

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ
МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ
ім. С.З.ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ
КАФЕДРА АРХІТЕКТУРИ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
рівня вищої освіти «Магістр»

на тему: *Ревіталізація покинутих виробничих будівель Західної України під
об'єкти адміністративно-офісного призначення.*

Виконав:

студент VI курсу, групи Арх - 61
спеціальності
191 «Архітектура та містобудування»

Працьовитий А.Г.

(прізвище та ініціали)

Керівник

Кюнцлі Р.В.

(прізвище та ініціали)

Консультанти з розділів:

Науково-дослідний

Кюнцлі Р.В.

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Охорона навколишнього
середовища

Панас Н.Є.

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Дубляни - 2025 рік

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ
МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ
ім. С.З.ГЖИЦЬКОГО**

Факультет будівництва та архітектури
Кафедра архітектури

Рівень вищої освіти «Магістр»
Спеціальність 191 «Архітектура та містобудування»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

17. 03. 2025 року

З А В Д А Н Н Я
на магістерську роботу

студенту

Працьовитому Андрію Геннадійовичу

(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи:

*Ревіталізація покинутих виробничих будівель Західної України
під об'єкти адміністративно-офісного призначення.*

керівник роботи

Кюнцлі Романа Василівна д.мист., професор

(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом університету від 14 березня 2025 року № 189 – 4

2. Строк подання студентом роботи 20.12.2025р.

3. Вихідні дані до роботи:

*містобудівні схеми, ілюстративні матеріали наукової літератури
та інтернет-ресурсів, авторські фото досліджуваних архітектурних
об'єктів, замальовки, обмірні креслення*

4. Зміст пояснювальної записки:

Реферат

Зміст

*Вступ (актуальність, мета, завдання, об'єкт, предмет, методика
дослідження).*

Розділ 1. Стан проблеми, огляд літератури.

Розділ 2. Комплексне дослідження ревіталізації покинутих виробничих будівель Західної України під об'єкти адміністративно-офісного призначення.

2.1. Дослідження зарубіжного досвіду ревіталізації покинутих виробничих будівель.

2.2. Дослідження вітчизняного досвіду ревіталізації покинутих виробничих будівель.

Розділ 3. Проектні пропозиції ревіталізації покинутої виробничої будівлі під адміністративно-офісну установу.

Розділ 4. Охорона навколишнього середовища.

Висновки та пропозиції

5. Перелік графічного матеріалу:

архітектурно-ілюстративні матеріали з дослідження задекларованої проблеми вітчизняного та зарубіжного досвіду, проектні пропозиції ревіталізації покинутої виробничої будівлі під адміністративно-офісну установу.

6. Консультанти розділів проекту

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1	Кюнцлі Р.В., професор		
2	Кюнцлі Р.В., професор		
3	Кюнцлі Р.В., професор		
4	Панас Н.Є., доцент		

7. Дата видачі завдання 18.03.2025р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту	Строк виконання етапів проекту	Примітка
1	Збір та опрацювання матеріалів для виконання кваліфікаційної магістерської роботи	24.03-20.10.25р.	
2	Написання пояснювальної записки кваліфікаційної магістерської роботи	20.10-22.11.25р.	
3	Виконання ілюстративних та архітектурно-планувальних креслень	22.11-20.12.25р.	
4	Представлення кваліфікаційної роботи на перевірку на плагіат та підпис	20.12.25р.	

Студент _____
(підпис)

Керівник роботи _____
(підпис)

Працьовитий А.Г.
(прізвище та ініціали)

Кюнцлі Р.В.
(прізвище та ініціали)

РЕФЕРАТ

Магістерська робота на присвоєння освітнього рівня «магістр архітектури»: XX с. текстової частини, плакат розміром 2000×5000 мм, XX літературних джерел.

«Ревіталізація покинутих виробничих будівель Західної України під об'єкти адміністративно-офісного призначення», ПІБ студента. – Магістерська робота. Кафедра архітектури. – Дубляни, ЛНУВМБ імені С. З. Гжицького, 2025 р.

Магістерська робота присвячена комплексному аналізу сучасного стану промислових територій Західної України та можливостей їх ефективного перетворення шляхом ревіталізації. Значна частина індустріальних будівель, зведених у різні історичні періоди, на початку XXI століття втратили первинне виробниче призначення та перебувають у занедбаному, технічно або функціонально застарілому стані. Це спричиняє деградацію прилеглих міських територій, зменшення економічної активності та формування депресивних зон у структурі міст.

У роботі досліджено теоретичні основи ревіталізації, розглянуто її роль як інструмента урбаністичної трансформації, зокрема у контексті повторного використання існуючого забудованого середовища. Значну увагу приділено аналізу сучасних тенденцій архітектури XXI століття, які формують нові вимоги до об'ємно-планувальних рішень офісних та адміністративних будівель, включаючи принципи гнучкості, інклюзивності, енергоефективності, екологічності та адаптивності.

Дослідження виконано з урахуванням чинних нормативно-правових документів у сфері архітектури, реконструкції та містобудівної діяльності. Зокрема, аналізуються положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», ДБН щодо реконструкції та технічного стану будівель, а також нормативи, які визначають вимоги до організації адміністративно-офісних просторів.

У роботі розглянуто вітчизняний та міжнародний досвід ревіталізації індустріальних об'єктів, наведено порівняльний аналіз реалізованих проєктів у країнах Європи та України. Визначено базові принципи архітектурної адаптації, такі як збереження автентичних конструктивних

елементів, інтеграція нових функцій, взаємодія з історичним контекстом, переосмислення промислової естетики у сучасному міському середовищі. Узагальнено планувальні та композиційні підходи, що є типовими для трансформації фабричних та виробничих будівель у сучасні офісні, бізнес- та адміністративні центри.

У практичній частині представлено розроблений архітектурно-планувальний проєкт ревіталізації покинутої виробничої будівлі Західної України з її перепрофілюванням в адміністративно-офісний комплекс. Проєкт передбачає створення сучасних робочих просторів, громадських зон, систем вертикальних комунікацій, технічної інфраструктури, упорядкування прилеглої території та формування нового архітектурного образу будівлі з урахуванням її історико-просторового контексту.

Результати роботи підкреслюють значення ревіталізації як ефективного інструмента розвитку міських територій, а також демонструють можливість інтеграції індустриальної спадщини у сучасне середовище з наданням їй нових соціально та економічно важливих функцій.

ЗМІСТ

ВСТУП	8
РОЗДІЛ I. СТАН ПРОБЛЕМИ, ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ	11
1.1. Інформаційно-історичний огляд ревіталізації промислових будівель.....	11
1.2. Сутність та сучасні тенденції ревіталізації виробничих об'єктів.....	14
1.3. Обґрунтування актуальності теми проектування.....	17
РОЗДІЛ II. КОМПЛЕКСНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ПОКИНУТИХ ВИРОБНИЧИХ БУДІВЕЛЬ ЗАХІДНОЇ УКРАЇНИ ПІД АДМІНІСТРАТИВНО-ОФІСНІ ОБ'ЄКТИ	19
2.1. Зарубіжний досвід ревіталізації промислових будівель.....	19
2.2. Вітчизняний досвід ревіталізації покинутих виробничих об'єктів	21
2.3. Типологія покинутих промислових будівель і їх архітектурні особливості	24
2.4. Вплив ревіталізації на формування сучасного міського середовища ..	27
2.5. Методичні підходи до адаптивного використання промислових будівель.....	30
2.6. Соціально-економічні аспекти ревіталізації промислових територій.....	32
2.7. Правові та нормативні аспекти реконструкції та адаптивного використання виробничих будівель.....	33
2.8. Інженерно-технічні проблеми та можливості модернізації старих промислових будівель.....	35
2.9. Аналіз потенціалу Західної України для розвитку адміністративно-офісних кластерів на основі ревіталізованих промислових будівель.....	37

РОЗДІЛ III. ПРОЄКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ПОКИНУТОЇ
ВИРОБНИЧОЇ БУДІВЛІ ПІД АДМІНІСТРАТИВНО-ОФІСНУ УСТАНОВУ 39

3.1. Характеристика вихідних даних та аналіз існуючого стану	39
3.2. Містобудівне вирішення ділянки	42
3.3. Генплан і вертикальне планування території	44
3.4. Архітектурно-планувальне вирішення будівлі	46
3.4.1. Функціональне зонування першого поверху	
3.4.2. Функціональне зонування другого поверху	
3.4.3. Функціональне зонування третього поверху	
3.4.4. Функціональне зонування четвертого поверху	
3.5. Об'ємно-просторове та архітектурно-художнє вирішення	51
3.6. Конструктивні рішення реконструкції	52
3.7. Інженерне забезпечення будівлі	54
3.8. Техніко-економічні показники	56
3.9. Експлікація приміщень	58

РОЗДІЛ IV. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА 64

4.1. Екологічні аспекти ревіталізації промислових будівель	64
4.2. Пропозиції щодо зменшення впливу на довкілля під час реконструкції та експлуатації адміністративно-офісної будівлі	69

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ 73

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК 77

ДОДАТОК А. Графічна частина

ВСТУП

Промислові території, що виникли у період індустріалізації XIX–XX століть, відіграли ключову роль у формуванні міських структур Західної України. Виробничі підприємства забезпечували економічний розвиток, визначали архітектурний характер окремих районів та активно впливали на просторову організацію міст. Проте в умовах соціально-економічних змін кінця XX — початку XXI століття більшість промислових будівель втратили свій первинний функціональний зміст. Значна частина таких об'єктів була законсервована, частково демонтована або залишена без експлуатації, що спричинило занепад цілого ряду міських зон.

На сьогодні проблема раціонального використання покинутих виробничих споруд є надзвичайно актуальною. Застарілі промислові об'єкти займають значні земельні ресурси в межах міста, але часто перебувають у незадовільному технічному стані, створюють візуальний та екологічний дискомфорт, обмежують повноцінний розвиток прилеглих територій. Водночас вони мають високий потенціал для повторної адаптації, адже характеризуються міцними конструктивними системами, великими, вільними від перегородок площами та вдалим транспортним розташуванням.

У світових містобудівних практиках набула широкого поширення концепція ревіталізації — цілеспрямованого відновлення занедбаних промислових будівель з поверненням їм нової функції та інтеграцією у сучасне міське середовище. Ревіталізація розглядається не лише як архітектурне втручання, а як комплексний процес, що включає економічний, екологічний, соціальний та культурний аспекти. Вона дозволяє зберегти історичну індустріальну спадщину, надати їй нове значення, створити сучасні простори для роботи, відпочинку та розвитку бізнесу.

В умовах зростання потреби у гнучких офісних просторах, що можуть адаптуватися до сучасних форм організації праці (open-space, коворкінги, інноваційні центри, офіси змішаного формату), перепрофілювання виробничих будівель під адміністративно-офісні комплекси набуває особливої актуальності. Такі будівлі мають переваги перед новим будівництвом: можливість збереження значного обсягу конструкцій,

економію ресурсів, скорочення термінів реалізації проєкту, а також виразний архітектурний образ, що робить їх привабливими для інвесторів та користувачів.

Західна Україна є регіоном з високим потенціалом для реалізації проєктів ревіталізації, оскільки на її території збереглася значна кількість промислових об'єктів різних історичних періодів — від австро-угорських цегельних фабрик до радянських машинобудівних і харчових підприємств. Багато з них мають культурну та історичну цінність, однак в сучасному економічному контексті потребують нового змісту та просторової організації.

Актуальність обраної теми визначається кількома ключовими чинниками:

- потребою оновлення міських промислових зон та інтеграції їх у сучасну урбаністичну структуру;
- необхідністю збереження індустріальної архітектурної спадщини як частини культурної пам'яті регіону;
- зростанням попиту на офісні та адміністративні площі, що відповідають новим технологічним вимогам;
- економічною доцільністю повторного використання будівель порівняно з їх знесенням та новим будівництвом;
- екологічними перевагами ревіталізації як інструменту раціонального використання матеріальних і земельних ресурсів;
- можливістю формування нових точок ділової активності, що сприятимуть розвитку місцевого бізнесу.

