

УДК 727.7

DOI <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2024.34.4>

МЕТОДИКА ТА ЕТАПИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ПРОМИСЛОВИХ БУДІВЕЛЬ ПІД МИСТЕЦЬКІ ЦЕНТРИ

Кутняк Остап Русланович

аспірант кафедри теорії, історії архітектури та синтезу мистецтв,
Національна академія образотворчого мистецтва і архітектури, Київ, Україна,
e-mail: kutnyak2008@ukr.net, orcid: 0009-0000-7129-944X

Анотація. Метою статті є дослідження методики редевелопменту промислових будівель, виокремлення та систематизація етапів цього процесу при проектуванні мистецьких центрів.

Методологія статті заснована на комплексному підході до дослідження редевелопменту. У рамках цього підходу проведено детальний аналіз релевантності процесу модернізації, архітектурної цінності споруд, а також економічної доцільності їх перетворення на мистецькі об'єкти. Було також враховано аспекти планування та зонування, адаптації до сучасних стандартів і екологічних вимог, а також питання інклюзивності. Використано огляд реальних практик редевелопменту, що дозволяє зробити певні висновки про ефективність даного підходу.

Результати публікації відображають аналіз комплексного підходу до редевелопменту, підкреслюючи ключові етапи: аналіз доцільності проекту та оцінка будівлі, розробка концепції, отримання дозволів, будівельні роботи та інтеграція у міське середовище. Було виявлено, що успішність проекту залежить від ретельного та зосередженого дотримання кожному з цих етапів. Крім того, значну увагу приділено культурній цінності відновлених будівель та їх впливу на розвиток міст.

Наукова новизна статті полягає у ретельному дослідженні підходів до перадаптації промислових об'єктів на користь культурних просторів та акцентизації на важливості ретельного передпроектного аналізу при процесі ревалоризації промислової споруди.

Практична значущість дослідження включає узагальнення та систематизацію етапів редевелопменту. Дана модель може бути застосована для проєктів з перетворення промислових об'єктів у різних міських контекстах.

Ключові слова: архітектура, артцентр, мистецький центр, мистецький простір, галерея, музей, артзавод, багатофункціональний комплекс, артпростір, редевелопмент, ревалоризація, реконструкція.

ВСТУП

Наразі урбаністична ситуація великих міст дає зрозуміти, що більшість промислових будівель втрачають свою функціональність через втрату доцільності окремих технологічних процесів та їх економічну неефективність. Водночас, через стрімкий зріст інтересу публіки до сучасного мистецтва, зростає потреба у нових культурних просторах, таких як арт-центри та галереї, що стимулюють

розвиток міської культури і є важливою складовою життя сучасних міст.

Редевелопмент промислових об'єктів під артпростори є ефективним методом використання занедбаних будівель і споруд, що водночас сприяє збереженню історичної спадщини та підтримці культурного розвитку населення. Поступово останніми десятиліттями редевелопмент промислових будівель стає однією з ключових тенденцій у містобудуванні та

модернізації міських просторів, оскільки дозволяє зберегти цінні архітектурні структури та елементи, шляхом переадаптації їх на користь нового функціонального призначення.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Джордж Валдес у статті «Guide to Architectural Design Phases» пропонує власне доповнення до загальноновизнаної поетапної методики проектування, що включає «нульову стадію проекту» – програмування: вислуховування думки усіх сторін (від інвестора, замовника, до представника кінцевих користувачів) перед будь-якими проектними роботами; усі дослідження та підсумок даних проводиться також перед стадією проектування; у підсумку жодних ресурсів не витрачається на стадію переробки проекту [4].

У дисертаційному дослідженні Гун Цзехун «Методичні засади реновації промислових будівель під готелі (на прикладі Китаю)» автор досліджує і структурує методику та етапи редевелопменту промислових будівель під готелі в умовах сучасного стрімкого економічного розвитку і якісних змін в структурі міст Китаю [3].

Вотінов М.А та Смірнова О.В. у статті «Інноваційні прийоми формування інтерактивних будівель і споруд у міському середовищі» виявляють особливості та методику формування інтерактивних будівель у міському середовищі; визначають найхарактерніші прийоми їхньої трансформації у міському середовищі [1].

Загалом зазначену тему в своїх роботах також досліджували: Герич К.І. [2], Дьомін М.М. [5], Захарова О.А. [6], Кащенко О. [7], Костюченко О.А. [8], Лещенко Н. [9–12], Олійник О.П. [5; 13], Осиченко Г.О. [14], Осітнянко А.П. [15], Семенов В.Т., Линник І.Е. [16], Сторожук С.С. [17], Чернявський В. [18–20].

