

УДК 711.4:725.4

Н.І. Білошицька*

к.т.н., доцент, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8840-2885>

М.В. Білошицький

к.т.н., доцент, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9935-4161>

П.Є. Уваров

к.т.н., доцент, ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-3310-5719>

Кафедра будівництва, урбаністики та просторового планування

Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля, вул. Іоанна Павла II, 17, м. Київ, 01042, Україна.

*автор-кореспондент, e-mail: beloshitska@snu.edu.ua

Концептуальні засади та напрями ревіталізації промислових і депресивних територій українських міст у контексті сталого розвитку

Цитувати як:

Білошицька, Н. І., Білошицький, М. В., Уваров, П. Є. (2026). Концептуальні засади та напрями ревіталізації промислових і депресивних територій українських міст у контексті сталого розвитку. *Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві*, 25, 165-177. [https://doi.org/10.36910/6775-2410-6208-2026-15\(25\)-13](https://doi.org/10.36910/6775-2410-6208-2026-15(25)-13)

© 2026, Автори. Публікується згідно рекомендацій ліцензії [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Анотація. У статті розглянуто концептуальні засади ревіталізації промислових і депресивних територій як комплексного процесу трансформації застарілих міських просторів та інструменту сталого розвитку сучасних міст. Зроблено аналіз історичних передумов виникнення браунфілдів і депресивних територій, узагальнено міжнародний досвід країн ЄС, Великої Британії, Канади та Японії щодо подолання територіальної депресивності. Систематизовано класифікацію браунфілдів за моделлю А-В-С (саморозвинені, потенційного розвитку, нерозвинені) та обґрунтовано економічну доцільність ревіталізації для кожної категорії. Виокремлено чотири ключові складові ревіталізації: економічну, соціальну, екологічну та просторову. Визначено основні напрями перетворення промислових територій в Україні: на громадсько-ділові зони, житлову забудову та рекреаційні простори. Розглянуто українські приклади ревіталізації (арт-завод «Платформа», простір «Більшовик», «Промприлад. Реновація»). На прикладі м. Києва оцінено потенціал ревіталізації промислових територій (≈6,9 тис. га, або 7,9-8% території міста). Сформульовано перелік містобудівних, об'ємно-планувальних, конструктивних, екологічних та естетичних факторів успішної реалізації проектів ревіталізації.

Ключові слова: ревіталізація, браунфілди, депресивні території, реконструкція, сталий розвиток, містобудування.

Вступ

У контексті сучасного містобудування ревіталізація промислових і депресивних територій стала невід’ємною складовою процесів сталого розвитку міст, інтеграції соціально-економічних та екологічних функцій, а також підвищення конкурентоспроможності урбанізованих територій та формування сприятливого середовища життєдіяльності для сьогodнішніх та майбутніх поколінь мешканців [1, 2]. Ревіталізація означає цілісну трансформацію застарілих та депресивних територій, що втратили первинні функції, з метою створення нових соціально-економічних, екологічних і культурно-рекреаційних ресурсів міста [3].

Активні урбанізаційні процеси спричинили необхідність збільшення житлової території у містах без зменшення зелених насаджень. Ревіталізація невикористовуваних промислових зон дає змогу отримати додаткові території під забудову у інвестиційно привабливій та перспективній центральній частині міста.

Таким чином, актуальним постає питання щодо розробки комплексного підходу до оцінки та реалізації проєктів ревіталізації промислових і депресивних територій українських міст, який би об’єднував принципи сталого розвитку, енергоефективності, циркулярної економіки, цифровізації управління з урахуванням специфічних викликів постконфліктної відбудови.

Аналіз літературних джерел та постановка проблеми. Концепція ревіталізації була сформована у міжнародній містобудівній теорії як комплексна категорія, що позначає не лише фізичну реконструкцію матеріального середовища, а й системний процес соціально-економічного, екологічного та культурного відновлення урбанізованих територій, які зазнали структурної деградації. У роботі [4], ревіталізація визначається як «комплексне і інтегроване бачення та дія, що ведуть до вирішення міських проблем і прагнуть забезпечити тривале покращення економічних, фізичних, соціальних та екологічних умов території, яка зазнала змін». Подібний підхід згодом було розвинено у [5], де концептуалізується соціальна сталість як ключовий вимір ревіталізації, що різнить її від суто архітектурно-будівельних понять реконструкції чи реновації.