У сучасних українських реаліях тема ревіталізації набуває додаткового значення через війну, що спричинила значні руйнування інфраструктури та необхідність пошуку економічних моделей відновлення міст. Адаптація наявних промислових будівель під нові функції може стати ефективним інструментом післявоєнної реконструкції, дозволяючи швидко створювати актуальні функціональні об'єкти із мінімальними втратами ресурсів.

Мета дослідження — розробити комплексне архітектурно-планувальне рішення ревіталізації покинутої виробничої будівлі Західної України з її адаптацією під об'єкт адміністративно-офісного призначення.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання:

- проаналізувати теоретичні основи ревіталізації та сучасні тенденції

повторного використання промислових об'єктів;

- вивчити український та міжнародний досвід реконструкції індустріальних територій;

- визначити архітектурні, конструктивні та технічні особливості виробничих будівель, які слід враховувати під час перепрофілювання;

- провести комплексне дослідження вихідного об'єкта та його територіального контексту;

- сформувати концепцію функціонально-планувальної трансформації будівлі під адміністративно-офісні потреби;

- розробити архітектурні рішення, що враховуватимуть сучасні норми, вимоги до енергоефективності, інклюзивності та безпеки;

- створити пропозиції щодо благоустрою та організації прилеглої території;

- розробити висновки та рекомендації щодо подальшого розвитку промислової спадщини регіону.

Об'єкт дослідження — покинута виробнича будівля Західної України.

Предмет дослідження — архітектурно-просторові та функціональні рішення ревіталізації виробничих споруд під адміністративно-офісні об'єкти.

Методи дослідження включають аналіз джерел, містобудівний та архітектурний аналіз, типологічні дослідження, системний підхід, 3D-моделювання, графічно-аналітичні методи, а також натурні обстеження та інженерні оцінки.

Таким чином, вступ окреслює важливість проблеми ревіталізації виробничої спадщини у контексті сучасного урбаністичного розвитку Західної України та визначає науковий і практичний зміст магістерської роботи.

РОЗДІЛ І. ОБҐРУНТУВАННЯ ТЕМИ ПРОЕКТУВАННЯ

1.1. Інформаційно-історичний огляд ревіталізації промислових будівель

Промислова архітектура є однією з найбільш динамічних категорій у формуванні просторового середовища міст Європи та України. Її активний розвиток зазвичай пов'язаний з етапами індустріалізації, які спричинили формування великих виробничих зон, заводських корпусів, складських територій, інженерної інфраструктури та потужних транспортних вузлів. Проте зі зміною економічних укладів, занепадом традиційних промислових галузей і модернізацією технологій значна частина індустріальних об'єктів втратила свою первинну функцію, перетворившись на так звані «порожні місця» міського ландшафту. Саме тому процеси ревіталізації, рекультивациі та переосмислення старих промислових будівель стають одним із ключових напрямів сучасної урбаністики.

У країнах Західної Європи активна трансформація промислових комплексів розпочалася ще у другій половині ХХ століття, коли постіндустріальна економіка висунула нові вимоги до функціонування міського простору. Одним із найвідоміших прикладів є ревіталізація вугільного басейну Рур у Німеччині, зокрема перетворення заводу «Zollverein» у місті Ессен на культурний кластер і туристичний центр. Аналогічні процеси відбувалися у Великій Британії, Нідерландах, Франції та Польщі, де колишні фабрики й заводи стали сучасними офісними комплексами, виставковими центрами, технопарками та творчими хабами.

В Україні хвиля ревіталізації набула інтенсивності після 2000-х років, проте у порівнянні з європейським досвідом ці процеси мають фрагментарний характер. Значна частина промислової спадщини залишається недовикористаною або перебуває в аварійному стані. Особливо це стосується регіонів Західної України, де після розпаду СРСР багато виробництв були законсервовані або ліквідовані. Серед найпоширеніших типів покинутих промислових будівель у західному регіоні можна виокремити: деревообробні комбінати, машинобудівні цехи, електротехнічні заводи, харчові підприємства, склади, вагарні та інженерні корпуси.

Прикладом вдалого переосмислення промислової спадщини в Західній Україні є ревіталізація колишньої території заводу «Промприлад» в Івано-Франківську, нині — багатофункціонального інноваційного центру «Промприлад.Реновація». Це один із наймасштабніших українських проектів у сфері урбаністичного оновлення, який демонструє, як занедбаний завод може стати платформою для бізнесу, освіти, науки та культури. Подібні тенденції спостерігаються також у Львові, де колишні індустриальні об'єкти (зокрема, «Фабрика повидла», «Територія !FESTrepublic») трансформуються у офісні простори, креативні майстерні та громадські центри.

Водночас більшість промислових будівель Західної України залишаються без конкретної функціональної концепції розвитку. Часто вони розміщені у межах міста, мають добру транспортну доступність, значні площі та міцний конструктив, придатний для реконструкції. Це створює передумови для їх переосмислення під нові соціально-економічні функції: офісні центри, органи місцевого самоврядування, приватні адміністративні структури, бізнес-інкубатори, логістичні платформи тощо.

На рисунку нижче наведено низку прикладів успішної трансформації промислових об'єктів, що стали своєрідними маркерами сучасного урбаністичного середовища.



Рис. 1.1. Завод Zollverein в Ессені після ревіталізації (Німеччина)



Рис. 1.2. Комплекс «Промприлад.Реновація» в Івано-Франківську (Україна)



Рис. 1.3. Лофт-комплекс «FESTrepublic» у Львові (Україна)



Рис. 1.4. «Manufaktura» — ревіталізована текстильна фабрика в Лодзі (Польща)

Таким чином, аналіз історичних і сучасних підходів до ревіталізації дозволяє стверджувати, що індустріальні будівлі становлять значний потенціал для створення нових соціально-економічних центрів міст. Їх перетворення під адміністративно-офісні функції є одним із найефективніших напрямів адаптивного використання. Цей підхід поєднує відновлення міської тканини, розвиток малого та середнього бізнесу та збереження культурно-історичної спадщини.

1.2. Сутність та сучасні тенденції ревіталізації виробничих об'єктів

Ревіталізація промислових будівель — це комплекс заходів, спрямованих на відновлення, реконструкцію та інтеграцію застарілих індустріальних об'єктів у сучасне міське життя шляхом надання їм нових функцій. На відміну від простої реконструкції, ревіталізація передбачає комплексне осмислення потенціалу об'єкта, його соціальної та економічної значущості, можливостей розвитку території.

Серед ключових принципів ревіталізації можна виділити:

- **збереження автентичності** конструкцій та архітектурних елементів;
- **адаптивність простору** до нових функцій;
- **енергоефективність** і модернізацію інженерних систем;
- **інтеграцію території в міський контекст**;
- **гнучкість планувальних рішень**;
- **відкритість до громадського використання**.

Ці принципи стали основою для сучасних методів проектування, які орієнтовані на сталий розвиток, екологічність і збереження промислової спадщини. Однією з найбільш виразних тенденцій є перетворення індустріальних будівель на адміністративно-офісні комплекси. Це

пов'язано з тим, що конструктивні особливості заводів — великі прогони, високі стелі, просторові каркаси — добре адаптуються під офісні планування різного ступеня гнучкості.

Яскравими прикладами міжнародного досвіду є:



Рис. 1.5. «Tate Modern» — арт-музей в перетвореній електростанції Бенксайд (Лондон, Велика Британія)



Рис. 1.6. «The Gasometer City» — офісно-житловий комплекс із газгольдерів (Відень, Австрія)



Рис. 1.7. Офісний комплекс «Werk 3» у колишньому заводському корпусі (Мюнхен, Німеччина)

У цих проектах збережена значна частина індустриальної ідентичності, але водночас впроваджено сучасні технології, енергоефективні рішення й нові просторово-функціональні структури.

В Україні, попри позитивні приклади, ревіталізація індустриальних будівель ще має ряд проблем:

- відсутність системної державної програми збереження промислової спадщини;
- недостатній рівень фінансування реконструкцій;
- складні юридичні процедури переходу об'єктів у приватну чи муніципальну власність;
- недооцінка ринкового потенціалу індустриальної нерухомості;
- низька популярність офісів у промислових районах міст.

Попри це, останніми роками такі проекти стали активно розвиватися у Львові, Івано-Франківську, Луцьку, Тернополі та Ужгороді. Сучасні компанії віддають перевагу великим площам і нестандартним плануванням, які здатні забезпечити колишні промислові будівлі.

1.3. Обґрунтування актуальності теми проектування

Актуальність проекту «Ревіталізація покинутих виробничих будівель Західної України під об'єкти адміністративно-офісного призначення» зумовлена комплексом взаємопов'язаних факторів, що визначають сучасні тенденції розвитку українських міст та відповідають викликам постіндустріального суспільства. На сьогодні занедбані індустріальні території становлять одну з найбільш проблемних і водночас перспективних категорій міського середовища. Їх потенціал, при правильному проектному підході, може бути трансформований у потужний ресурс для економічного зростання, формування інноваційних кластерів та підвищення якості урбанізованого простору.

По-перше, на території Західної України після деіндустріалізації 1990–2000-х років залишився значний фонд неексплуатованих промислових будівель і виробничих майданчиків, які не мають сталої функції. Такі об'єкти часто розташовані у структурно важливих вузлах міста, але через занедбаний стан формують депресивні зони, спричиняючи зниження архітектурної цінності районів, погіршення екологічного стану та появу соціально небезпечних територій. Ревіталізація промислової спадщини дозволяє відновити їхню функціональну значущість, зменшити кількість пустот у міській тканині та запобігти хаотичній, фрагментованій забудові, яка є типовою для швидко зростаючих міст.

По-друге, сучасний ринок праці вимагає нових типів робочих просторів — гнучких, багатофункціональних, адаптивних до потреб компаній різного профілю. Особливо це актуально для ІТ-сектору, сфери креативних індустрій, маркетингових агенцій, архітектурних бюро, юридичних та консалтингових компаній, які потребують великих відкритих просторів, можливості зонування, модернізованих інженерних систем і транспортної

доступності. Більшість промислових будівель за своєю конструктивною структурою та розмірними характеристиками якнайкраще підходять для створення офісних кластерів і бізнес-парків. Саме тому адаптивне повторне використання таких приміщень стає економічно доцільнішим, ніж нове будівництво повноцінних офісних центрів.

По-третє, ревіталізація виробничих об'єктів є важливим інструментом збереження історико-архітектурної пам'яті регіону. Індустріальна архітектура, хоч рідко має офіційний охоронний статус, становить унікальний пласт міської історії, який відображає розвиток технологій, становлення промисловості та соціально-економічні процеси ХХ століття. Відновлення цегляних фасадів, металевих конструкцій, аутентичних архітектурних елементів дозволяє зберегти локальний колорит і створити привабливі об'єкти, які поєднують сучасність і спадщину. У світовій практиці такі будівлі часто стають культурними символами міст та привертають туристичний інтерес.

По-четверте, екологічний аспект ревіталізації є одним із ключових у контексті сталого розвитку. Будівництво нових об'єктів потребує значних ресурсів, а демонтаж старих будівель супроводжується великими обсягами відходів і викидів CO₂. Натомість адаптивне використання промислової нерухомості відповідає принципам циркулярної економіки, зменшуючи споживання матеріальних і енергетичних ресурсів. Ревіталізація також дає змогу модернізувати інженерні мережі, впроваджувати енергоефективні технології, системи вентиляції та освітлення, що знижує експлуатаційні витрати та робить об'єкт екологічно безпечнішим.