МЕТА

Дослідження методики редевелопменту промислових будівель, виокремлення та систематизація етапів цього процесу при проектуванні мистецьких центрів.

РЕЗУЛЬТАТИ ТА ОБГОВОРЕННЯ

Процес редевелопменту промислових будівель включає кілька важливих етапів, кожен з яких безпосередньо впливає на фінальний результат. Структуризоване узагальнення переліку цих етапів дозволить краще зрозуміти специфіку редевелопменту та його вплив на створення якісних артпросторів. У вільному доступі достатньо літератури, присвяченої

процесу ревалоризації промислових споруд, а також вимогам і принципам проектування мистецьких просторів. Підсумовуючи аналіз вищезазначених джерел, а також доповнюючи запропоновану ними методику, можна сформулювати узагальнену поетапну структуру, що включає 5 складних етапів:

1. Аналіз доцільності проекту.
2. Розробку концепції та проектування.
3. Узгодження проекту та отримання дозволів.

4. Будівельні та ремонтні роботи.

5. Інтеграцію в міське середовище.

Кожен з вищезазначених етапів є комплексною структурною складовою, що також поділяється на певні стадії. В межах однієї статті можемо лише тезисно зупинитись на кожній з них, аби надати певне уявлення про весь загальний процес, проте «нульова» стадія проектування – аналіз доцільності проекту, відіграє найбільшу роль у подальших діях, тому на ній зупинимось детальніше.

1. Аналіз доцільності проекту.

Ключовим аспектом редевелопменту промислових будівель є первинний аналіз доцільності їх повторного використання. Цей етап не тільки визначає можливості для відновлення та адаптації об'єкта, але також враховує економічні, соціальні та екологічні чинники, які впливають на остаточне рішення про його трансформацію. Нижче описані детальні аспекти цього процесу, які слід враховувати під час аналізу.

1.1. Архітектурно-конструктивні характеристики будівлі:

- Стан несучих конструкцій. Це питання стосується міцності фундаменту, стін і покрівлі будівлі, яка могла значно погіршитись через вплив часу. Зношені або пошкоджені елементи несучих конструкцій можуть потребувати серйозного ремонту або навіть повної реконструкції.

- Наявність та оцінка інженерних систем. Більшість промислових будівель були побудовані десятки років тому, інженерні системи що на той час відповідали сучасним стандартам, швидше за все, вже не є актуальними. Електромережі, водопостачання, опалення, вентиляція та каналізація часто потребують повної модернізації або заміни. Цей етап включає розрахунки витрат на оновлення цих систем і оцінку економічної релевантності їх модернізації.

- Стилiстична та iсторична цiннiсть. Промислові будівлі, можуть мати архітектурно-стилiстичну цiннiсть, що вiдповiдає певнiй iсторичнiй епосi, та робить їх особливо доцiльними для перетворення на культурні чи

мистецькі об'єкти. Характерні конструкції, такі як високі стелі, широкі вікна, сталеві або бетонні балки, можуть бути збережені і стати ключовими елементами архітектурно-образної виразності майбутнього артпростору. Цей етап передбачає оцінку технічної можливості збереження та відновлення оригінальних архітектурних систем і, знову ж таки, економічну виправданість процесу.

1.2. Містобудівна ситуація будівлі:

- Аналіз споруди на предмет елементу мережі транспортних сполучень. Для культурних чи артпросторів надзвичайно важливо, щоб будівля знаходилася у легкодоступному місці для громадського транспорту. Якщо будівля розташована у віддаленій промисловій зоні з обмеженою інфраструктурою, це може істотно знизити попит відвідувачів до її використання, на відміну від центральних районів міста, де її потенціал може значно зрости.

- Функціональний попит району. Ще на перших етапах варто одразу визначити, які функції преважують у районі, де знаходиться ділянка проектування. Чи є поблизу інші культурні або комерційні об'єкти, які можуть створити синергію. Зазвичай креативна індустрія розвивається у районі в цілому, за підтримки локальних ініціатив та сусідніх інституцій, аніж окремими містобудівними одиницями.

- Ділянка проектування. Стан і розмір земельної ділянки проектування також грає значну роль. Промислові комплекси початку і середини ХХ ст. часто мають значні прилеглі території, які наразі перетворюють на зелені території завдяки розщепленню токсичних пігментів ґрунту. Важливо проаналізувати і визначитись із функціональним призначення цих ділянок для розширення функцій майбутнього артпростору.

