

EDN: **OXDKKC**

УДК 7.025.4

**Е. А. ХОДЯЧИХ, А. Д. ЖИЛЬЧЕНКО, Е. И. БАРКАЛОВА**ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,  
Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. о. Макеевка, г. Макеевка

## **АДАПТИВНОЕ ПОВТОРНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАБРОШЕННЫХ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ**

**Аннотация.** Адаптивное повторное использование заброшенных зданий и территорий – это процесс преобразования старых и ненужных структур или областей в новые и полезные объекты для общества. Этот подход позволяет избежать дополнительного строительства и сохранить историческое наследие, а также сэкономить ресурсы и снизить негативное воздействие на окружающую среду. Примерами адаптивного повторного использования могут служить преобразование старых заводских помещений в офисные здания, перedelка заброшенных складов в культурные центры или арт-пространства, а также обустройство бывших промышленных территорий под парки и рекреационные зоны. Такие проекты способствуют развитию городов, улучшают качество жизни и стимулируют экономическое развитие. Такой подход способствует сохранению культурного разнообразия и созданию уникальных и живых пространств для всех граждан.

**Ключевые слова:** заброшенные здания, недостроенное здание, редевелопмент, ревитализация, реновация, реставрация, архитектурное пространство.

### **ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ**

В нашем регионе множество недостроенных и заброшенных зданий и предприятий, некоторые частично разрушены. Все это формирует неблагоприятную среду для жизни населения, а также несет экологический и экономический вред.

### **АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ**

Проблема адаптивного повторного использования недействующих зданий и сооружений рассматривалась в трудах и Д. С. Шалина [1], С. Б. Абрамова [2], М. В. Весёлкина [3], А. Г. Конюков [5], Х. А. Бенаи [6], и др., стоит отметить, что в данных публикациях содержится значительное количество ценного материала. Однако при этом вопросу адаптивного повторного использования заброшенных зданий уделялось не достаточное внимание, что говорит об актуальности данной темы.

### **ЦЕЛИ**

Определить причины, по которым нужно бороться с существованием заброшенными зданиями и прилегающей к ним территориями. Найти альтернативное решение эксплуатации заброшенных и недостроенных зданий.

### **ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ**

Проблема заброшенных зданий всегда была актуальна. Данные объекты ухудшают внешний вид улиц и являются угрозой для жизни. Донбасс попал в сложный период: начали закрываться предприятия, заводы, население стало бросать свою недвижимость, что привело к проблемам с «заброшками». Выявим угрозы заброшенных зданий:

1. Увеличение риска преступности.
2. Порча внешнего вида улиц и окружающей застройки.



3. Ухудшение экологической ситуации.

4. Возможность обрушения и аварийных ситуаций.

Часто именно там проходят незаконные сделки, случаются драки и прочие действия, запрещённые законом.

Порча внешнего вида улиц и окружающей застройки. Из-за таких сооружений теряется общая единая картина местности. Важным параметром архитектуры является целостность. Джеймс Уилсон и Джордж Келлинг в 1982 году высказали «Теорию разбитых окон», она говорит о том, что если разбить в доме окно, а на его место не вставить новое, это здание впоследствии подвергнут акту мародерства [2]. Теория показывает, что нарушение порядка это и есть одно из следствий окружающей человека обстановки, которая диктует норму поведения в данном обществе и окружающем мире.

Зачастую данные объекты захламлины отбросами жизнедеятельности из-за чего загрязняется почва и вода вокруг заброшенных зданий. Также нередко там встречаются бездомные животные и разные вредители, что может привести к распространению инфекционных заболеваний.

Такие здания разрушаются из-за отсутствия регулярного обслуживания, природных факторов, вредителей и субъектов, ищущих наживу и развлечения с помощью демонтажа. Со временем конструкция становится не стабильной, и в конечном итоге разрушается.

Чтобы избежать вышеперечисленных проблем инженеры прибегли к адаптивному повторению и использованию существующих сооружений [1].

Ревитализация зданий – это процесс восстановления и улучшения внешнего вида уже существующего сооружения с целью увеличить их функциональность. Основными приемами являются "Новое в старом", «Старое в новом» и «Контраст».

Сохранение и возрождение исторической функции – реставрация, с сохранением первоначального вида объекта и территории, модернизация до современных стандартов [4].

Реновация – это существенное изменение концепции проекта, обновление территорий посредством перепланировки заброшенных промышленных зон с возможностью переоценки роли, функции важной части города.

Редевелопмент – частичный демонтаж, модернизация с изменением назначения.

Джентрификация – это реконструкция городских кварталов пришедших в упадок путем благоустройства с последующим привлечением состоятельных жильцов [5].

Строительные компании все больше ориентируются на восстановление заброшенных зданий, ревитализация стала эффективным способом по «оживлению» городской среды. В Российской Федерации существуют примеры ревитализации, один из таких – московский Дизайн-завод «Флакон» (бывший завод по производству стекольных изделий) [3].