По-п'яте, соціально-економічний ефект від ревіталізації промислових територій проявляється у формуванні нових центрів ділової активності. Оновлені адміністративно-офісні комплекси здатні створювати додаткові робочі місця, стимулювати розвиток малого та середнього бізнесу, залучати інвестиції та активізувати міське життя. Як показує досвід Івано-Франківська, Львова, Ужгорода, ревіталізовані будівлі стають катализаторами для появи кав'ярень, освітніх центрів, галерей, коворкінгів, конференц-залів і нових сервісів, що формує ефект мультиплікації.

РОЗДІЛ II. КОМПЛЕКСНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ПОКИНУТИХ ВИРОБНИЧИХ БУДІВЕЛЬ ЗАХІДНОЇ УКРАЇНИ ПІД АДМІНІСТРАТИВНО-ОФІСНІ ОБ'ЄКТИ

2.1. Зарубіжний досвід ревіталізації промислових будівель

У другій половині XX – на початку XXI століття проблема адаптації промислових територій набула особливої актуальності у багатьох країнах світу. Зміна економічної структури виробництва, виведення промислових потужностей за межі міст, а також перехід до постіндустріальної моделі розвитку спричинили масове формування просторів, які втратили свою функціональну доцільність. У відповідь на це у провідних країнах Європи та Північної Америки сформувалися ефективні методики ревіталізації, що включають комплексні архітектурні, екологічні та соціально-економічні підходи.

Одним із найвідоміших прикладів є **Tate Modern у Лондоні** — реконструкція колишньої електростанції «Bankside». Об'єкт вважається еталонним щодо адаптації індустріального простору до культурно-офісних функцій. У процесі ревіталізації збережено основні об'ємно-просторові характеристики споруди, підкреслено її металеві конструкції та цегляні фасади. Саме такі принципи — збереження індустріальної ідентичності та інтеграція сучасних інженерних систем — є важливими для українських реалій.



(Рис. 2.1 — Tate Modern, London)

У Німеччині прикладом масштабної ревіталізації промислових територій є **Zeche Zollverein у Ессені**. Це колишній вугільний комплекс, перетворений на культурний та офісний центр. Реконструкція здійснювалася з дотриманням принципів міжнародної охорони пам'яток: мінімальне втручання, збереження силуету, адаптація під робочі простори.



(Рис. 2.2 — Zollverein Coal Mine, Essen)

Іншим успішним прикладом є перетворення колишнього шоколадного заводу у **Vitra Campus (Вайль-на-Рейні, Швейцарія)**. Тут промисловий об'єкт був інтегрований у сучасний офісно-адміністративний комплекс з музеями дизайну та навчальними просторами. Архітектурне рішення демонструє можливість поєднання історичних конструкцій із сучасними легкими матеріалами.



(Рис. 2.3 — Vitra Campus Switzerland)

Сучасний досвід США показує, що ревіталізація промислових зон стимулює розвиток бізнес-кластерів. Зокрема, перетворення колишніх фабричних корпусів у **Boston Innovation District** забезпечило створення інноваційних офісів, коворкінгів та творчих майстерень, що позитивно вплинуло на міський розвиток.



(Рис. 2.4 — Boston Innovation District)

Загалом зарубіжний досвід демонструє такі ключові принципи, релевантні для України:

- максимальне збереження об'ємно-просторової структури;
- створення універсальних офісних просторів;
- екологізація промислових територій;
- інтеграція ревіталізованих будівель у міську інфраструктуру;
- розвиток навколоофісних просторів: громадських зон, зелених насаджень, транспортної інфраструктури.

2.2. Вітчизняний досвід ревіталізації покинутих виробничих об'єктів

В Україні процес ревіталізації промислових будівель перебуває на стадії активного формування. Найбільша кількість успішних проєктів зосереджена у великих містах — Львові, Києві, Харкові, Одесі, де історичні фабричні корпуси мають культурну та архітектурну цінність.

Одним із найвідоміших прикладів є ревіталізація трамвайного депо під сучасний офісно-культурний простір **!FESTrepublic у Львові**. Територія занедбаного промислового комплексу була адаптована під подієвий центр, сучасні офіси та творчі лабораторії, що стало каталізатором розвитку навколишньої міської зони.



(Рис. 2.5 — !FESTrepublic, Львів)

У Києві важливим прикладом є реконструкція колишнього заводу «Арсенал» під бізнес-центр та музейний комплекс **«Мистецький Арсенал»**. Тут збережено конструктивно-просторову структуру будівлі, підсилено несучі конструкції та інтегровано нові офісні приміщення.



(Рис. 2.6 — Мистецький Арсенал, Київ)

Ще один об'єкт — **UNIT.City (Київ)**, створений на території заводу «Ленінська кузня». Попри значне втручання, у проєкті збережено частину історичної промислової забудови та адаптовано її до потреб сучасних офісних просторів.



(Рис. 2.7 — UNIT.City)

У Харкові значний інтерес становить реконструкція корпусів колишнього тракторного заводу під технопарк «Екополіс ХТЗ», де у майбутньому передбачене створення офісно-адміністративних та інноваційних центрів.



(Рис. 2.8 — Екополіс ХТЗ)

Вітчизняні приклади демонструють, що ревіталізація в Україні має специфіку: необхідність урахування історичних конструктивних особливостей радянських промислових будівель, робота з аварійними об'єктами, адаптація до сучасних енергозберігаючих стандартів.

2.3. Типологія покинутих промислових будівель і їх архітектурні особливості

Промислові будівлі Західної України, що підлягають ревіталізації, формувалися протягом декількох історичних періодів — австро-угорського (кінець XIX – поч. XX ст.), міжвоєнного, радянського та пострадянського. Кожен із цих періодів визначив специфіку архітектурних рішень, конструктивних систем, об'ємно-просторової структури та функціонального зонування промислових підприємств. Для коректного проєктування та адаптивного використання таких об'єктів важливим є їх типологічне групування.

Найпоширенішими є **виробничі корпуси цехового типу**, зведені у першій половині XX ст. Для них характерна прямокутна форма в плані, значні прольоти, використання металевих кроквяних систем та цегляних фасадів. Такі будівлі переважно мають одне або два поверхи, що дозволяє легко трансформувати внутрішній простір в адміністративно-офісні приміщення.

У Західній Україні поширені також **фабричні та мануфактурні корпуси австро-угорського періоду**, які відзначаються малоповерховою або середньоповерховою структурою та високим рівнем архітектурної деталізації. Вони характеризуються використанням червоної або силікатної цегли, декоративними карнизами, арковими віконними прорізами. Їхня важлива перевага — міцність конструкцій і приваблива історична естетика, яка добре підходить для конверсії під престижні офісні центри.



(Рис. 2.10 — Колишня фабрика «Kaufmann», Чернівці)

Істотну групу становлять **промислові склади та логістичні комплекси**, що втрачають функціональне значення внаслідок зміни транспортних маршрутів і технологій. Це будівлі з великою площею, високими стелями, мінімалістичними фасадними рішеннями та великими воротами. Складські об'єкти часто використовують при конверсії для створення просторово гнучких офісів або інноваційних хабів.



(Рис. 2.11 — Складські корпуси ЛАЗ, Львів)

Особливу категорію становлять **споруди радянської доби** — цехи легкої промисловості, приладобудівні корпуси, будівлі військових заводів. Їх відрізняє строга функціональність, великі протяжні фасади, залізобетонні каркасні системи та відсутність декоративності. Проте ці конструктивні особливості часто полегшують перепланування та встановлення сучасних інженерних систем.



(Рис. 2.12 — Колишній завод «Електрон», Львів)

Окрему групу становлять **об'єкти інфраструктурного призначення** — електростанції, котельні, газорозподільні станції, ремонтні депо. Через складність первісної функції, їх ревіталізація потребує суттєвих

інженерних втручань. Водночас їхній індустріальний характер часто має високий архітектурний потенціал.

Таким чином, типологізація покинутих промислових будівель дозволяє визначити найбільш ефективні стратегії їх адаптивного використання, оцінити можливості внутрішнього перепланування, визначити конструктивні обмеження та встановити потенціал інтеграції будівель у сучасне міське середовище.

2.4. Вплив ревіталізації на формування сучасного міського середовища

Ревіталізація промислових територій відіграє ключову роль у відновленні міського середовища, особливо у постіндустріальних регіонах, таких як Західна Україна. Вона не лише повертає до життя занедбані будівлі, але й формує нові функціональні осередки, які сприяють економічному, культурному та інфраструктурному розвитку міст.

Передусім адаптація виробничих будівель під адміністративно-офісні функції сприяє **підвищенню щільності ділової активності**, створенню нових робочих місць та розвитку суміжних сфер — громадського харчування, малого бізнесу, сервісних послуг. Часто такі офісні кластери стають ядром розвитку цілих районів.



(Рис. 2.14 — Ревіталізований район «Промприлад.Реновація», Івано-Франківськ)

Другою важливою складовою є **покращення якості міського простору**. Зазвичай занедбані промислові зони формують «сірі плями» на мапі міста — території з низькою соціальною активністю та поганою інфраструктурою. Їх перетворення на офісні й громадські простори дозволяє активізувати пішохідні потоки, підвищити рівень безпеки, створити нові громадські простори — сквери, пішохідні алеї, спортивні майданчики.



(Рис. 2.15 — Пішохідні простори ревіталізованої промзони, Жешув, Польща)

Третім важливим аспектом є **зниження екологічного навантаження на міське середовище**. У багатьох випадках занедбані виробничі об'єкти містять старі інженерні мережі, забруднені матеріали, неефективні системи теплопостачання. Під час ревіталізації таких будівель проводиться екологічна санація території, що позитивно впливає на рівень забруднення ґрунтів та атмосферного повітря. На місці старих промзон нерідко з'являються озеленені громадські простори, що покращує мікроклімат міста.

Четвертим аспектом є **збереження історичної спадщини**. Промислові будівлі, зведені у різні історичні періоди, часто мають архітектурну цінність. Їх адаптація під сучасні офіси дозволяє уникнути руйнації цінних об'єктів та забезпечує органічне поєднання індустріальної естетики зі сучасною архітектурою.



(Рис. 2.16 — Реконструйований корпус фабрики у Вроцлаві)

Ревіталізація також формує **нову міську ідентичність**. Індустріальні будівлі з їх масштабом, матеріалами та характерними конструкціями є основою для створення сучасних офісів з унікальним архітектурним стилем, відмінним від типових бізнес-центрів. Така архітектурна індивідуальність сприяє туристичній привабливості міст, розвитку культурних заходів та збільшенню інвестиційної активності.

Таким чином, ревіталізація промислових будівель істотно впливає на формування сучасного міського середовища, забезпечуючи комплексний розвиток територій і створюючи нові точки економічного та соціального тяжіння.

2.5. Методичні підходи до адаптивного використання промислових будівель

Методика ревіталізації покинутих виробничих будівель включає комплекс аналітичних, архітектурних, конструктивних та інженерних заходів, спрямованих на забезпечення ефективної трансформації об'єктів під нові функції. Адаптивне використання адміністративно-офісного типу вимагає системного підходу, що охоплює кілька основних етапів.

Першим етапом є **комплексна технічна оцінка стану будівлі**. Вона включає аналіз несучих конструкцій, фундаментів, покрівлі, інженерних мереж, а також визначення ступеня фізичного зношення. Особливу увагу приділяють наявності корозії металевих елементів, пошкоджень бетонних та цегляних конструкцій, можливим геологічним ризикам.

2.17 — Огляд конструктивного стану промислової будівлі, Львів

Другим етапом є **історико-архітектурний аналіз**, який дозволяє оцінити культурну й архітектурну цінність об'єкта. Він є критичним у випадках будівель австрійського або міжвоєнного періоду. На основі цього аналізу визначають елементи, що підлягають збереженню, реставрації або адаптації.

2.18 — Архітектурні елементи австрійської фабрики, Чернівці

Третім важливим методичним інструментом є **функціонально-планувальний аналіз**, спрямований на виявлення можливостей трансформації будівлі в офісні простори. Враховують:

- можливість створення відкритих офісів формату open space;
- забезпечення природного освітлення;
- варіанти вертикальних комунікацій;
- можливість встановлення сучасних інженерних систем — вентиляції, опалення, кондиціонування, пожежної безпеки.