Автори [6, 7] у своїх дослідженнях узагальнюють, що еволюція концепту brownfield пройшла три ключові етапи: первісне розуміння як санації забруднених ділянок (1980-ті рр.); розширення до економічної регенерації (2000-ні рр.); інтеграція принципів сталого розвитку як інструмента урбаністичного відновлення (2015 р. – після прийняття 17 Цілей сталого розвитку ООН і, зокрема, ЦСП 11 «Сталі міста і громади»).

У роботі [8] виділено чотири ключові категорії індикаторів успішності brownfield-редевелопменту: екологічно-санітарні, фінансові, життєздатність та соціально-економічні.

У сучасних роботах [9, 10] brownfield-території переосмислюються не як проблема планування, а як ресурсна можливість для розвитку міських зелених інфраструктурних мереж та джерело відкритого простору в умовах щільної забудови.

Українські дослідники переймають та адаптують це широке трактування. Зокрема, Н. Білошицька, Г. Татарченко, М. Білошицький і Д. Матляк [1] на основі історико-аналітичного огляду формулюють визначення ревіталізації як «комплексу заходів з відновлення промислових об'єктів через адаптивне перепрофілювання та інтеграцію в сучасну міську тканину». О. Жук [11] у дослідженні «Ревіталізація міст» поглиблює це визначення, розкриваючи ревіталізацію як «комплексний процес відновлення урбанізованої території, яка піддалась процесу структурної деградації, спричиняючи кризовий стан, що робить неможливим або суттєво ускладнює нормальний економічний і суспільний розвиток цієї території та сталий розвиток міста». Подібну позицію підтримує С. Горблюк [12], який наголошує на просторовому, економічному, соціальному, культурному, екологічному та публічно-управлінському вимірах ревіталізації.

Метою дослідження є системний аналіз теоретико-методологічних засад та узагальнення міжнародного й вітчизняного досвіду ревіталізації промислових і депресивних територій з обґрунтуванням пріоритетних напрямів та комплексу чинників успішної трансформації цих територій в українських містах з урахуванням принципів сталого розвитку та викликів постконфліктної відбудови.

Матеріали та методи

Дослідження ґрунтується на комплексному використанні теоретичних і аналітичних методів. Інформаційну базу склали міжнародні нормативні документи (New Urban Agenda, Лейпцизька Хартія, EU Nature Restoration Law, Davos Baukultur System), статистичні дані Київської міської державної адміністрації щодо структури землекористування, наукові публікації українських та закордонних дослідників, а також практичні приклади реалізованих проєктів ревіталізації в Україні та країнах ЄС.

У роботі використано такі методи: системно-аналітичний (для узагальнення теоретичних засад ревіталізації); порівняльний (для зіставлення структури землекористування Києва та європейських столиць); типологічний (для систематизації категорій браунфілдів та напрямів їх

трансформації); метод аналогій (для перенесення міжнародного досвіду на українські умови); статистичний (для опрацювання даних щодо площ промислових територій).

Методологічно дослідження спирається на модель А-В-С класифікації браунфілдів, запропоновану авторами [13] у межах мережі CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network), а також на чотирискладову концепцію ревіталізації (економічна, соціальна, екологічна, просторова складові), визнану на рівні рекомендацій OECD.

Результати та обговорення

На відміну від великих міст зі стрімким ростом урбанізації, існують регіони та міста, де відбувається відтік населення через закриття підприємств і зменшення робочих місць. Такі території називають депресивними. Під депресивними районами розуміють такі території, в яких нині нижчі показники соціально-економічного розвитку, ніж середні показники по країні, але колись у минулому вони мали провідні показники. Головною причиною віднесення району до цієї категорії є неспроможність території самостійно подолати соціально-економічну кризу [14].

Виконаний аналіз дозволив систематизувати причини, фактори та відмінні ознаки депресивних територій (табл. 1). Депресивність територій пов'язана з низкою чинників: географічних, історичних, демографічних, економічних, екологічних. Важливу роль відіграє також регіональна політика та дії місцевих адміністрацій.