## ВЫВОДЫ

Были выявлены проблемы и найдены возможное решение по эксплуатации заброшенных зданий. Несмотря на ситуацию в Донецком регионе, во всех городах республики сейчас борются с этой проблемой. Например, город Мариуполь, который сильно пострадал, уже сегодня не узнать. Можно сделать вывод, что нефункционирующие здания могут нести пользу для местности, не нарушая целостность окружающего пространства.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Шалина, Д. С. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства / Д. С. Шалина, Н. Р. Степанова. – Текст : электронный // *Фундаментальные исследования*. – 2019. – № 12-2. – С. 285–289. – URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42662> (дата обращения: 16.03.2024).
2. Социальное пространство современного города / С. Б. Абрамова, Н. Л. Антонова, М. Г. Бурлуцкая [и др.] ; под редакцией Г. Б. Кораблева, А. В. Меренков. – Екатеринбург : Уральский федеральный университет, ЭБС АСВ, 2015. – 252 с. – ISBN 978-5-7996-1471-3. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/68477.html> (дата обращения: 07.03.2024).
3. Весёлкина, М. В. Художественное проектирование. Проектирование объектов благоустройства городской среды : учебное пособие / М. В. Весёлкина, М. С. Лунченко, Н. Н. Удалова. – Омск : Омский государственный технический университет, 2021. – 157 с. – ISBN 978-5-8149-3340-9. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : URL: <https://www.iprbookshop.ru/124894.html> (дата обращения: 14.03.2024).
4. Александрова, В. Ф. Технология и организация реконструкции зданий : учебное пособие / В. Ф. Александрова, Ю. И. Пастухов, Т. А. Расина. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. – 208 с. – ISBN 978-5-9227-0294-2. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/19049.html> (дата обращения: 15.03.2024).

5. Конюков, А. Г. Курс лекций по дисциплине «Реконструкция зданий, сооружений и застройки» / А. Г. Конюков. – Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2010. – 63 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/16009.html> (дата обращения: 14.03.2024).
6. Бенаи, Х. А. Градостроительные особенности и предпосылки ревитализации промышленных предприятий Донецкой Народной Республики / Х. А. Бенаи, К. А. Яковенко. – Текст : электронный // Вестник Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. – 2020. – Выпуск 2020-2(142) Проблемы градостроительства и архитектуры. – С. 9–14. – URL: [http://donnasa.ru/publish\\_house/journals/vestnik/2020/2020-2\(142\)/st\\_02\\_benai\\_yakovenko.pdf](http://donnasa.ru/publish_house/journals/vestnik/2020/2020-2(142)/st_02_benai_yakovenko.pdf) (дата обращения: 23.03.2024).

Получена 10.04.2024

Принята 24.05.2024

EKATERINA KHODYACHIKH, ALEKSEY ZHILCHENKO, EKATERINA BARKALOVA  
ADAPTIVE REUSE OF ABANDONED BUILDINGS AND TERRITORIES  
FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture», Russian Federation,  
Donetsk People's Republic, Makeevka

Abstract. Adaptive reuse of abandoned buildings and territories is the process of transforming old and unnecessary structures or areas into new and useful objects for society. This approach avoids additional construction and preserves the historical heritage, as well as saves resources and reduces the negative impact on the environment. Examples of adaptive reuse include the conversion of old factory premises into office buildings, the conversion of abandoned warehouses into cultural centers or art spaces, as well as the development of former industrial areas for parks and recreational areas. Such projects contribute to the development of cities, improve the quality of life and stimulate economic development. This approach contributes to the preservation of cultural diversity and the creation of unique and vibrant spaces for all citizens.

**Keywords:** abandoned buildings, unfinished construction, redevelopment, revitalization, renovation, restoration, architectural space.

**Ходячих Екатерина Артемовна** – бакалавр кафедры архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экологическая устойчивость зданий, адаптивное поведение архитектуры к изменяющимся условиям и потребностям.

**Жильченко Алексей Дмитриевич** – ассистент кафедры архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: выявление особенностей и закономерностей совершенствования и развития архитектурно-типологических и пространственно-средовых форм объектов городской застройки.

**Баркалова Екатерина Игоревна** – аспирант, ассистент кафедры архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: формирование и развитие архитектуры культурно-просветительских центров в городах Донецкого региона.

**Khodyachikh Ekaterina** – Bachelor, Architectural Planning and Design of Architectural Environment Department, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: environmental sustainability of buildings, adaptive behavior of architecture to changing conditions and needs.

**Zhilchenko Aleksey** – assistant, Architectural Planning and Design of Architectural Environment Department, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: identification of the features and patterns of improvement and development of architectural, typological and spatial-environmental forms of urban development.

**Barkalova Ekaterina** – post-graduate student; assistant, Architectural Planning and Design of Architectural Environment Department, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: the formation and development of architecture of cultural and educational centers in the cities of the Donetsk region.