Четвертий етап — **проектування нової інженерної інфраструктури**. У більшості старих промислових будівель інженерні системи повністю застарілі, тому їхній повний демонтаж та встановлення сучасних мереж є обов'язковими. Сюди входять системи енергозбереження, «розумної» автоматизації будівлі, сучасні мережі зв'язку та безпеки.



(Рис. 2.19 — Інженерні системи сучасного офісного центру)

П'ятим етапом є **розробка концепції інтеграції будівлі в навколишнє міське середовище**. Важливими завданнями виступають формування прилеглої інфраструктури, озеленення, створення громадських просторів, організація транспортних під'їздів, велопарковок, зон відпочинку.



(Рис. 2.20 — Приклад благоустрою території біля офісного центру, Краків)

Завершальним етапом виступає **оцінка економічної ефективності проєкту**, яка включає розрахунок витрат на реконструкцію, прогноз вартості оренди офісних приміщень, оцінку термінів окупності та потенційної інвестиційної привабливості ревіталізованого об'єкта.

У сукупності методичні підходи, описані вище, забезпечують комплексне і науково обґрунтоване впровадження процесу адаптивного використання промислових будівель, сприяють збереженню їх архітектурної ідентичності та створенню сучасних адміністративно-офісних просторів.

2.6. Соціально-економічні аспекти ревіталізації промислових територій

Ревіталізація промислових об'єктів має суттєвий соціально-економічний вплив на розвиток міст та регіонів, особливо в умовах трансформаційних процесів, характерних для Західної України. У регіоні існує значна кількість застарілих виробничих будівель, які втратили первісні функції внаслідок економічних змін, структурних реформ та скорочення промислових потужностей. Відновлення таких територій є не лише архітектурним чи містобудівним завданням, але й стратегічним інструментом соціально-економічного розвитку.

Одним із ключових результатів ревіталізації є **створення нових робочих місць**, як у процесі реконструкції будівель, так і в майбутніх офісних структурах, що розміщуються в оновлених об'єктах. Адміністративно-офісні центри часто стають платформами для розвитку малого та середнього бізнесу, інноваційних стартапів, сервісних компаній, ІТ-сектору, що особливо актуально для Львова, Івано-Франківська, Тернополя та інших міст регіону.

Економічна активність, що формується на ревіталізованих територіях, стимулює **підвищення вартості прилеглих земельних ділянок**, покращення інвестиційної привабливості районів і залучення нового капіталу. У багатьох випадках такі території стають драйверами комплексного оновлення міських кварталів, сприяючи розвитку

комерційної нерухомості, об'єктів сервісу, транспортної та соціальної інфраструктури.

Соціальний аспект ревіталізації полягає також у **створенні відкритих і доступних громадських просторів** на базі колишніх індустріальних зон. Міські громади отримують зручні місця для відпочинку, дозвілля, культурних заходів, що значно покращує якість життя. Важливим є й те, що ревіталізовані об'єкти часто використовуються для громадських, мистецьких та освітніх функцій, тим самим підсилюючи соціальну згуртованість та формуючи нову культурну ідентичність міста.

Таким чином, соціально-економічні аспекти ревіталізації підтверджують її значення як інструменту регіонального розвитку, сприяючи модернізації міських структур і підвищенню конкурентоспроможності регіону в цілому.

2.7. Правові та нормативні аспекти реконструкції та адаптивного використання виробничих будівель

Ефективна реалізація проєктів ревіталізації промислових об'єктів потребує чіткого дотримання правових, нормативних та регуляторних документів, що регламентують процес реконструкції, реставрації та зміни функціонального призначення будівель. У контексті Західної України, де значна частина промислових об'єктів має історичну або архітектурну цінність, юридичні вимоги набувають особливої ваги.

До основних нормативно-правових актів належить **Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»**, який визначає основні принципи планування територій, порядок погодження проєктної документації, вимоги до реконструкції будівель та зміни їх функціонального призначення. Значний вплив має також **Закон України «Про охорону культурної спадщини»**, який є актуальним у випадку ревіталізації об'єктів, що входять до переліку пам'яток архітектури або мають елементи історичного фасаду.

Суттєве значення мають державні будівельні норми (ДБН), зокрема:

- ДБН В.3.2-2:2009 «Реконструкція, реставрація та капітальний ремонт будівель і споруд»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Будинки і споруди. Адміністративні та офісні будівлі»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проєктної документації».

Особлива увага приділяється нормам щодо енергозбереження та екологічності, адже ревіталізація повинна забезпечувати відповідність будівель сучасним стандартам сталого розвитку.

Важливим етапом є проходження **експертизи проєктної документації**, а в окремих випадках — екологічної оцінки впливу на довкілля. Зміна функціонального призначення промислової будівлі на адміністративно-офісну вимагає відповідного погодження з органами місцевого самоврядування, а також внесення змін до містобудівної документації та функціонального зонування території.

Таким чином, правові та нормативні аспекти є ключовою складовою процесу ревіталізації, забезпечуючи безпечність, законність та відповідність проєктних рішень сучасним технічним і містобудівним стандартам.

2.8. Інженерно-технічні проблеми та можливості модернізації старих промислових будівель

Інженерно-технічний стан промислових будівель є одним із найважливіших факторів, що впливають на можливість їх адаптації під офісні потреби. Багато виробничих корпусів у Західній Україні були зведені 40–80 років тому й мають значну фізичну та моральну зношеність. Тому процес ревіталізації вимагає детального технічного аналізу та розробки комплексу заходів з модернізації.

Найпоширенішими проблемами є:

- **зношення конструкцій** (корозія металевих елементів, тріщини в залізобетонних конструкціях, осадки фундаментів);
- **застарілі інженерні мережі** (електропостачання, системи вентиляції, опалення та водопостачання не відповідають сучасним вимогам);
- **недостатня теплоізоляція** фасадів і покрівлі;
- **високий рівень енерговитрат** через використання застарілих матеріалів і технологій;
- **відсутність систем автоматизації та контролю мікроклімату**;
- **недостатній рівень пожежної безпеки**.

Разом із тим промислові будівлі мають низку технічних переваг, що сприяють їх успішній реконструкції. Серед них — великі площі, високі стелі, значні прольоти та можливість формування відкритих офісних просторів. Металеві та залізобетонні каркаси зазвичай здатні витримувати додаткові навантаження, що дозволяє інтегрувати нові перекриття, антресолі та інженерні системи.

Сучасні підходи до модернізації передбачають:

- **посилення конструкцій** композитними матеріалами та металевими елементами;
- **енергоефективну санацію фасадів** з використанням сучасних теплоізоляційних систем;
- **повну заміну інженерних мереж** на системи нового покоління;
- **впровадження систем керування будівлею (BMS);**
- **встановлення систем рекуперації та вентиляції з високим рівнем енергоощадності;**
- **створення безбар'єрного доступу** та оновлення вертикальних комунікацій.

Таким чином, технічні проблеми старих промислових будівель можуть бути ефективно усунені шляхом сучасної модернізації, що відкриває широкі можливості для їх перетворення на повноцінні адміністративно-офісні об'єкти.

2.9. Аналіз потенціалу Західної України для розвитку адміністративно-офісних кластерів на основі ревіталізованих промислових будівель

Західна Україна має значний потенціал для розвитку інноваційних офісних кластерів на базі ревіталізованих промислових територій. Регіон характеризується вигідним географічним положенням, високим рівнем освіченості населення, динамічним ринком ІТ-послуг, креативних індустрій та малого бізнесу. Ці чинники створюють сприятливі умови для формування сучасних бізнес-центрів на основі старих індустріальних об'єктів.

У таких містах, як Львів, Івано-Франківськ, Чернівці та Тернопіль, наявна велика кількість колишніх заводів, фабрик, складів і виробничих корпусів, які поступово втрачають функцію і стають доступними для реконструкції. Їх географічне розташування переважно поблизу транспортних вузлів, центральних частин міста або перспективних районів робить їх особливо привабливими для інвесторів.

Важливим фактором є **зростання попиту на сучасні офісні простори**. Розвиток ІТ-компаній, консалтингових фірм, дизайнерських студій, освітніх ініціатив та стартап-інкубаторів створює постійну потребу у гнучких, просторих та інноваційних робочих середовищах, які легко реалізувати в рамках промислових будівель.

Додаткову роль відіграє **міська політика багатьох західноукраїнських міст**, що заохочує реновацію промислових територій, надаючи підтримку інвесторам у рамках структурних програм, полегшуючи процедури отримання дозволів та стимулюючи розвиток підприємництва.

У регіоні вже сформувалися перші успішні приклади офісних кластерів на базі заводів і фабрик, що підтверджує ефективність цього напрямку. Їх поява сприяє розвитку міської інфраструктури, збільшенню туристичної привабливості та формуванню нової економічної моделі територій.

Таким чином, потенціал Західної України для розвитку адміністративно-офісних кластерів на основі ревіталізованих виробничих будівель є високим і продовжує зростати, що робить цей напрям одним із

найперспективніших у сфері сучасного містобудування та архітектури регіону.



ReZavod — Львів



LvivTech.City — Львів

РОЗДІЛ III

ПРОЄКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ПОКИНУТОЇ ВИРОБНИЧОЇ БУДІВЛІ ПІД АДМІНІСТРАТИВНО-ОФІСНУ УСТАНОВУ

3.1. Характеристика вихідних даних та аналіз існуючого стану

Об'єктом проєктування у даній магістерській роботі є покинута виробничо-складська будівля, розташована у місті Львові за адресою вул. Бодогінна, 2. Будівля знаходиться у сформованій міській структурі, що характеризується поєднанням різних функціональних зон, зокрема житлової, виробничої та громадської забудови. Територія, на якій розташований об'єкт, історично використовувалася для розміщення промислових і складських підприємств, що було типовим для периферійних районів Львова у другій половині XX століття.

Будівля сформована у період кінця XX століття, орієнтовно у 1990-х роках, що відповідає етапу активного розвитку промислово-складської інфраструктури міста. Для цього періоду характерним є застосування типових конструктивних рішень, раціональних планувальних схем та мінімалістичного архітектурного оздоблення, орієнтованого передусім на функціональність, а не на художню виразність. Такі об'єкти, як правило, проєктувалися з урахуванням можливості зміни технологічних процесів, що зумовлювало універсальність внутрішніх просторів та достатню несучу здатність конструкцій.

На момент початку проєктування будівля не експлуатується за своїм первинним функціональним призначенням та перебуває у стані часткового занепаду. Відсутність постійного використання призвела до поступового погіршення зовнішнього вигляду об'єкта, морального старіння інженерних систем та втрати актуальності функціональної

організації внутрішніх приміщень. Разом із тим, результати візуального та аналітичного обстеження свідчать про те, що загальний технічний стан будівлі є задовільним і не несе загрози подальшій експлуатації після проведення комплексу реконструктивних заходів.

Несучі та огорожувальні конструкції зберегли свою цілісність і не мають критичних пошкоджень, що дозволяє розглядати будівлю як перспективний об'єкт для ревіталізації. Такий стан є типовим для багатьох промислових будівель кінця XX століття, які, незважаючи на втрату первісної функції, мають значний потенціал для повторного використання в умовах сучасного міста. Це дає змогу уникнути повного демонтажу та значних витрат, пов'язаних із новим будівництвом, і водночас зберегти матеріальну основу міського середовища.

Будівля має чотири поверхи, що є оптимальною поверховістю для розміщення адміністративно-офісних функцій. Така поверховість дозволяє організувати внутрішній простір з урахуванням різноманітних сценаріїв використання, забезпечити зручну вертикальну комунікацію та створити комфортні умови для працівників і відвідувачів. Конструктивно будівля зведена переважно з цегляних огорожувальних конструкцій із використанням монолітного каркаса, що забезпечує високу міцність, довговічність і можливість перепланування.

