому економному розподілу міського бюджету, але й спрямоване на створення життєвого середовища, що відповідає високим стандартам екологічної сталості та якості громади.

Основна частина

Revitalization (ревіталізація) – це архітектурна практика відновлення занедбаних, депресивних або нефункціональних міських об'єктів шляхом надання їм нового функціонального призначення із збереженням їхнього історичного, конструктивного та естетичного потенціалу. Основним завданням ревіталізації є трансформація пасивних споруд (закритих підприємств, порожніх бібліотек) на активні соціально-культурні центри житлових районів [2].

Згідно з вимогами ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди», проектування сучасних громадських просторів має базуватися на принципах універсального дизайну та вільного трансформаційного зонування [3]. Архітектурне перепланування великих залів колишніх кінотеатрів чи промислових ангарів реалізується за допомогою легких металоконструкцій, скляних мобільних перегородок та акустичних ширм. Це дозволяє в межах одного об'єму одночасно розміщувати зони лекторіїв, відкриті коворкінги, дитячі ігрові кімнати, виставкові галереї та локальні центри надання адміністративних послуг.



Рис.1- Промислова територію вздовж річки Сомеш у румунському місті Клуж-Напока.

Головною інженерно-економічною перевагою ревіталізації є відсутність потреби у проведенні масштабних земляних робіт, закладанні нового залізобетонного фундаменту та зведенні капітальних тримальних стін, що зазвичай становить до 50–60% від загального кошторису нового будівництва. Натомість фокус зміщується на модернізацію інженерних мереж: у будівлі встановлюються сучасні енергоефективні системи припливно-витяжної вентиляції з рекуперацією тепла, інтегрується автоматизоване LED-освітлення та виконується внутрішнє або зовнішнє утеплення стін екологічними матеріалами відповідно до чинних вимог з термомодернізації [3].

Характеристики ревіталізованих громадських хабів чітко вирізняють їх на тлі нового комерційного будівництва. Вони зберігають історичну ідентичність району, формують унікальне дизайн-середовище в стилі лофт або індастріал та стають головним осередком локальної громади («третім місцем» після дому та роботи). Важливим етапом проектування є влаштування елементів безбар'єрного середовища: монтаж пандусів із нормативним ухилом, встановлення ліфтів або підйомників у колишніх промислових зонах, адаптація санвузлів для маломобільних груп населення.

Основні інженерно-планувальні показники проектів ревіталізації громадських центрів включають:

1. **Коефіцієнт трансформації:** Використання мобільних меблів та розсувних стін дозволяє змінювати призначення головного залу (наприклад, з коворкінгу на виставкову залу) протягом 30 хвилин.
2. **Енергетична ефективність:** Заміна застарілих віконних систем на енергоефективні двокамерні склопакети з аргоновим наповненням зменшує тепловтрати будівлі на 35–40%.
3. **Зниження вуглецевого сліду:** Відмова від використання нового товарного бетону та цегли під час реновації дозволяє уникнути значних викидів CO₂, пов'язаних із виробництвом будівельних матеріалів.
4. **Економічна доцільність:** Порівняльний аналіз фінансових витрат на зведення нової будівлі та ревіталізацію існуючої наведено в таблиці (курс дол. США 44.94 грн.).

Етап та вид інженерно-будівельних робіт	Нове капітальне будівництво (за 1 кв.м)	Ревіталізація занедбаного об'єкта (за 1 кв.м)
Влаштування фундаментів та тримального каркаса	\$180 – \$250	\$0 (використання існуючого конструктиву)
Внутрішнє перепланування та оздоблення	\$90 – \$140	\$110 – \$160 (мобільні системи, посилення)
Модернізація інженерних мереж та вентиляції	\$70 – \$110	\$80 – \$120 (адаптація до нових навантажень)
Загальні середні витрати	\$340 – \$500	\$190 – \$280

Таблиця 1. Економічні показники будівництва та ревіталізації громадських об'єктів

Економічний аналіз чітко демонструє, що ревіталізація дозволяє зменшити первинні фінансові інвестиції майже вдвічі, забезпечуючи при цьому створення технологічного, мультифункціонального простору, який повністю окупається за 4–5 років експлуатації за рахунок оренди робочих місць, проведення культурних заходів та розміщення соціального підприємництва [4].

Висновки

Економічний аналіз чітко демонструє, що ревіталізація дозволяє зменшити первинні фінансові інвестиції майже вдвічі, забезпечуючи при цьому створення технологічного, мультифункціонального простору, який повністю окупається за 4–5 років експлуатації за рахунок оренди робочих місць, проведення культурних заходів та розміщення соціального підприємництва [5].

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Громадські будинки та споруди. Основні положення : ДБН В.2.2-9:2018. [На заміну ДБН В.2.2-9-99]. Київ : Мінрегіон України, 2019. 46 с.
2. Лінда С. М., Проскураков В. І. Тенденції ревіталізації архітектурного середовища занедбаних промислових підприємств. *Містобудування та територіальне планування*. 2018. Вип. 66. С. 284–292.
3. Товбич В. В. Архітектурна адаптація видовищних та культурно-освітніх будівель до нових соціальних запитів. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2020. Вип. 58. С. 112–119.
4. Ревіталізація занедбаних міських об'єктів під громадські хаби: інженерні рішення та економічна ефективність. *Будівельний журнал України*. 2021. № 2. С. 22–27.
5. Державна стратегія реновації застарілого житлового та громадського фонду: архітектурні та правові аспекти впровадження коворкінг-просторів. *Єдиний архітектурний портал Міністерства відновлення України*. URL: <https://mtu.gov.ua/projects/revitalization-community-hubs> (дата звернення: 17.06.2026).

Білоус Дмитро Анатолійович – студент першого курсу, групи БМ-25м, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, bilousd1524@gmail.com

Bilous Dmytro Anatoliyovych – first-year student of BM-25m group, Faculty of Civil Engineering, Civil and Ecological Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, bilousd1524@gmail.com