1.3. Економічна вигода:

- Витрати на реконструкцію. Один із перших показників, який слід враховувати, – це обсяг інвестицій, необхідних для відновлення будівлі. Витрати на будівельно-ремонтні роботи, окрім очевидного внутрішнього перепланування, можуть включати заміну всіх елементів, зазначених раніше: конструкцій, інженерних мереж, утеплення. Також необхідно враховувати ремонт (або повну заміну на користь архітектурного образу) фасадів і благоустрій території.

- Операційні витрати та функціональний прибуток. Перед проектуванням реконструкції важливо проаналізувати операційні витрати, пов'язані з функціонуванням будівлі, такі як витрати на комунальні послуги, обслуговування будівлі та виплати персоналу. Доцільність проекту також буде обумовлена

тим, чи буде будівля приносити (хоча б теоретично) стабільний дохід – чи то від оренди приміщень, платного відвідування експозицій, тощо.

- Загальна потенційна комерційна вигода. Якщо в процесі підрахунку витрат на редевелопмент виявиться, що вони преважують над можливими вигодами після завершення проекту, варто подумати чи не вигідніше організувати артпростір з нуля. Проте також варто врахувати, що успішно виконаний проект редевелопменту може значно підвищити ринкову вартість об'єкта в рамках міста. Таким чином, аналіз доцільності проекту також включає прогнозування ринкової вартості будівлі після її реконструкції та оцінку того, як швидко інвестиції можуть окупитися.

1.4. Соціальна та культурна значимість:

- Культурна спадщина. Багато промислових будівель мають статус архітектурної історичної та культурної спадщини міста. Перевтілення таких будівель на артпростори сприяє збереженню архітектурних пам'яток та посилює інтерес громади до них. У цьому контексті важливо проаналізувати, чи допоможе редевелопмент споруди зберегти архітектурну стилістику минулого зазначеної місцини, створить нові можливості для культурного розвитку.

- Вплив на громаду. Перетворення занедбаних будівель на культурні простори може мати значний позитивний вплив на діяльність місцевої громади. Наприклад сприяти активізації соціального життя, збільшенню кількості робочих місць, залученню молоді до культурних проектів та загальному підвищенню рівню якості життя в районі.

2. Розробка концепції та проектування.

Після проведення вищевказаного аналізу починається основний етап архітектури – розробка концепції рефункціоналізації споруди та проектної документації.

2.1. Генерація ідеї. Перший крок полягає у представленні загального бачення того, як буде функціоналізувати простір. Оснащення артпростору може включати зовсім різні формати культурної діяльності: артгалереї, виставкові простори, концертні зали, мистецькі майстерні та освітні центри. Головне враховувати при створенні передпробктної концепції, що подібний простір має гнучко адаптуватися до різних потреб користувачів.

2.2. Зонування простору. Після розробки концепції проекту йде розробка більш детального плану зонування будівлі. Мистецькі центри вимагають значної кількості відкритих просторів, які можна використовувати (та, за

потреби, трансформувати) під експозиції або інсталяції. Окрім основних мистецьких майстерень, освітніх аудиторій, передбачаються також всі необхідні приміщення для адміністрації, технічних потреб, кафе та фудкортів. Важливо передбачити різні сценарії організації подій, від камерних експозицій до масштабних культурних заходів.

2.3. Організація сучасних комунікацій. Промислові будівлі, як правило, мають власну специфіку, яку необхідно вирішити при проектуванні. Як вже зазначалось вище, при етапі аналізу доцільності проекту, важливо розібратись з питанням утеплення, вентиляції, освітлення, каналізації, тощо. Важливо врахувати, що мистецькі простори вимагають спеціального, гнучкого освітлення для демонстрації творів мистецтва, а також акустичних рішень для концертних залів.

2.4. Врахування екологічних стандартів. У сучасних містобудівних реаліях важливо вирішити екологічно-небезпечні аспекти редевелопменту промислової зони. Наразі основні питання екологічності споруд вирішуються доволі просто: встановлення систем енергозбереження, використання екологічних матеріалів, впровадження сонячних панелей або інших відновлювальних джерел енергії. Екологічна відповідність сучасним вимогам є важливим фактором проектування культурних інституцій, тим паче вони можуть бути задіяні у співпраці із міжнародними проектами.

2.5. Інклюзивність. Особлива увага приділяється питанням інклюзивності, забезпеченню доступності для маломобільних груп населення. Це передбачає встановлення ліфтів, пандусів (які точно не були передбачені у промислових підприємствах), відповідних проходів та широких приміщень із санвузлами.