Внутрішні простори будівлі зазнавали змін у процесі попередньої експлуатації, що проявляється у наявності перепланувань та трансформацій приміщень. Це свідчить про гнучкість первинної конструктивної схеми та підтверджує можливість подальшої адаптації будівлі до нової функції без істотного втручання у несучу систему. Така характеристика є надзвичайно важливою при проєктуванні сучасних офісних просторів, які потребують відкритих планувальних рішень і можливості швидкої реорганізації.

Функціональна структура навколишньої забудови є змішаною, що створює сприятливі умови для розміщення адміністративно-офісного об'єкта. Поєднання житлових, виробничих та громадських функцій формує активне міське середовище, у якому

офісний центр може стати важливим елементом локальної економічної активності. Таке оточення сприяє формуванню сталих соціально-економічних зв'язків і підвищує привабливість об'єкта для орендарів та інвесторів.

Інженерне забезпечення будівлі є наявним і передбачає можливість підключення до централізованих мереж водопостачання, каналізації, електропостачання та теплопостачання. Це значно спрощує процес реконструкції та знижує обсяги додаткових інженерних робіт. Існуюча інженерна інфраструктура створює передумови для впровадження сучасних інженерних рішень відповідно до вимог адміністративно-офісних будівель.

Важливою характеристикою об'єкта є відсутність охоронного статусу. Це суттєво розширює можливості архітектурного втручання, дозволяє змінювати фасадні рішення, впроваджувати сучасні матеріали та технології, а також формувати новий архітектурний образ будівлі відповідно до актуальних тенденцій. Відсутність обмежень, притаманних пам'яткам архітектури, дає змогу реалізувати концепцію ревіталізації максимально повно та ефективно.

Узагальнюючи проведений аналіз вихідних даних та існуючого стану будівлі, можна зробити висновок, що об'єкт має значний потенціал для ревіталізації та адаптивного використання під адміністративно-офісну установу. Поєднання задовільного технічного стану, зручного розташування, наявної інженерної інфраструктури та відсутності охоронних обмежень створює сприятливі умови для реалізації проєктних рішень, спрямованих на формування сучасного ділового простору в структурі міста Львова.

3.2. Містобудівне вирішення ділянки

Ділянка проектування розташована в зоні змішаної міської забудови, яка поєднує житлові, виробничі та громадські функції. Такий тип міського середовища є характерним для сучасного етапу розвитку українських міст і формується внаслідок поступового перетворення колишніх промислових територій на багатофункціональні міські простори. Змішана забудова забезпечує постійну життєдіяльність району протягом усього дня, поєднуючи трудову, житлову та громадську активність.

Поєднання різних функцій у межах одного міського фрагмента створює сприятливі умови для формування локальних ділових центрів та адміністративно-офісних кластерів. Розміщення офісної будівлі в такому середовищі сприяє підвищенню ділової активності району, створенню нових робочих місць та пожвавленню міського простору. Крім того, змішане оточення позитивно впливає на соціальну привабливість об'єкта, оскільки забезпечує близькість житла, сервісних та громадських функцій.

Територія проектування має складну конфігурацію та відносно невеликі розміри у співвідношенні з площею самої будівлі. Така особливість ділянки є типовою для сформованої міської забудови, де вільні земельні ресурси обмежені. У зв'язку з цим основним принципом містобудівного вирішення є максимально раціональне використання наявної території з урахуванням нормативних відступів, пожежних проїздів та вимог щодо інсоляції і доступності.

Обмежені розміри ділянки зумовлюють необхідність чіткого функціонального зонування та оптимального розподілу відкритих і забудованих просторів. Особлива увага приділяється організації під'їздів, пішохідних підходів та зон короткочасного перебування людей. У таких умовах кожен елемент благоустрою та транспортної інфраструктури має бути обґрунтованим і інтегрованим у загальну містобудівну схему.

Важливою містобудівною перевагою ділянки є її безпосередня близькість до головної транспортної артерії — вулиці Зеленої, яка забезпечує зручне сполучення з центральною частиною міста та

іншими районами Львова. Наявність зупинок громадського транспорту у пішохідній доступності підвищує рівень транспортної доступності об'єкта та зменшує залежність користувачів від приватного автотранспорту.

Розвинене транспортне сполучення є одним із ключових факторів при виборі місця розташування адміністративно-офісних об'єктів. Зручний доїзд та можливість швидкого переміщення між різними частинами міста сприяють підвищенню інвестиційної привабливості будівлі та комфортності її експлуатації. У даному випадку розташування поблизу вулиці Зеленої формує додаткові переваги для розвитку ділової функції.

Під'їзд до будівлі здійснюється з існуючого проїзду, що дозволяє організувати транспортне обслуговування без втручання у сформовану вулично-дорожню мережу. Це рішення є доцільним з точки зору збереження існуючої структури міського простору та мінімізації негативного впливу реконструкції на навколишню забудову. Такий підхід відповідає принципам сталого міського розвитку та адаптивного використання територій.

Паркування передбачається наземне, з урахуванням можливостей ділянки та містобудівних обмежень. Наземне паркування дозволяє забезпечити необхідну кількість паркомісць без значного ускладнення конструктивних рішень та додаткових витрат. Організація паркувальних місць здійснюється з урахуванням нормативних вимог щодо безпеки руху, зручності маневрування та доступності для маломобільних груп населення.

Проектне містобудівне рішення спрямоване на інтеграцію будівлі у навколишнє середовище без порушення його масштабності та просторової структури. Архітектурно-планувальні заходи передбачають збереження існуючих візуальних та просторових зв'язків, а також формування чіткої та зрозумілої організації території. Будівля розглядається як елемент міської тканини, що доповнює сформоване середовище та водночас отримує нову функціональну і соціальну роль.

Таким чином, містобудівне вирішення ділянки базується на принципах раціонального використання обмеженої території, збереження існуючої міської структури та максимального використання транспортних і функціональних переваг розташування. Запропонований підхід забезпечує гармонійне включення адміністративно-офісної будівлі у змішане міське середовище та створює передумови для її ефективного функціонування у структурі міста Львова.

3.3. Генплан і вертикальне планування території

Однією з визначальних просторових особливостей ділянки проектування є складний природний рельєф із вираженим поздовжнім та поперечним ухилом. Перепад відміток рельєфу є суттєвим і безпосередньо впливає на формування архітектурно-планувальних та містобудівних рішень. Завдяки такому рельєфу третій поверх будівлі з однієї сторони має безпосередній вихід на рівень землі, що фактично прирівнює його до першого поверху з функціональної та експлуатаційної точки зору. Ця особливість створює додаткові можливості для організації входів, громадських функцій та активного використання прилеглої території.

Наявність виходу з третього поверху безпосередньо на рівень землі дозволяє ефективно розподілити функціональні потоки всередині будівлі та зменшити навантаження на основні вхідні групи. Такий прийом є особливо доцільним у випадку розміщення громадських та комерційних функцій, оскільки забезпечує зручний доступ відвідувачів без необхідності використання внутрішніх вертикальних комунікацій. Рельєф у даному випадку розглядається не як обмеження, а як просторовий ресурс, що підсилює функціональний потенціал об'єкта.

Вертикальне планування території передбачає максимальне збереження існуючого рельєфу без виконання значних земляних робіт. Обраний підхід базується на принципах адаптації забудови до

природних умов місцевості, що є одним із ключових положень сучасної архітектурно-містобудівної практики. Мінімізація обсягів насипів і виїмок дозволяє знизити вартість будівельних робіт, скоротити терміни реалізації проєкту та зменшити негативний вплив на навколишнє середовище.

Збереження природного рельєфу також сприяє формуванню більш виразного просторового середовища навколо будівлі. Різниця відміток використовується для логічного зонування території, організації різнорівневих підходів та акцентування входів. Такий підхід дозволяє уникнути монотонності прилеглого простору та підкреслити індивідуальний характер об'єкта в міській забудові.

Генпланне рішення території спрямоване на створення чіткої та зрозумілої системи пішохідних і транспортних зв'язків. Основні пішохідні маршрути організовані з урахуванням природного рельєфу та розташування входів у будівлю на різних рівнях. Це забезпечує комфортне пересування користувачів, логічну орієнтацію на території та підвищує загальний рівень доступності об'єкта.

Транспортні під'їзди до будівлі запроєктовані таким чином, щоб не перетинатися з основними пішохідними потоками та не створювати небезпечних ситуацій. Особлива увага приділяється організації пожежних проїздів, які забезпечують доступ спецтехніки до всіх необхідних фасадів будівлі відповідно до нормативних вимог. Розміщення пожежних проїздів здійснюється з урахуванням ухилу рельєфу та несучої здатності покриття.

Територія навколо будівлі використовується для забезпечення зручного доступу до всіх входних груп, організації зон технічного обслуговування та формування переходів між різними рівнями рельєфу. Вертикальні перепади вирішуються за допомогою сходів і пандусів, що забезпечує безперешкодний доступ для маломобільних груп населення та відповідає принципам універсального дизайну.

Функціональне використання будівлі безпосередньо впливає на формування прилеглої території. Генплан розглядає територію не як окремий допоміжний елемент, а як складову єдиного

архітектурно-просторового комплексу. Зовнішній простір логічно продовжує внутрішні функції будівлі, забезпечуючи зручні підходи, можливість короткочасного перебування людей та комфортні умови експлуатації об'єкта.

Завдяки поєднанню складного рельєфу, раціонального вертикального планування та продуманого генпланного рішення формується цілісна просторово-функціональна структура території. Такий підхід дозволяє максимально використати природні особливості ділянки, підвищити архітектурну виразність об'єкта та забезпечити ефективне функціонування адміністративно-офісної будівлі в умовах щільної міської забудови.

У результаті генплан і вертикальне планування території забезпечують гармонійне поєднання будівлі з рельєфом, логічну організацію руху та комфортні умови користування як для працівників, так і для відвідувачів, що відповідає сучасним вимогам до ревіталізації промислових об'єктів у структурі міста.

3.4. Архітектурно-планувальне вирішення будівлі

Будівля запроєктована як сучасний адміністративно-офісний центр відкритого типу, орієнтований на широке коло користувачів та інтегрований у структуру міського середовища. Архітектурно-планувальне вирішення базується на принципах гнучкості, багатофункціональності та адаптивності, що є визначальними для об'єктів, створених шляхом ревіталізації колишніх виробничих будівель. Проєктне рішення передбачає формування сучасного робочого середовища з урахуванням актуальних потреб бізнесу, громадських функцій та міського життя.

Просторова структура будівлі сформована з урахуванням можливості трансформації внутрішніх планувальних рішень без втручання у несучі конструкції. Це дозволяє забезпечити

довготривалу експлуатаційну гнучкість об'єкта та адаптацію до змін функціонального наповнення в процесі використання. Такий підхід є характерним для сучасної офісної архітектури та відповідає тенденціям розвитку адміністративно-офісних центрів у європейських містах.

Функціональна організація будівлі передбачає поєднання офісних, комерційних та громадських просторів, що забезпечує постійну активність об'єкта протягом усього дня та частково у вечірній час. Поєднання різних функцій дозволяє створити живий, динамічний простір, який не обмежується виключно робочими годинами та сприяє формуванню сталого міського середовища. Будівля розглядається як багатофункціональний центр, здатний виконувати роль осередку ділової, громадської та сервісної активності.

Цільова аудиторія об'єкта є змішаною, з переважанням представників малого та середнього бізнесу, стартапів, креативних індустрій, консалтингових компаній та суміжних сфер діяльності. Планувальні рішення орієнтовані на сучасного користувача, який потребує відкритих просторів, можливості комунікації, комфортних умов праці та варіативності використання приміщень. Особлива увага приділяється створенню середовища, що стимулює співпрацю, обмін ідеями та формування професійних спільнот.