Таблиця 1. Причини, фактори та ознаки депресивних територій

Найменування	Сутність
Причини виникнення	перехід від планової економіки до ринкової; зниження конкурентоспроможності продукції; скорочення інвестиційного попиту; припинення державних замовлень; скорочення природних ресурсів
Чинники появи	неадаптованість економіки регіону; недостатність бюджетних коштів на розвиток виробництв; спад виробництва та зростання безробіття
Відмінні ознаки	високий рівень накопиченого науково-технічного потенціалу; значна частка промисловості; високий рівень кваліфікації кадрів

Депресивні території не можуть вийти зі стану кризи самостійно, їм потрібна підтримка держави. Уряди ретельно виділяють та стежать за такими територіями з метою організації ефективної підтримки для переходу їх у фазу економічного зростання. У табл. 2 узагальнено стратегії та заходи розвитку депресивних територій, що застосовувалися у різних країнах.

У 1992 р. почали використовувати термін «браунфілд» (brownfield) щодо нефункціонуючих та занедбаних промислових об'єктів, що мають для будівництва комерційний потенціал.

Таблиця 2. Стратегії та заходи розвитку депресивних територій у різних країнах

Територія, країна	Стратегія	Заходи
Уельс, Велика Британія	розвиток вугільного виробництва	залучення приватних інвестицій, спеціальні урядові органи, підтримка іноземних інвесторів
Рурська область, Німеччина	переорієнтація з гірничодобувної на машинобудування, електротехніку, послуги	додаткова допомога депресивним регіонам; єдина схема реформування
Альпійські долини, Франція	формування промислових кластерів	розвиток національних кластерів на базі дослідницьких центрів
Регіон Твенте, Нідерланди	підтримка інновацій	співпраця ВНЗ та промисловості, інноваційна платформа за участі уряду
Східний Квебек, Канада	підвищення рівня життя у регіонах безробіття	«спеціальні області», регіональні стимули, гранти за нові робочі місця
Кобе, Японія	перехід до інноваційної медичної промисловості	створення інтелектуального інноваційного кластера, медичного індустріального міста

Згідно з [14], браунфілди поділяються на три категорії А–В–С відповідно до їх потенціалу розвитку. Ділянки категорії А – це ділянки, що саморозвиваються та самоокупаються; їх регенерація можлива в умовах

вільного ринку без потреби у державному фінансуванні; ринкова вартість землі після ревіталізації значно перевищує витрати. Ділянки категорії В – це ділянки «потенційного розвитку», які вимагають певної (можливо, непрямої) форми державного фінансування або податкових пільг; такі проекти можуть бути реалізовані лише з граничною прибутковістю і здаються занадто ризикованими для приватних інвесторів. Ділянки категорії С – це «нерозвинені» ділянки, регенерація яких являє собою фінансові втрати для інвестора; вона здійснюється в обґрунтованих випадках (захист довкілля, безпека) за рахунок державного фінансування.

Розподіл типів ревіталізованих промислових та депресивних територій за моделлю А–В–С наведено у табл. 3.

Таблиця 3. Категорії промислових та депресивних територій для ревіталізації

Тип території	Стан	Перепрофілювання	Категорія А-В-С
Промислові зони (Brownfields)	Застаріла забудова, занедбані цехи в межах міста	Креативні хаби, IT-парки, лофти	А: високий
Портові, залізничні території	Логістичні вузли з виходом до води/колій	Набережні, рекреація, ТРЦ	А/В
Депресивні житлові квартали	Низька якість житла, соціальна деградація	Соціальні центри, mixed-use	В/С
Техногенно забруднені ділянки	Хімічне/радіаційне забруднення, звалища	Еко-парки, сонячні станції	С: низький
Військові містечка та об'єкти	Покинуті казарми, ангари	Музеї, тренувальні центри	В

Перші браунфілди з'явилися у США через виведення промислових виробництв за кордон. У 2003 р. у США було прийнято програму редевелопменту браунфілдів. Яскравим прикладом є індустріальний парк High Line у м. Нью-Йорк, розбудований на місці непридатної для використання залізниці у 2004–2014 рр. Ще одним прикладом є район Перл-Дистрикт (Pearl District) у Портленді (штат Орегон), який був занедбаною промисловою зоною; з 1990-х рр. почалося його відновлення, і сьогодні це поєднання житлової забудови із закладами культурно-

побутового обслуговування, розвиненою пішохідно-велосипедною мережею, публічними просторами та трамвайним сполученням.