3. Узгодження та отримання дозволів.

В результаті розробки проектною документації проєкт редевелопменту повинен відповідати державним будівельним, пожежним, а також містобудівним нормам і вимогам законодавства. Узгодження та отримання дозволів є важливим юридичним етапом, який потребує вирішення багатьох нотаріальних питань, але розглянемо основні кроки:

3.1. Отримання переліку містобудівних заборон та обмежень. Для початку проєкту необхідно отримати інформацію про відповідні містобудівні умови та обмеження. Зазвичай це визначає рамки, в яких можливе реконструювання будівлі, і стосується як її висоти, червоних ліній, так і функціонального призначення.

3.2. Отримання дозволу на будівництво. На основі розгляду містобудівних умов проводиться процедура отримання дозволу на будівельні роботи від відповідних служб. Це необхідно для проведення реконструкції, перепланування або будівництва нових частин споруди.

3.3. Вирішення питання культурної спадщини. Якщо будівля має статус пам'ятки архітектури або, наприклад, є під охороною ЮНЕСКО, культурного фонду, тощо, потрібні спеціальні дозволи від органів, що відповідають за охорону культурної спадщини. Зазвичай це найбільш складна процедура, адже питання порятунку або спаплюження історичної архітектурної спадщини має дуже розмиті кордони. Абсолютно точно, цей етап вплине на певні обмеження зміни фасадної частини будівлі або її функціонального призначення.

4. Будівельні та ремонтні роботи

Цей етап є практичною реалізацією проєкту редевелопменту. Він включає низку будівельно-ремонтних робіт, які можуть варіюватися залежно від стану будівлі та її проєктних особливостей.

4.1. Зміцнення та оновлення конструкцій. Якщо технічний аналіз виявив ослаблені конструкції, або елементи в аварійному стані, необхідно провести роботи зі зміцнення відповідних частин: фундаменту, несучих стін, перекриттів. Наразі це вирішується або частковим підсиленням металевими або залізобетонними конструкціями або повною заміною чи реставрацією частин будівлі.

4.2. Модернізація інженерних систем. Як вже було зазначено, більшість промислових будівель були зведені у минулому столітті, їхні комунікації давно застаріли. Як мінімум потрібно замінити старі електромережі, систему опалення, водопостачання та каналізації. Окрім того, встановлюються сучасні системи вентиляції та кондиціонування, що є важливими для комфорту кінцевого користувача.

4.3. Перепланування внутрішнього простору. Оригінальне планування промислових будівель точно не передбачувало гнучкості в функціональному наповненні об'єкту. На цьому етапі проводяться роботи з перепланування, що включає створення відкритих залів для експозицій, створення окремих просторів для адміністративних та технічних потреб, а також зон для відпочинку відвідувачів, загалом всього набору приміщень передбаченого в попередньому пункті – розробці проектною документацією.

4.4. Модернізація образу споруди та благоустрій території. Окрім внутрішніх робіт,

фасад будівлі також часто вимагає певної модернізації, не обов'язково його заміни, але як мінімум реставрації оригінальних архітектурних елементів. Благоустрій ділянки проектування також є важливим аспектом, оскільки він також задає функціональне спрямування мистецького простору, і в першу чергу заохочує кінцевого користувача до відвідування самої споруди. Також можливе облаштування зелених зон, організація сценаріїв вуличного освітлення, створення пішохідних зв'язків, паркінгу.

4.5. Оздоблювальні роботи та тестування систем. Завершальний етап будівельних робіт полягає у проведенні вирішальних оздоблювальних робіт, організації інтер'єру, а також тестуванні всіх інженерних систем. Важливо переконатися, що всі комунікації працюють належним чином, і що будівля готова до прийому відвідувачів.

5. Інтеграція в міське середовище

Після завершення будівельних робіт завершується лише архітектурна частина проекту, проте починається етап маркетингу. Важливо забезпечити успішну інтеграцію виконаного проекту в міське середовище, аби він злився з містом як в плані культурної інституції, так і соціально-активної одиниці.

5.1. Залучення культурних інституцій. Для того щоб новозведений артцентр набув певної популярності, важливо залучати громаду до процесу його відкриття

та функціонування. Це може бути організація зустрічей з місцевими художниками, майстер-класів, які сприятимуть взаємодії артцентру з мешканцями міста, співпраця з культурними організаціями, художниками та кураторами, тощо.