Архітектурно-планувальна схема будівлі формує чітку ієрархію просторів, де громадські та комерційні функції зосереджені на нижніх і найбільш доступних рівнях, а офісні приміщення розміщені на верхніх поверхах. Такий підхід забезпечує логічний розподіл людських потоків, зручність експлуатації та комфортне співіснування різних функціональних зон в межах одного об'єкта. Внутрішні зв'язки між поверхами організовані таким чином, щоб забезпечити зручну навігацію та ефективне використання простору.

3.4.1. Функціональне зонування першого поверху

Перший поверх будівлі відведено під комерційні та громадсько-обслуговуючі функції, зокрема розміщення пральні та

спортивного залу. Таке функціональне наповнення спрямоване на активізацію першого поверху та формування привабливого вуличного фронту, що є важливою умовою інтеграції об'єкта у міське середовище. Комерційні функції першого поверху забезпечують постійний рух відвідувачів і формують активну взаємодію будівлі з прилеглою територією.

Розміщення пральні та спортивного залу створює додаткові сервіси для працівників офісного центру, відвідувачів ресторану та мешканців навколишніх житлових кварталів. Це сприяє підвищенню соціальної значущості об'єкта та його ролі у повсякденному житті району. Комерційні приміщення першого поверху орієнтовані на масового користувача та мають зручний доступ із прилеглої території.

Планувальне рішення першого поверху передбачає чітке функціональне зонування з урахуванням незалежного функціонування кожного приміщення. Вхідні групи організовані таким чином, щоб мінімізувати перетин потоків між різними функціями та забезпечити комфортну експлуатацію. Кожне приміщення має можливість автономної роботи незалежно від режиму функціонування офісної частини будівлі.

Внутрішня структура першого поверху забезпечує логічну організацію відвідувальних і обслуговуючих потоків, зручні зв'язки з вертикальними комунікаціями та можливість подальшої адаптації приміщень під зміну функціонального наповнення. Перший поверх формує публічну частину будівлі та виступає важливим елементом її архітектурної взаємодії з міським простором.

3.4.2. Функціональне зонування другого поверху

Другий поверх будівлі використовується для розміщення офісних приміщень відкритого типу. Планувальна структура організована за принципом open space, що відповідає сучасним вимогам до організації робочого середовища та забезпечує високий рівень

гнучкості використання площ. Такий формат дозволяє адаптувати простір до різних сценаріїв роботи та змін у структурі компаній-орендарів.

Офісні простори другого поверху орієнтовані на командну роботу, комунікацію та ефективну взаємодію між працівниками. Відкрите планування сприяє формуванню динамічного робочого середовища та підвищує ефективність використання площі. Простір легко трансформується за допомогою легких перегородок, що дозволяє створювати як великі офісні зони, так і менші ізольовані робочі блоки.

Другий поверх має зручні функціональні зв'язки з вертикальними комунікаціями будівлі, що забезпечує рівномірний розподіл користувачів та комфортний доступ до всіх приміщень. Планувальне рішення враховує вимоги до освітлення, акустичного комфорту та організації робочих місць, що є важливими складовими сучасного офісного середовища.

3.4.3. Функціональне зонування третього поверху

Третій поверх будівлі відведено під розміщення ресторанного простору, який виконує важливу громадську, соціальну та сервісну функцію. Завдяки особливостям рельєфу ділянки забезпечується окремий вхід на рівні землі, що дозволяє ресторану функціонувати автономно від офісної частини будівлі. Це рішення підвищує експлуатаційну незалежність закладу та розширює часові межі його використання.

Планувальна організація ресторану передбачає формування відкритого залу для відвідувачів, допоміжних приміщень та технологічних зон, необхідних для повноцінного функціонування закладу. Простір ресторану формує одну з ключових точок тяжіння об'єкта, залучаючи відвідувачів і створюючи активне громадське життя в межах будівлі.

Ресторан органічно інтегрований у загальну архітектурно-планувальну структуру, водночас зберігаючи функціональну самостійність. Його розташування сприяє активному використанню будівлі у вечірній час та підсилює багатофункціональний характер об'єкта.

3.4.4. Функціональне зонування четвертого поверху

Четвертий поверх будівлі використовується для розміщення офісних приміщень відкритого типу, які доповнюють загальну структуру адміністративно-офісного центру. Простори організовані з урахуванням принципів гнучкості та можливості трансформації відповідно до потреб користувачів. Відкрите планування сприяє ефективному використанню площі та створенню сучасного робочого середовища.

Частина простору четвертого поверху організована як друге світло ресторану, розташованого на третьому поверсі. Це архітектурне рішення створює візуальний та просторовий зв'язок між поверхами, підсилює виразність внутрішнього простору та формує унікальний просторовий ефект. Друге світло забезпечує додаткове природне освітлення та покращує якість внутрішнього середовища.

Поеднання офісних приміщень та простору другого світла ресторану формує складну, але логічну архітектурно-планувальну структуру будівлі. Таке рішення підкреслює сучасний характер об'єкта та відповідає концепції ревіталізації промислової будівлі з наданням їй нового функціонального та просторового змісту.

3.5. Об'ємно-просторове та архітектурно-художнє вирішення

Об'ємно-просторове рішення будівлі сформоване з урахуванням сучасних тенденцій архітектури ревіталізованих промислових об'єктів та спрямоване на підкреслення трансформації колишньої виробничої споруди у повноцінний адміністративно-офісний центр. Архітектурний образ будівлі базується на поєднанні лаконічних форм, чіткої геометрії та сучасних матеріалів, що відповідає функціональному наповненню та новому статусу об'єкта.

Основою об'ємно-просторової композиції є існуючий компактний об'єм будівлі, який зберігається та переосмислюється за рахунок оновлення фасадів і введення сучасних архітектурних елементів. Будівля сприймається як цілісний об'єм із чітко вираженою горизонтальною структурою, що відповідає поверховості та внутрішньому функціональному зонуванню. Горизонтальні лінії фасадів візуально підкреслюють протяжність будівлі та створюють відчуття впорядкованості й стабільності.

Архітектурна мова об'єкта базується на поєднанні скла, металу та оздоблювальних матеріалів нейтральної кольорової гами. Активне використання застіблення дозволяє підкреслити відкритість будівлі, забезпечити візуальний зв'язок внутрішніх просторів із міським середовищем та підвищити рівень природного освітлення офісних приміщень. Складні поверхні формують сучасний, динамічний образ та контрастують із масивністю колишньої промислової архітектури.

Фасадна композиція вирішена на основі контрасту між верхньою та нижньою частинами будівлі. Нижня частина фасаду виконана у світлій, переважно білій гамі, що візуально полегшує сприйняття будівлі з рівня пішохода та створює відчуття відкритості й доступності. Верхня частина вирішена у стриманому сірому кольорі, який підкреслює діловий характер об'єкта та формує чітке завершення об'єму.

Горизонтальні членування фасадів виконують не лише декоративну, але й композиційну функцію. Вони візуально структурують будівлю,

зменшують її масштабність та дозволяють гармонійно вписати об'єкт у навколишню міську забудову. Довгі горизонтальні лінії підкреслюють поверховість, акцентують ритм фасаду та надають будівлі сучасного вигляду, характерного для адміністративно-офісних споруд.

Архітектурно-художнє рішення фасадів спрямоване на створення впізнаваного образу будівлі у міському середовищі без надмірної декоративності. Стримана кольорова палітра, чітка геометрія та використання сучасних матеріалів формують образ ділового центру, що відповідає потребам бізнес-середовища та сучасним естетичним вимогам. Будівля сприймається як оновлений елемент міської структури, який зберігає індустріальний характер, але водночас отримує нову архітектурну якість.

Об'ємно-просторове та архітектурно-художнє вирішення будівлі сприяє її інтеграції у навколишню забудову та формує позитивне візуальне сприйняття об'єкта. Запропоновані рішення підкреслюють ідею ревіталізації як процесу надання нової функції та змісту існуючій будівлі без втрати її просторової ідентичності, що є важливим принципом сучасної архітектурної практики.

3.6. Конструктивні рішення реконструкції

Конструктивні рішення реконструкції будівлі базуються на принципі максимального збереження існуючої несучої системи з мінімальним втручанням у конструктивну структуру. Такий підхід відповідає концепції ревіталізації промислових об'єктів та дозволяє зберегти матеріальні ресурси, скоротити терміни виконання робіт і знизити загальну вартість реалізації проєкту.

Основу конструктивної схеми будівлі становить монолітний залізобетонний каркас, який забезпечує необхідну просторову жорсткість та надійність споруди. Проведений аналіз технічного

стану конструкцій підтверджує їхню придатність до подальшої експлуатації та можливість адаптації будівлі під нове адміністративно-офісне призначення без необхідності посилення основних несучих елементів. Запас міцності каркаса дозволяє сприймати навантаження, характерні для офісних та громадських функцій.

Відсутність балкової системи є важливою перевагою існуючої конструктивної схеми. Це забезпечує значну свободу в організації внутрішнього простору та дозволяє формувати відкриті планувальні рішення, зокрема офісні приміщення типу open space. Така конструктивна особливість сприяє гнучкому зонуванню та можливості трансформації внутрішніх приміщень залежно від потреб орендарів без втручання у несучі конструкції.

Огороджувальні конструкції будівлі виконані переважно з цегли, що є характерним для виробничо-складських будівель кінця XX століття. Під час реконструкції передбачається їх збереження з можливим локальним ремонтом та оновленням оздоблення. Цегляні стіни забезпечують достатні показники міцності, довговічності та акустичного комфорту, що є важливим для адміністративно-офісної функції.

Фундаменти будівлі зберігаються без змін, оскільки нове функціональне використання не передбачає збільшення навантажень у порівнянні з первинним виробничим призначенням. Це дозволяє уникнути складних і витратних робіт, пов'язаних із підсиленням основи будівлі, та зберегти існуючі інженерно-геологічні умови ділянки.

У межах реконструкції передбачається виконання комплексу заходів, спрямованих на відновлення та покращення експлуатаційних характеристик будівлі. До таких заходів належать ремонт конструктивних елементів, заміна або відновлення пошкоджених ділянок перекриттів, а також оновлення вузлів примикання огорожувальних конструкцій. Усі роботи виконуються з урахуванням чинних будівельних норм та вимог до безпеки експлуатації будівель громадського призначення.

Запропоновані конструктивні рішення забезпечують надійність, довговічність та функціональну доцільність будівлі після реконструкції. Збереження існуючої конструктивної схеми дозволяє поєднати економічну ефективність із архітектурною гнучкістю, що є важливою умовою успішної реалізації проєкту ревіталізації покинутої виробничої будівлі під адміністративно-офісну установу.

3.7. Інженерне забезпечення будівлі

Інженерне забезпечення будівлі проєктується з урахуванням нового адміністративно-офісного призначення та вимог до комфорту, безпеки й енергоефективності сучасних громадських будівель. Основним принципом є використання існуючих централізованих інженерних мереж із їх модернізацією та адаптацією до актуальних нормативних вимог і функціональних потреб об'єкта.

Система опалення будівлі передбачається централізованою, з підключенням до міських теплових мереж. Такий підхід забезпечує стабільність теплопостачання, зменшує експлуатаційні витрати та не потребує облаштування додаткових технічних приміщень для автономних джерел тепла. Розподіл тепла в будівлі здійснюється з урахуванням функціонального зонування поверхів, що дозволяє забезпечити комфортні температурні умови як в офісних, так і в громадських та комерційних приміщеннях.

Водопостачання та каналізація також передбачені централізованими, з підключенням до існуючих міських мереж. Система водопостачання забезпечує подачу холодної та гарячої води для санітарно-побутових потреб, обслуговування комерційних приміщень першого поверху, ресторанного простору третього поверху, а також допоміжних і технічних зон. Каналізаційна система проєктується з урахуванням інтенсивності використання будівлі та можливих пікових навантажень, що характерні для офісних і громадських об'єктів.