Програма редевелопменту браунфілдів набула популярності в багатьох країнах світу. Серед європейських прикладів варто відзначити трамвайне депо De Hallen в Амстердамі, що у 2011 р. було пристосоване під бібліотеку мистецтв, драмтеатр, креативні студії, готель та ресторани; вокзал King's Cross у Лондоні (реконструкція 1998–2012 рр.); ландшафтний парк Дуйсбург-Норд у Німеччині, де територія колишнього металургійного заводу площею 180 га перетворена на простір для культурних заходів, альпійський сад, майданчики для скелелазіння та найбільший у Європі дайвінг-центр у газгольдері доменної печі. У 2000 р. парк Дуйсбург-Норд став пам'яткою архітектури.

На сучасному етапі розвитку міст питання ефективного використання територій застарілих і занедбаних промислових підприємств набуває особливої актуальності і для України. У багатьох крупних та найкрупніших містах загострюється проблема оновлення житлового фонду, створення нових просторів для розвитку підприємництва, громадських функцій та рекреації. Однією з головних проблем є складна структура власності таких територій. Великі промислові майданчики нерідко поділені між кількома власниками або перебувають у змішаній формі власності. Тому одним із ключових завдань держави та органів місцевого самоврядування є формування сприятливого інвестиційного середовища, створення стимулів для власників територій та залучення приватних інвесторів до реалізації проєктів ревіталізації.

За даними [15], приблизно 20% території крупних міст займають промислові зони, значна частина яких на сьогодні перебуває у занедбаному або малоефективному стані. Зокрема, у м. Києві промислові та комунально-складські території займають близько 6,9 тис. га ($\approx 7,9\text{-}8\%$ території міста; з комунально-складськими об'єктами та санітарно-захисними зонами – $\approx 13,2$ тис. га), що свідчить про значний потенціал ревіталізації [16]. Узагальнена структура використання території м. Києва за основними функціональними видами наведена у табл. 4.

Таблиця 4. Структура використання території м. Києва

Вид використання території	Частка, %	Площа, тис. га
Житлова та громадська забудова	20,4	$\approx 17,0$
Промислові, виробничі,	7,9	$\approx 6,6$

комунально-складські території		
Транспортна інфраструктура	5,7	≈4,8
Зелені насадження та рекреаційні території	54,5	≈45,5
Водні поверхні	7,3	≈6,1
Інші території	4,0	≈3,3
Загальна площа міста	100	≈83,6

До найбільших промислових районів правобережної частини Києва належать Подільсько-Куренівський промисловий район (891 га), Нивки (560 га), Теличка (424 га), Відрадний (400 га), а також промислові зони Пирогово (171 га) та Корчувате (80 га). На лівому березі найбільшими є Дарницький промисловий район (460 га), Дніпровський (380 га), Троєщина (316 га) та промислова зона Бортничі (324 га).

Порівняльний аналіз структури землекористування показує суттєві відмінності між Києвом та провідними європейськими столицями. Берлін має збалансовану структуру міського простору з високою часткою транспортної інфраструктури та значними рекреаційними територіями; після деіндустріалізації значна частина колишніх промислових зон була трансформована у житлові та культурні простори. Варшава демонструє більш компактну структуру забудови та відносно більшу частку промислових територій серед європейських столиць, що пов'язано з інтенсивним розвитком логістики та виробничих кластерів. Париж характеризується дуже високою щільністю забудови та мінімальною часткою промислових територій (3-4 %); більшість виробництв винесено у передмістя. Київ характеризується значною часткою зелених територій (понад 50 %), що пояснюється наявністю великих лісопаркових масивів та долини р. Дніпро; водночас місто має відносно високу частку промислових територій, сформованих у радянський період.

Відповідно до Генерального плану розвитку Києва до 2025 р. передбачалося скорочення площі промислових територій до 5374 га. Частина звільнених територій планувалася для будівництва торговельно-розважальних та офісних центрів (1200,7 га), житлової забудови (391,3 га), створення зелених зон та рекреаційних просторів (98,8 га).

В останні роки в Україні реалізовано низку успішних проєктів ревіталізації промислових об'єктів, що базуються на європейському досвіді. Серед найбільш відомих можна виділити арт-завод «Платформа» (м. Київ) – створений на території колишнього шовкового комбінату; простір «Більшовик» (м. Київ) – трансформація машинобудівного заводу; креативний простір «Артем» (м. Київ); ReZavod (м. Львів) – на базі заводу

медичної апаратури; інноваційний проект «Промприлад. Реновація» (м. Івано-Франківськ).