5.2. Організація експозицій. Загалом це етап втілення основної функціональної мети будь-якого артцентру. Так, потрібно активно організовувати виставки, фестивалі та інші події, що заохочуватимуть відвідувачів. Програма подій має враховувати зацікавленості різних груп населення.

5.3. Маркетинг та реклама. Етап вирішення питання комерційної успішності проекту. Важливим елементом є маркетингова стратегія, яка має привертати увагу не лише місцевих жителів, але й жителів інших міст, можливо навіть міжнародну аудиторію. Тут важлива співпраця з медіа, участь у міжнародних проектах та культурних форумах, тощо.

5.4. Моніторинг та адаптація простору. Після відкриття артцентру важливо регулярно оцінювати його функціонування, збирати відгуки відвідувачів та організаторів подій. Це допоможе вчасно виявляти певні проблеми та вирішувати їх та шляхом вдосконалення простору. Окрім того, потреби громади та користувачів змінюються з часом, тому мистецькі інституції повинні гнучко адаптуватися до сучасних потреб.

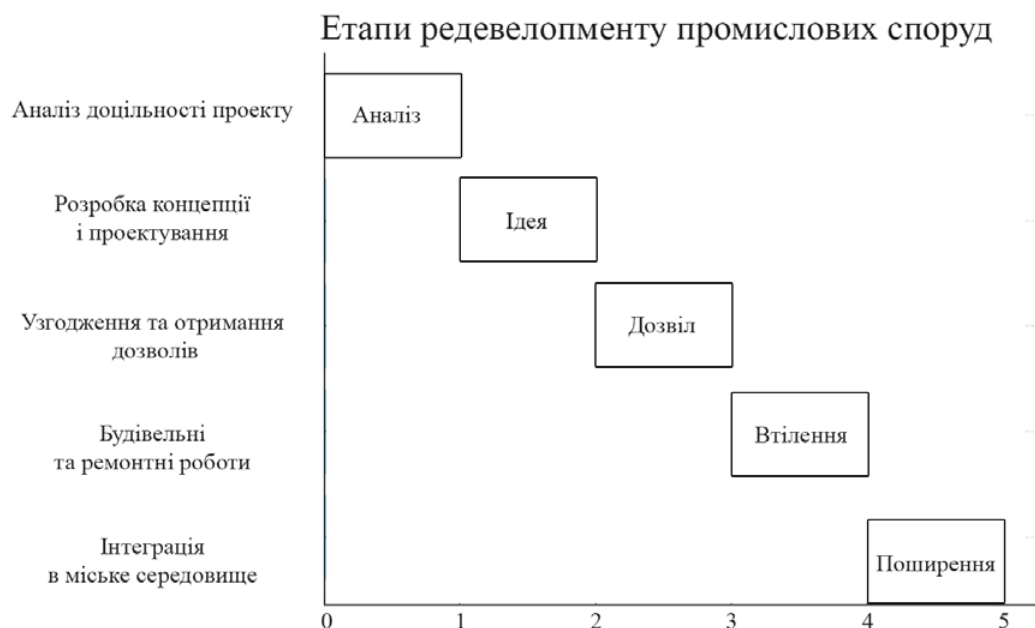


Рис. 1. Етапи редевелопменту промислових споруд

ВИСНОВКИ

Редевелопмент промислових будівель під артцентри та галереї є економічно-вигідним, ефективним інструментом у розвитку міської культури та збереженні стилістично-архітектурної, історичної спадщини. Це складний процес, який вимагає комплексного підходу і тісної співпраці між архітекторами, урбаністами, місцевою владою та представниками кінцевих користувачів. У статті узагальнено поетапну структуру процесу проектування мистецьких просторів на базі промислових будівель, що включає:

1. Аналіз доцільності проекту: архітектурно-конструктивних характеристик будівлі (стану несучих конструкцій, наявності інженерних систем, архітектурно-стилістичної цінності); містобудівної ситуації (транспортного сполучення, функціонального попиту району, ділянки проектування загалом); економічної вигоди (витрат на реконструкцію, операційних витрат і функціонального прибутку, загальної потенційної комерційної вигоди); аналіз соціальної та культурної значимості (культурної спадщини, впливу на громаду).

2. Розробку концепції та проектування: генерацію ідеї; зонування простору; організацію сучасних комунікацій; врахування екологічних стандартів; інклюзивності.

3. Узгодження та отримання дозволів: отримання переліку містобудівних заборон та обмежень; дозволу на будівництво; вирішення питання культурної спадщини.