Електропостачання будівлі здійснюється від централізованої міської електромережі. Проєктом передбачається оновлення внутрішніх електричних мереж, встановлення сучасних розподільчих щитів та систем захисту. Потужність електропостачання розраховується з урахуванням потреб офісного обладнання, освітлення, систем вентиляції, ресторанного устаткування та інших інженерних систем. Окрему увагу приділено можливості подальшої модернізації електромереж у разі зміни функціонального наповнення приміщень.

Вентиляція в будівлі передбачається механічною, що є оптимальним рішенням для адміністративно-офісних і громадських просторів. На кожному поверсі запроєктовані окремі технічні приміщення орієнтовною площею близько 12 квадратних метрів для розміщення вентиляційного обладнання. Така схема дозволяє забезпечити ефективний повітрообмін, підтримувати нормативні показники мікроклімату та створювати комфортні умови для тривалого перебування людей. Механічна вентиляція особливо важлива для офісних просторів типу open space та ресторанної зони, де концентрація людей може бути значною.

Система кондиціонування розглядається як складова загальної системи мікроклімату будівлі та може бути реалізована у вигляді централізованих або зональних рішень залежно від функціонального використання окремих приміщень. Це дозволяє гнучко регулювати температурні параметри та забезпечувати індивідуальний комфорт для різних груп користувачів.

Плоский дах будівлі створює передумови для перспективного впровадження альтернативних джерел енергії, зокрема сонячних панелей. Хоча на даному етапі проєктом не передбачається їх безпосереднє встановлення, конструктивні та планувальні рішення дозволяють реалізувати таку можливість у майбутньому без порушення архітектурного образу будівлі. Це відповідає сучасним тенденціям сталого розвитку та підвищення енергоефективності будівель.

Інженерні системи будівлі проєктуються з урахуванням вимог пожежної безпеки, санітарно-гігієнічних норм та експлуатаційної надійності. Комплексний підхід до інженерного забезпечення

дозволяє створити функціонально ефективний, комфортний і сучасний адміністративно-офісний об'єкт, придатний до тривалої експлуатації та подальшої адаптації відповідно до змін потреб користувачів.

3.8. Техніко-економічні показники

Техніко-економічні показники проєкту ревіталізації покинутої виробничо-складської будівлі під адміністративно-офісну установу підтверджують доцільність і ефективність обраного проєктного рішення. Основною перевагою даного проєкту є використання вже існуючої будівлі з максимальним збереженням її конструктивної схеми та просторової структури, що дозволяє суттєво зменшити витрати на будівництво порівняно зі зведенням нового об'єкта аналогічного функціонального призначення.

Економічна ефективність проєкту досягається за рахунок мінімізації демонтажних робіт, відсутності необхідності у посиленні несучих конструкцій та збереження монолітного каркаса будівлі. Такий підхід скорочує обсяги будівельно-монтажних робіт, зменшує витрати на матеріали та трудові ресурси, а також скорочує загальні терміни реалізації проєкту. Реконструкція з адаптацією існуючого об'єкта дозволяє більш раціонально використовувати фінансові ресурси інвестора.

Функціонально-планувальні рішення спрямовані на максимально ефективне використання площі кожного поверху. Загальна площа будівлі розподілена між комерційними, офісними та громадськими функціями таким чином, щоб забезпечити високий рівень заповнюваності приміщень і стабільний економічний ефект від експлуатації будівлі. Розміщення комерційних приміщень на першому поверсі, ресторану на третьому поверсі та офісних просторів відкритого типу на інших поверхах створює

багатофункціональну структуру, здатну генерувати постійний потік користувачів і доходів.

Застосування відкритих офісних просторів типу open space дозволяє зменшити витрати на внутрішні перегородки та інженерне обладнання, а також підвищує гнучкість використання приміщень. Такі простори легко адаптуються до потреб різних орендарів, що підвищує інвестиційну привабливість об'єкта та зменшує ризики простою площ. Можливість трансформації внутрішнього планування позитивно впливає на довгострокову економічну ефективність будівлі.

Інженерні рішення, засновані на використанні централізованих мереж, також сприяють зниженню капітальних та експлуатаційних витрат. Відсутність автономних інженерних систем зменшує потребу у додаткових технічних приміщеннях та складному обслуговуванні, що позитивно впливає на загальні показники вартості утримання будівлі. Передбачена можливість подальшого впровадження енергоефективних технологій створює умови для зменшення експлуатаційних витрат у майбутньому.

З містобудівної точки зору проєкт сприяє раціональному використанню території міста, зменшенню кількості занедбаних промислових зон та підвищенню цінності навколишньої забудови. Ревіталізований об'єкт стає активним елементом міського середовища, що позитивно впливає на соціально-економічний розвиток району та формування нових ділових і громадських активностей.

Усі техніко-економічні показники проєкту відповідають вимогам дипломного проєктування, чинним державним будівельним нормам та сучасним підходам до реконструкції й адаптивного використання промислових будівель. Запропоноване рішення є обґрунтованим як з технічної, так і з економічної точки зору та демонструє доцільність ревіталізації покинутих виробничих об'єктів у структурі сучасного міста.

3.9. Експлікація приміщень

Першого поверху

№	Найменування	Площа
1.01	Тамбур	1,96
1.02	с/к	14,23
1.03	Вестибюль	82,64
1.04	Охорона	7,66
1.05	Відеонагляд	11,74
1.06	Розвантажувальна	14,33
1.07	Склад	14,83
1.08	Зав. складом	2,70
1.09	Тех. приміщення	8,32
1.10	Холодильна камера	7,29
1.11	Комора прибир.	4,01
1.12	Морозильна камера	7,62

1.13	Вентиляційна (спорт-клуб)	12,85
1.14	с/в Жін.	9,97
1.15	с/в чол.	6,69
1.16	Рецепція	13,93
1.17	Роздягальня	13,05
1.18	Душові	2,98
1.19	Душові	4,52
1.20	Душові	1,32
1.21	Роздягальня	19,10
1.22	Душові	1,31
1.23	Душові	6,07
1.24	Адміністрація	3,86
1.25	Адміністрація	5,06
1.26	Адміністрація	1,58

1.27	Пиміщення для переодягання	6,11
1.28	Масажний кабінет	11,14
1.29	Тренажерна зала	116,39
1.30	Зал для занять боксом	33,98
1.31	Сходи	8,53
1.32	Технічне прим .	4,04
1.33	Коридор	22,86
1.34	с/к	16,16
1.35	Технічне прим .	14,89
1.36	Тех. приміщення ЕО	10,24
1.37	Тех. приміщення ВК	12,09
1.38	Пральня	41,28
		577,33 м²

Експлікація третього поверху

№	Найменування	Площа
2.01	Хол	38,59
2.02	Коридор	59,11
2.03	с/к	16,16
2.04	Адміністрація	11,40
2.05	Гардероб	7,54
2.06	Коридор	7,13
2.07	Технічне прим.	8,32
2.08	Комора	2,87
2.09	Вентиляційна (конференц)	11,25
2.10	с/в жін.	17,43
2.11	с/в чол.	9,56
2.12	Конференц зала №1	238,58
2.13	Конференц зала №2	122,75
2.14	Допоміжне приміщення	14,89
2.15	с/к	14,55
		585,36 м²

Експлікація другого поверху

№	Найменування	Площа
3.01	с/к	16,16
3.02	Коридор	56,90
3.03	Коридор	10,08
3.04	Холодний цех	11,87
3.05	Гарячий цех	24,22
3.06	Мийка посуду	4,04
3.07	Доготівельний цех	5,56
3.08	Коридор	5,14
3.09	Сміттєва	2,87
3.10	Технічне прим.	8,32
3.11	с/в жін.	17,66
3.12	с/в чол.	9,56

3.13	Зала №1	188,12
3.14	Сцена	55,78
3.15	Тамбур	15,72
3.16	Гардероб	10,66
3.17	Зала №2	129,02
3.18	Підсобне прим.	11,92
3.19	Балкон	8,77
		599,15 м²

Експлікація четвертого поверху

№	Найменування	Площа
4.0	Балкон	8,77
4.01	С/К	16,16
4.02	Хол	15,79
4.03	Коридор	26,57
4.04	Вентиляційна	11,25
4.05	Технічне приміщення	15,27
4.06	Технічне приміщення	3,38
4.07	Вентиляційна	10,22
4.08	Технічне приміщення	8,49
4.09	Технічне приміщення	4,74
4.10	Коридор	9,46
4.11	Технічне приміщення	18,42
4.12	Технічне приміщення	2,70
4.13	Технічне приміщення	1,86

4.14	Технічне приміщення	8,11
4.15	Технічне приміщення	2,67
4.16	Технічне приміщення	2,50
4.17	Технічне приміщення	10,00
4.18	Технічне приміщення	1,49
4.19	Технічне приміщення	5,60
4.20	Сміттєва	2,87
4.21	Технічне приміщення	8,32
4.22	Коридор	10,93
4.23	Кімната персоналу	12,53
4.24	Тамбур	2,61
4.25	с/в	1,56
4.26	Душові	3,30
4.27	Кімната персоналу	12,62
4.28	Тамбур	2,60
4.29	с/в	1,56

4.30	Душові	3,30
4.31	Адміністрація	11,52
4.32	Кабінет шеф-повара	6,67
4.33	Складська зона	88,59
4.34	Коридор	6,49
4.35	Гардеробна	11,90
4.36	Душова	2,00
4.37	Душова	2,01
4.38	с/в	2,13
4.39	Гримерна	36,18
4.40	Зала №3	45,89
4.41	Зала VIP	10,24
		471,64 м²

РОЗДІЛ IV. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Екологічні аспекти ревіталізації промислових будівель

Ревіталізація покинутих промислових будівель у Західній Україні має не лише соціально-економічний, але й важливий екологічний вимір. Більшість індустріальних зон, сформованих у другій половині XX століття, перебувають у занедбаному стані, спричиняють деградацію довкілля, накопичення відходів, порушення ландшафту та формування міських «сірих зон». Їх повторне включення в міську структуру дозволяє усунути значну частину екологічних ризиків.

По-перше, ревіталізація мінімізує потребу у новому будівництві. Зведення нових будівель супроводжується великим обсягом викидів CO₂, утворенням будівельних відходів та споживанням природних ресурсів. Адаптивне використання існуючих конструкцій зменшує екологічний слід у 2–3 рази, що підтверджують дані європейських екологічних агентств. Повторне використання матеріалів (цегли, металевих елементів, перекриттів) сприяє розвитку циркулярної економіки у будівельній галузі.

По-друге, реконструкція дозволяє усувати екологічні проблеми, які є характерними для старих промислових зон: забруднення ґрунтів, залишкові технічні рідини, мікропил, руйнацію доріжок і покриттів. Проведення санації території, очищення ґрунтів та демонтаж небезпечних елементів покращують екологічний стан району та знижують ризики для здоров'я населення.

По-третє, ревіталізація відкриває можливість інтеграції «зелених» технологій у старі будівлі: енергоефективних утеплювальних матеріалів, сонячних панелей, систем рекуперації тепла, дощової каналізації, зелених покрівель. Це формує новий підхід до екологічно орієнтованої забудови, важливий у контексті європейського «зеленого курсу».

По-четверте, ревіталізовані адміністративно-офісні комплекси здатні стати каталізаторами екологічного оновлення навколишніх районів. Вони створюють попит на якісний громадський простір, озеленення, благоустрій, безпечний рух пішоходів і велосипедистів.