Аналіз українського та міжнародного досвіду дозволяє виокремити три основних напрями трансформації промислових територій:

– перетворення на громадсько-ділові та торгові зони – для територій з вигідним розташуванням поблизу магістралей загальноміського значення або транспортних вузлів (бізнес-центри, торговельно-розважальні комплекси, креативні кластери);

– перетворення на житлову забудову – за умови відповідності території санітарно-гігієнічним вимогам та відсутності значного техногенного забруднення (житлові квартали, багатофункціональні житлово-громадські комплекси);

– створення зелених та рекреаційних зон – у крупних та найкрупніших містах, де зростає рекреаційне навантаження (парки, сквери, рекреаційні простори).

З функціональної точки зору можна виділити три моделі трансформації промислових територій: збереження промислової функції (меморіальна реставрація, модернізація виробництва); часткова зміна функції (реконструкція планувальної структури зі збереженням найбільш цінних архітектурних елементів, створення музеїв індустріальної спадщини, інтеграція нових громадських об'єктів); повна зміна функції (перепрофілювання під житло, культурні чи громадські функції, екологічна рекультивация, повний демонтаж з подальшим новим використанням території).

Успішна трансформація промислових територій залежить від комплексу факторів [17]: містобудівних – розташування території, транспортна доступність, наявність інженерної інфраструктури; об'ємно-планувальних – поверховість та висота приміщень, можливості перепланування, інсоляція та природне освітлення; конструктивних – технічний стан будівель та можливість їх реконструкції; екологічних – рівень техногенного забруднення та необхідність рекультивации; естетичних – архітектурна цінність будівель та відповідність новому міському середовищу.

Ефективна реалізація проектів ревіталізації потребує чіткої нормативної бази. У країнах Європи система регулювання почала формуватися ще у другій половині ХХ ст. Сьогодні ключовими документами є Лейпцизька Хартія про сталі європейські міста (2007) та її оновлена версія (2020), що запровадили концепцію інтегрованого міського розвитку та концепцію «трансформаційної сили міст» для загального блага; Європейський кліматичний закон (2021), що закріпив мету кліматичної нейтральності до 2050 р.; EU Nature Restoration Law (2024) – юридично обов'язковий акт, що вимагає збільшення площі міських зелених насаджень; Davos Baukultur System та Новий Європейський Баухауз, які визначають вимоги до проектів ревіталізації як одночасно

сталих, естетичних та інклюзивних. В Україні система нормативного регулювання цих процесів лише формується та потребує подальшого розвитку.

Висновки

Системний аналіз концептуальних засад та міжнародного досвіду засвідчив, що ревіталізація промислових і депресивних територій є комплексним інструментом сталого розвитку міст, який інтегрує економічну, соціальну, екологічну та просторову складові, а застосування класифікаційної моделі браунфілдів А–В–С дозволяє диференційовано визначати джерела фінансування проєктів – від ринкових механізмів до державної підтримки. Виокремлено три пріоритетні напрями трансформації промислових територій українських міст – створення громадсько-ділових зон, житлової забудови та рекреаційних просторів – реалізація яких потребує комплексного врахування містобудівних, об'ємно-планувальних, конструктивних, екологічних та естетичних чинників.

Конфлікти інтересів

Автори заявляють, що у них немає конфлікту інтересів щодо поточного дослідження, включаючи фінансовий, особистий, авторський чи будь-який інший, який міг би вплинути на дослідження, а також на результати, наведені в цьому документі.

Фінансування

Дослідження проводилося без фінансової підтримки.

Доступність даних

Усі дані доступні в цифровій або графічній формі в основному тексті статті.

Використання штучного інтелекту

Автори підтверджують, що при створенні поточної роботи вони не використовували технології штучного інтелекту.

References

1. Biloshytska N., Tatarchenko H., Biloshytskyi M., Matliak D. (2023). Revitalizatsiia promyslovykh ob'ektiv: istoriia, osnovni pryntsyipy ta pryomy. *Prostorovyi rozvytok*. 4, 76–94. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.4.76-94>
2. New Urban Agenda. Habitat III. United Nations, 2017. URL: <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>
3. Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities. OECD Publishing, 2018. <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>
4. Roberts P., Sykes H. *Urban Regeneration: A Handbook*. London: SAGE Publications, 2000. 320 p. ISBN 978-0761967163.
5. Colantonio A., Dixon T. (2011). *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*. Oxford: Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781444329445.ch2>