4. Будівельні та ремонтні роботи: зміцнення та оновлення конструкцій; модернізацію інженерних систем; перепланування внутрішнього простору; модернізацію образу споруди та благоустрій території; оздоблювальні роботи та тестування систем.

5. Інтеграцію в міське середовище: залучення культурних інституцій; організацію експозицій; маркетинг та рекламу; моніторинг та адаптацію простору.

ЛІТЕРАТУРА

[1] Вотінов М.А, Смірнова О.В. Інноваційні прийоми формування інтерактивних будівель і споруд у міському середовищі. *Монографія*. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. С. 58–72.

[2] Герич К.І. Принципи формування архітектури інноваційних центрів зайнятості населення. *Дисертація*. Київ: КНУБА: 2022. С. 300.

[3] Гун Цзехун. Методичні засади реновації промислових будівель під готелі (на прикладі Китаю). *Дисертація*. Київ: КНУБА, 2022. С. 162–175.

[4] Джордж Валдес. Guide to Architectural Design Phases. *Project Management*. Мічиган, 2024.

[5] Дьомін М.М, Олійник О.П. Аналіз мережі громадських просторів Києва на основі конфігураційних моделей. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА, 2022. Вип. 79. С. 148–163. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.148-163>

[6] Захарова О.А. Мистецькі галереї та центри в умовах сучасного арт-ринку. *Scientific journal ScienceRise*. Київ: КНУ ім. Т.Г. Шевченка, 2014. Вип. 3. С. 72–76. DOI: <https://doi.org/10.15587/2313-8416.2014.27465>

[7] Кашенко О. Інноваційність енергоефективності в архітектурі та містобудуванні. *Досвід та перспективи розвитку міст України*. Вип. 22. Київ: ДП «Діпромісто» ім. Ю. М. Білокопя, 2012. С. 201–205.

[8] Костюченко О.А. Сучасні тенденції в організації мережі арт-центрів. *Архітектура, будівництво, дизайн в освітньому просторі: колективна монографія*. Київ: НАУ, 2021. Вип. 1. С. 105–127.

[9] Лещенко Н. Загальні принципи комплексного процесу реставраційно-реконструктивних трансформацій історичних центрів малих міст. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2021. Вип. 59. С. 203–214. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2021.59.203-214>

[10] Лещенко Н. Комплексний процес реставраційно-реконструктивних трансформацій. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА, 2021. Вип. 76. С. 138–149. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.76.138-149>

[11] Лещенко Н. Принцип «поліфункціональності і рекомбінації функцій» комплексного процесу реставраційно-реконструктивних трансформацій історичного міського середовища. *Сучасні проблеми Архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2024. Вип. 68. С. 38–48. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.38-48>

[12] Лещенко Н. Принцип «цілісності» у комплексному процесі реставраційно-реконструктивних трансформацій історичних центрів міст. *Сучасні проблеми Архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2022. Вип. 62. С. 50–60. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.50-60>

[13] Олійник О.П. Формування і роль громадських просторів в процесі еволюції міст – від античності до модернізму. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА, 2021. Вип. 77. С. 345–369. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.77.345-368>

[14] Осиченко Г. О. Реконструкція історичного середовища міста. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА, 2009. Вип. 35. С. 343–354.

[15] Осітнянко А. П. Планування розвитку міста. *Монографія*. Київ: КНУБА, 2005. С. 179–200.

[16] Семенов В.Т., Линник І.Е. Практика інноваційних розробок у сфері територіально-просторового розвитку міст і регіонів. *Монографія*. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. С. 240–279.

[17] Сторожук С.С. Принципи рекреаційного використання депресивних господарських територій приморських міст (на прикладі Одеси). *Дисертація*. Одеса: ОГАСА, 2018. С. 60–64.

[18] Чернявський В. Основні принципи гнучкої планувальної організації громадських будівель

соціальної сфери. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2011. Вип. 28. Київ. С. 387–394.

[19] Чернявський В. Особливості комплексного формування інтер'єру громадських будівель соціальної сфери. *Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв*. Харків: ХДАДМ, 2010. Вип. 2. С. 109–114.

[20] Чернявський В. Художні засоби при створенні творчої концепції інтер'єрів громадських будівель соціальної сфери. *Проблеми розвитку міського середовища*. Київ: НАУ, 2012. Вип. 7. С. 286–291.

REFERENCES

[1] Votinov, M.A., & Smirnova, O.V. (2019). Innovaziyani pryomy formuvannya interaktyvnyh budivel i sporud u miskomu seredovyshi. [Innovative methods of forming interactive buildings and structures in the urban environment]. *Monograph*. Kharkiv: HNUMG [in Ukrainian].