Zollverein (Essen, Germany)



Zollverein (Essen, Germany)



Фото очищення та рекультивації промзон: *High Line (New York)*



Фото очищення та рекультивації промзон: *High Line (New York)*

4.2. Пропозиції щодо зменшення впливу на довкілля під час реконструкції та експлуатації адміністративно-офісної будівлі

Зменшення негативного впливу на довкілля є одним із ключових завдань проєкту ревіталізації адміністративно-офісної будівлі та розглядається як невід'ємна складова сучасного архітектурного проєктування. Екологічні заходи охоплюють усі етапи реалізації проєкту — від підготовчих робіт і реконструкції до довготривалої експлуатації об'єкта. Комплексний підхід до екологічних аспектів дозволяє мінімізувати антропогенне навантаження, раціонально використовувати ресурси та забезпечити комфортні умови для користувачів будівлі й мешканців прилеглих територій.

На етапі реконструкції доцільно застосовувати технології селективного демонтажу, які передбачають поетапне розбирання конструкцій із можливістю відокремлення та повторного використання будівельних матеріалів. Металоконструкції, бетонні елементи, цегляна кладка та скло можуть бути передані на переробку або використані повторно в межах об'єкта, що дозволяє суттєво зменшити обсяги будівельних відходів і навантаження на полігони. Будівельні матеріали рекомендується сортувати безпосередньо на будівельному майданчику з подальшою передачею ліцензованим підприємствам з утилізації та переробки.

Під час організації будівельних робіт важливо здійснювати постійний контроль за джерелами пилу, шуму та вібрацій. Для зменшення пилового навантаження доцільно застосовувати системи зрошення, закриті контейнери для транспортування сипучих матеріалів та тимчасові огороження. Зниження шумового впливу забезпечується шляхом використання шумозахисних екранів, обмеження проведення робіт у нічний час і застосування сучасного будівельного обладнання з пониженим рівнем шуму. Особлива увага приділяється запобіганню забрудненню ґрунтів і підземних вод технічними рідинами, мастилами та будівельними сумішами.

Важливим елементом екологічної безпеки є організація тимчасових систем збору та відведення дощових і талих вод у період реконструкції. Це дозволяє уникнути розмивання ґрунтів,

потрапляння забруднень у міську зливову каналізацію та негативного впливу на навколишнє середовище. Будівельний майданчик повинен бути обладнаний засобами локалізації можливих аварійних витоків технічних рідин.

Під час реконструкції та подальшої експлуатації будівлі доцільно застосовувати енергоефективні будівельні матеріали та інженерні рішення. Використання сучасних утеплювачів з низьким коефіцієнтом теплопровідності, енергозберігальних склопакетів та герметичних огорожувальних конструкцій дозволяє значно знизити теплові втрати. Світлодіодне освітлення з автоматичним регулюванням рівня яскравості та датчиками присутності сприяє скороченню споживання електроенергії.

Ефективним заходом є впровадження систем рекуперації тепла у вентиляційних установках, що дозволяє повторно використовувати теплову енергію відпрацьованого повітря. У перспективі можливе застосування альтернативних джерел енергії, зокрема встановлення сонячних панелей на плоскому даху будівлі або використання теплових насосів, що відповідає принципам сталого розвитку та енергетичної незалежності.

Особлива увага приділяється системам раціонального використання водних ресурсів. У санітарних вузлах передбачається встановлення водозберігаючої сантехніки, датчиків руху та автоматичних змішувачів, що дозволяє зменшити споживання води. Збір і повторне використання дощових вод для поливу зелених насаджень і технічних потреб сприяє зниженню навантаження на міські мережі водопостачання та каналізації.

На прилеглий території рекомендується збільшення площ озеленення з використанням дерев, кущів та багаторічних рослин, адаптованих до місцевих кліматичних умов. Формування зелених зон і пішохідних просторів покращує мікроклімат, знижує рівень шуму та запиленість повітря, а також позитивно впливає на психологічний комфорт користувачів будівлі. Озеленення розглядається як важливий елемент екологічної стабільності та інтеграції об'єкта у міське середовище.

Запропонований комплекс екологічних заходів забезпечує зменшення негативного впливу на довкілля, підвищує енергоефективність будівлі та відповідає сучасним вимогам сталого розвитку. Реалізація цих рішень сприятиме формуванню екологічно відповідального адміністративно-офісного об'єкта, що гармонійно функціонує в умовах міського середовища.



Bosco Verticale, Milan



Solar panels office Germany

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Проведене дослідження переконливо підтверджує, що ревіталізація покинутих промислових будівель Західної України є одним із найбільш актуальних, перспективних і стратегічно важливих напрямів сучасної урбаністичної трансформації регіону. В умовах інтенсивних соціально-економічних змін, зростання ролі міст як центрів ділової, інноваційної та креативної активності, проблема раціонального використання застарілої промислової забудови набуває особливого значення. Адаптивне використання індустріальної спадщини дозволяє комплексно вирішувати проблеми деградації колишніх виробничих територій, одночасно поєднуючи архітектурні, містобудівні, екологічні, соціальні та культурні аспекти розвитку міського середовища.

У процесі виконання дипломної роботи було здійснено всебічний аналіз теоретичних підходів до ревіталізації промислових будівель, вивчено сучасні концепції адаптивного використання архітектурної спадщини, а також проаналізовано нормативно-правову базу, що регламентує проєктування, реконструкцію та експлуатацію громадських і адміністративно-офісних будівель. Окрему увагу приділено аналізу реалізованих закордонних та вітчизняних проєктів, що дозволило сформулювати комплексне та системне бачення можливостей трансформації промислових об'єктів у сучасні ділові комплекси.

Огляд зарубіжного досвіду показав, що ревіталізація промислових територій є усталеним та ефективним інструментом розвитку міст у країнах Європи та Північної Америки. Протягом останніх десятиліть у Німеччині, Нідерландах, Великій Британії, Франції, Італії та США було реалізовано велику кількість проєктів, спрямованих на переосмислення функцій колишніх заводів, фабрик, складів і промислових комплексів. Ці об'єкти успішно трансформуються у сучасні офісні центри, інноваційні хаби, бізнес-інкубатори, коворкінги, культурні та громадські простори. Аналіз таких прикладів дозволив визначити ключові принципи успішної ревіталізації, серед яких особливе місце займають збереження автентичного характеру будівель, інтеграція сучасних архітектурних елементів, застосування

енергоефективних і екологічно безпечних технологій, а також формування нової просторової та соціальної ідентичності територій.

Вітчизняний досвід ревіталізації промислових будівель свідчить про поступовий, але стабільний розвиток цього напрямку в Україні. Хоча масштаби реалізованих проєктів наразі є значно меншими, ніж у країнах Західної Європи, приклади реконструкції промислових об'єктів у Львові, Києві, Харкові, Дніпрі та інших великих містах демонструють позитивну динаміку та зростаючий інтерес з боку інвесторів, архітекторів і місцевих громад. Такі проєкти підтверджують, що адаптація промислових будівель під адміністративно-офісні та громадські функції може стати ефективним інструментом розвитку малого та середнього бізнесу, креативних індустрій, а також засобом оновлення депресивних міських районів.

У роботі детально проаналізовано типологічні та архітектурно-конструктивні особливості промислових будівель, характерних для Західної України. Встановлено, що значна частина таких об'єктів має істотні переваги для адаптації, зокрема великі прольоти, значну висоту приміщень, прості та надійні конструктивні схеми, мінімальну кількість несучих перегородок і високий запас міцності конструкцій. У поєднанні з вигідним розташуванням поблизу транспортних магістралей, зупинок громадського транспорту та сформованої міської інфраструктури ці характеристики роблять промислові будівлі надзвичайно перспективними для розміщення адміністративно-офісних об'єктів нового покоління.

Важливим результатом дослідження є аналіз впливу процесів ревіталізації на розвиток міського середовища. Доведено, що реконструкція промислових будівель сприяє комплексному оновленню прилеглих територій, формуванню нових громадських просторів, покращенню транспортної та пішохідної доступності, а також підвищенню інвестиційної привабливості районів. Адаптивне використання промислової спадщини дозволяє оживити занедбані території, перетворюючи їх на активні осередки ділового, культурного та соціального життя. У результаті цього підвищується

якість міського середовища, зростає рівень комфорту для мешканців і формується позитивний імідж міста.

Проектна частина дипломної роботи демонструє можливість комплексної реконструкції обраної промислової будівлі з її подальшою адаптацією під сучасну адміністративно-офісну установу. Запропоновані архітектурно-планувальні, об'ємно-просторові та конструктивні рішення відповідають вимогам чинних нормативних документів, принципам безпеки, функціональності та енергоефективності. Раціональне перепланування поверхів, чітке зонування функцій, оптимізація вертикальних і горизонтальних комунікацій дозволяють створити комфортний, гнучкий і ефективний робочий простір, здатний адаптуватися до змінних потреб користувачів.

Особливу увагу в роботі приділено збереженню архітектурної ідентичності будівлі. Запропоноване об'ємно-просторове рішення поєднує характерні риси промислової архітектури з сучасними архітектурними прийомами, що дозволяє сформувати впізнаваний образ об'єкта та забезпечити його гармонійну інтеграцію у міське середовище. Такий підхід відповідає сучасним тенденціям розвитку архітектури та принципам сталого проектування.

Екологічний аналіз підтвердив, що ревіталізація промислових будівель є значно більш екологічно доцільною альтернативою новому будівництву. Повторне використання існуючих конструкцій, впровадження енергоефективних матеріалів і систем, оптимізація інженерного забезпечення та використання відновлюваних джерел енергії сприяють суттєвому зменшенню споживання ресурсів і негативного впливу на довкілля. Озеленення території, покращення мікроклімату та впровадження водозберігаючих технологій додатково підвищують екологічну якість проекту.

На основі результатів дослідження сформульовано такі пропозиції щодо подальшого розвитку ревіталізаційних процесів у Західній Україні:

- впроваджувати системну інвентаризацію покинутих промислових будівель та створювати відкриті інформаційні ресурси для залучення інвесторів;

- розширювати державні та муніципальні програми підтримки ревіталізації, включно з податковими пільгами та грантовими механізмами;
- застосовувати комплексний підхід до реконструкції промислових територій із урахуванням транспортної інфраструктури, благоустрою та громадських просторів;
- забезпечувати збереження історико-архітектурної цінності промислової спадщини шляхом адаптивної реконструкції;
- підвищувати рівень енергоефективності об'єктів відповідно до сучасних європейських стандартів;
- формувати адміністративно-офісні та ділові кластери як основу розвитку креативної економіки;
- активно впроваджувати зелені технології, системи рекуперації, водозбереження та використання відновлюваних джерел енергії.

Таким чином, ревіталізація промислової архітектурної спадщини є не лише інструментом збереження існуючої забудови, але й одним із ключових чинників сталого розвитку сучасних міст. Її реалізація сприяє створенню нових робочих місць, підвищенню рівня життя населення, розвитку інфраструктури та формуванню конкурентоспроможного міського середовища. Проведене дослідження підтверджує, що ревіталізація покинутих промислових будівель Західної України має значний потенціал і здатна стати стратегічним напрямом просторового, соціально-економічного та архітектурного розвитку регіону у найближчі десятиліття.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти».
2. ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки».
3. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
4. ДБН В.2.6-31:2021 «Теплова ізоляція будівель».
5. European Industrial Heritage Association. Reports 2018–2023.
6. Adaptive Reuse Toolkit. EU Urban Development Program. 2020.
7. High Line Park. Official redevelopment report. 2014–2020.
8. Zollverein UNESCO Heritage. Conservation and reuse guidelines.
9. Lynch K. *The Image of the City*. MIT Press.
10. Brooker G., Stone S. *Re-readings: Interior Architecture and the Design Principles of Adaptive Reuse*.
11. Kincaid D. *Adapting Buildings for Changing Uses*.
12. Ching F. D. K. *Architecture: Form, Space, and Order*.
13. Ching F. D. K. *Building Construction Illustrated*.

14. Carmona M. *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*.
15. Douglas J. *Building Adaptation*. Butterworth-Heinemann.
16. Plevoets B., Van Cleempoel K. *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*.
17. Brooker G., Stone S. *Re-readings: Interior Architecture and the Design Principles of Adaptive Reuse*.