6. He D., Zainol R., Azali N.S. (2024). A systematic literature review of brownfield sustainability: Dimensions, indicators, and stakeholders. *Heliyon*. 10, e38998. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e38998>
7. United Nations. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. UN General Assembly Resolution A/RES/70/1, 2015. 41 p.
8. Zheng B., Masrabaye F. (2023). Sustainable brownfield redevelopment and planning: Bibliometric and visual analysis. *Heliyon*. 26;9(2):e13280. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e13280>
9. Dulić O., Krklješ M. Brownfield Redevelopment as a Strategy for Preventing Urban Sprawl. *ResearchGate*. 2014. URL: https://www.researchgate.net/publication/281651820_Brownfield_Redevelopment_as_a_Strategy_for_Preventing_Urban_Sprawl/stats
10. Abed A., Yakhlef M. (2020). Brownfield Regeneration as a Strategy for Sustainable Development: Amman Case Study. *International Journal of Technology*. 11(4), 732-742.
11. Zhuk O. Revitalizatsiia mist: kompleksnyi protses vidnovlennia urbanizovanykh terytorii. 2024. *ResearchGate*. URL: https://www.researchgate.net/publication/377534491_Revitalizacia_mist
12. Horbliuk S. (2020). Revitalizatsiia mista: sutnist ta kliuchovi kharakterystyky. *Zbirnyk naukovykh prats Natsionalnoi akademii derzhavnoho upravlinnia pry Prezydentovi Ukrainy*. 2, 34-41. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnadu_2020_2_6
13. Ferber U., Grimski D., Millar K., Nathanail P. (2006). Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. Nottingham: University of Nottingham. 134.
14. Tatarchenko H., Porkuiian S., Biloshytska N., Chorni Y. (2025). Systema otsinky nerukhomosti v Ukraini: perspektyvy ta zahrozy. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. 90, 396–407. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2025.90.396-407>
15. Bronevitskyi A. P. Reorhanizatsiia promyslovykh terytorii krupnykh mist Ukrainy: monohrafiia. Kyiv: KNUBA, 2018. 248 s.
16. Heneralnyi plan rozvytku m. Kyieva do 2025 r. Kyivska miska derzhavna administratsiia, 2020. URL: <https://kga.gov.ua/genplan>
17. Biloshytska N., Tatarchenko Z., Reveka A., Lobko D. (2022). Analiz suchasnykh metodiv provedennia tekhnichnoho obstezhennia budivel ta sporud. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. 79, 45–56. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.45-56>.

Література

1. Білошицька Н., Тагарченко Г., Білошицький М., Матляк Д. (2023). Ревіталізація промислових об'єктів: історія, основні принципи та прийоми. *Просторовий розвиток*. 4, 76–94. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.4.76-94>
2. New Urban Agenda. Habitat III. United Nations, 2017. URL: <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>
3. Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities. OECD Publishing, 2018. <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>
4. Roberts P., Sykes H. Urban Regeneration: A Handbook. London: SAGE Publications, 2000. 320. ISBN 978-0761967163.
5. Colantonio A., Dixon T. (2011). Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities. Oxford: Wiley-Blackwell <https://doi.org/10.1002/9781444329445.ch2>

6. He D., Zainol R., Azali N.S. (2024). A systematic literature review of brownfield sustainability: Dimensions, indicators, and stakeholders. *Heliyon*. 10, e38998. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e38998>
7. United Nations. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. UN General Assembly Resolution A/RES/70/1, 2015. 41.
8. Zheng B., Masrabaye F. (2023). Sustainable brownfield redevelopment and planning: Bibliometric and visual analysis. *Heliyon*. 26;9(2):e13280. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e13280>
9. Dulić O., Krklješ M. Brownfield Redevelopment as a Strategy for Preventing Urban Sprawl. *ResearchGate*. 2014. URL: https://www.researchgate.net/publication/281651820_Brownfield_Redevelopment_as_a_Strategy_for_Preventing_Urban_Sprawl/stats
10. Abed A., Yakhlef M. (2020). Brownfield Regeneration as a Strategy for Sustainable Development: Amman Case Study. *International Journal of Technology*. 11(4), 732-742.
11. Жук О. Ревіталізація міст: комплексний процес відновлення урбанізованих територій. 2024. *ResearchGate*. URL: https://www.researchgate.net/publication/377534491_Revitalizacia_mist
12. Горблюк С. (2020). Ревіталізація міста: сутність та ключові характеристики. Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України. 2, 34–41. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnadu_2020_2_6
13. Ferber U., Grimski D., Millar K., Nathanail P. (2006). Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. Nottingham: University of Nottingham, 134 p.
14. Татарченко Г., Поркуян С., Білошицька Н., Чорний Є. (2025). Система оцінки нерухомості в Україні: перспективи та загрози. Містобудування та територіальне планування. 90, 396–407. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2025.90.396-407>
15. Броневицький А. П. Реорганізація промислових територій крупних міст України: монографія. Київ: КНУБА, 2018. 248 с.
16. Генеральний план розвитку м. Києва до 2025 р. Київська міська державна адміністрація, 2020. URL: <https://kga.gov.ua/genplan>
17. Білошицька Н., Татарченко З., Ревека А., Лобко Д. (2022). Аналіз сучасних методів проведення технічного обстеження будівель та споруд. Містобудування та територіальне планування. 79, 45–56. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.45-56>.