[2] Herych, K.I. (2022). Pryncypy formuvannya arhitektury innovaziynyh centriv zaynyatosti naseleण्या. [Principles of forming the architecture of innovative employment centers of the population]. *Candidate's thesis*. Kyiv: KNUBA [in Ukrainian].

[3] Zehong, Gong (2022). Metodichni zasady renovazii promyslovyh budivel pid hoteli (na prykladі Kytayu). [Methodical principles of renovation of industrial buildings under hotels (on the example of China)]. *Candidate's thesis*. Kyiv: KNUBA [in Ukrainian].

[4] Valdes, G. (2024). Guide to Architectural Design Phases. Michigan.

[5] Dyomin, M.M., & Oliynyk, O.P. (2022). Analiz merezhi hromadskyh prostoriv Kyeva na osnovi konfiguratyvnyh modeley [Analysis of the network of public spaces of Kyiv based on configuration models]. *Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya – Urban planning and territorial planning*, Vols. 79, pp. 148–163. Kyiv: KNUBA. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.148-163> [in Ukrainian].

[6] Zaharova, O.A. (2014). Mystecki galerei ta centry v umovah suchasnogo art-rynku [Art galleries and centers in the conditions of the modern art market]. *Scientific Journal Science Rise*, Vols. 3, pp. 72–76. Kyiv: KNU. DOI: <https://doi.org/10.15587/2313-8416.2014.27465> [in Ukrainian].

[7] Kashenko, O. (2012). Innovatsionist energoefektivnosti v arhitekturi ta mistobuduvanni. Dosvid ta perspektyvy rozvytku mist Ukrainy. [Innovativeness of energy efficiency in architecture and urban planning]. *Dosvid ra perspektyvy rozvytku mist Ukrainy – Experience and prospects of the development of Ukrainian cities*, Vols. 22, pp. 201–205. Kyiv: DP «Dipromisto» im. Yu.M. Bilokonya [in Ukrainian]

[8] Kostuchenko, O.A. (2021). Suchasni tendencii v organizacii merezhi art-centriv. [Modern trends in the organization of a network of art centers]. *Arhitektura, budivnytvo. dyzayn v osvitynomu prostori: kolektyvna monografiya – Architecture, construction, design in educational space: a collective monograph*, Vols. 1, pp. 105–127. Kyiv: NAU [in Ukrainian].

[9] Leshenko, N. (2021). Zagalni pryncypy kompleksnogo procesu restavracyjno-rekonstruktyvnyh transformacyi istorychnykh centriv malych mist. [General

principles of the complex process of restoration and reconstruction transformations of historical centers of small towns]. *Suchasni problem architecture ta mistobuduvannya – Modern problems of architecture and urban planning*, Vols. 59, pp. 203–214. Kyiv: KNUBA. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2021.59.203-214> [in Ukrainian].

[10] Leshenko, N. (2021). Kompleksnyi process restavracyjno-rekonstruktyvnyh transformacyi. [Complex process of restoration and reconstruction transformations]. *Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya – Urban planning and territorial planning*, Vols. 76, pp. 138–149. Kyiv: KNUBA. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.76.138-149> [in Ukrainian].

[11] Leshenko, N. (2024). Pryncyp «polifuunkcionalnosti I rekombinacii funkcyi» kompleksnogo procesu restavracyjno-rekonstruktyvnyh transformacyi istorychnogo miskogo seredovysha [The principle of "polyfunctionality and recombination of functions" of the complex process of restoration and reconstruction transformations of the historical urban environment]. *Suchasni problem architecture ta misyobuduvannya – Modern problems of architecture and urban planning*, Vols. 68, pp. 38–48. Kyiv: KNUBA. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.38-48> [in Ukrainian].

[12] Leshenko, N. (2022). Pryncyp «cilisnosti» u kompleksnomu procesi restavracyjno-rekonstruktyvnyh transformacyi istorychnykh centriv mist. [The principle of "integrity" in the complex process of restoration-reconstructive transformations of historical city centers]. *Suchasni problem architecture ta misyobuduvannya – Modern problems of architecture and urban planning*, Vols. 62, pp. 50–60. Kyiv: KNUBA. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.50-60> [in Ukrainian].

[13] Oliynyk, O.P. (2021). Formoutvorennya i rol' hromadskyh prostoriv v procesi evoluzii mist – vid antychnosti do modernizmu. [The formation and role of public spaces in the process of the evolution of cities – from antiquity to modernism]. *Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya – Urban planning and territorial planning*, Vols. 77, pp. 345–369. Kyiv: KNUBA. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.77.345-368> [in Ukrainian].