Відомості про статтю:	Article information:
Отримано 13.05.2026	Received 13.05.2026
Отримано у доопрацьованому вигляді 15.05.2026	Received in revised form 15.05.2026
Прийнято 27.05.2026	Accepted 27.05.2026
Опубліковано 29.05.2026	Published 29.05.2026

N. Biloshytska*

Ph.D. in Engineering, Associate Professor, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8840-2885>

M. Biloshytskyi

Ph.D. in Engineering, Associate Professor, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9935-4161>

P. Uvarov

Ph.D. in Engineering, Associate Professor, ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-3310-5719>

Department of civil engineering, urbanism and spatial planning

*corresponding author, e-mail: beloshitska@snu.edu.ua

Conceptual Foundations and Directions of Revitalisation of Industrial and Depressed Areas of Ukrainian Cities in the Context of Sustainable Development

How to Cite:

Biloshytska, N., Biloshytskyi, M., Uvarov, P. (2026). Conceptual Foundations and Directions of Revitalisation of Industrial and Depressed Areas of Ukrainian Cities in the Context of Sustainable Development. *Modern Technologies and Calculation Methods in Construction*, 25, 165-177. [https://doi.org/10.36910/6775-2410-6208-2026-15\(25\)-13](https://doi.org/10.36910/6775-2410-6208-2026-15(25)-13)

The article examines the conceptual foundations of revitalization of industrial and depressed territories as a complex process of transforming obsolete urban spaces and a tool for the sustainable development of modern cities. Historical preconditions for the emergence of brownfields and depressed areas are analysed, and international experience of EU countries (Germany, France, the Netherlands), Great Britain, Canada and Japan in overcoming territorial depression is summarised. The classification of brownfields according to the A-B-C model (self-developing, potential development, undeveloped) is systematised, and the economic feasibility of revitalization for each category is substantiated: A-sites do not require state funding; B-sites require partial state support or tax preferences; C-sites are revitalised mainly with state funding for environmental and safety reasons. Four key components of revitalization are identified: economic (restoration of investment attractiveness), social (integration of citizens, creation of public spaces), ecological (cleaning of the environment, nature-based solutions) and spatial (changing the structure of territory use). The main directions of transformation of industrial territories in Ukraine are determined: conversion into public-business zones (business centres, shopping malls, creative clusters), residential development (subject to compliance with sanitary and hygienic requirements) and recreational spaces (parks, squares, public spaces). Three functional models of transformation are also distinguished: preservation of the industrial function, partial change of function and complete change of function. Ukrainian examples of revitalization (Platforma art-factory, Bilshovyk space, Artem creative space, ReZavod, Promprylad. Renovation) are considered. Based on the analysis of the structure of land use of Kyiv, the potential of industrial territory revitalization (≈ 6.9 thousand hectares, or 7.9-8% of the city area) is estimated, and a comparison with the structure of land use of Berlin, Warsaw and Paris is made. A list of urban planning, volumetric-planning, structural, ecological and aesthetic factors of successful implementation of revitalization projects is formulated. The further development of revitalization processes in Ukraine requires the improvement of the regulatory framework harmonised with European standards (Leipzig Charter, EU Nature Restoration Law, Davos Baukultur System, New European Bauhaus) and the formation of effective public-private partnership mechanisms.

Keywords: revitalization, brownfields, depressed territories, reconstruction, sustainable development, urban planning.