[14] Osychenko, G.O. (2009). Rekonstrukciya istorychnogo seredovysha mista. [Reconstruction of the historical environment of the city]. *Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya – Urban planning and territorial planning*, Vols. 35, pp. 343–354. Kyiv: KNUBA [in Ukrainian].

[15] Ositnyanko, A.P. (2014). *Planuvannya rozvytku mista. [City development planning]*. Monograph. Kyiv: KNUBA [in Ukrainian].

[16] Semenov, V.T., & Lynnyk, I.E. (2016). *Praktyka innovatsiynyh rozrobok u sferi terytorialnogo prostorovogo rozvytku mist I reegioniv [Practice of innovative developments in the field of territorial and spatial development of cities and regions]*. Monograph. Kharkiv: HNUMG [in Ukrainian].

[17] Storozhuk, S.S. (2018). Pryncypy rekreacyynogo vykorystannya depressyvnyh hospodarskyh terytoriy prymorskyh mist (na prykladі Odesy) [Principles of recreational use of depressed economic territories of

seaside cities (on the example of Odesa)]. *Candidate's thesis*. Odesa: OGASA [in Ukrainian]

[18] Chernyavskiy, V. (2011). Osnovni pryncypy hnuchkoyi planovalnoyi orhanizacii hromadskyh budivel socialnoyi sfery [Basic principles of flexible planning organization of public buildings of the social sphere]. *Suchasni problem architecture ta misyobuduvannya – Modern problems of architecture and urban planning*, Vols. 28, pp. 387–394. Kyiv: KNUBA [in Ukrainian].

[19] Chernyavskiy, V. (2010). Osoblyvosti kompleksnoho formuvannya inter'eru hromadskyh budivel socialnoyi sfery [Peculiarities of the complex formation

of the interior of public buildings of the social sphere]. *Visnyk Kharhivskoyi derzhavnoyi akademiyi dyzaynu I mystectva – Bulletin of the Kharkiv State Academy of Design and Arts*, Vols. 2, pp. 109–114. Kharkiv: HDADM [in Ukrainian].

[20] Chernyavskiy, V. (2012). Hudozhni zasoby pry stvorenni tvorchoyi koncepcii inter'eriv hromadskyh budivel socialnoyi sfery [Artistic means in creating a creative concept of interiors of public buildings of the social sphere]. *Problemy rozvytku miskoho seredivysha – Problems of the development of the urban environment*, Vols. 27, pp. 286–291. Kyiv: NAU [in Ukrainian].

ABSTRACT

Kutniak O. Methodology and stages of redevelopment of industrial buildings for art centers

The purpose of the article is to study the methodology of redevelopment of industrial buildings, to distinguish and systematize the stages of this process in the design of art centers.

The methodology of the article is based on a comprehensive approach to redevelopment research. As part of this approach, a detailed analysis of the relevance of the modernization process, the architectural value of buildings, as well as the economic feasibility of their transformation into art objects was carried out. Aspects of planning and zoning, adaptation to modern standards and environmental requirements, as well as issues of inclusivity were also taken into account. An overview of real practices of redevelopment was used, which allows us to draw certain conclusions about the effectiveness of this approach.

The results of the publication reflect an analysis of an integrated approach to redevelopment, highlighting the key stages: project feasibility analysis and building assessment, concept development, obtaining permits, construction work and integration into the urban environment. It was found that the success of the project depends on careful and focused adherence to each of these stages. In addition, considerable attention is paid to the cultural value of restored buildings and their impact on the development of cities.

The scientific novelty of the article consists in a careful study of approaches to the re-adaptation of industrial facilities for the benefit of cultural spaces and emphasis on the importance of a thorough pre-project analysis in the process of revaluation of an industrial building.

The practical relevance of the study includes the generalization and systematization of redevelopment stages. This model can be applied to industrial conversion projects in various urban contexts.

Keywords: architecture, art center, mystetsky center, mystetsky space, gallery, museum, art factory, rich functional complex, art space, redevelopment, revaluation, reconstruction.

AUTHOR'S NOTE

Kutniak Ostap, Postgraduate Student at the Department of Theory, History of Architecture and Synthesis of Arts, National Academy of Fine Arts and Architecture, Kyiv, Ukraine, e-mail: kutnyak2008@ukr.net, orcid: 0009-0000-7129-944X