

УДК 711.57

аспірант С.Ю. Сеймова,
Київський національний університет будівництва і архітектури**МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ
ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКУ МІСТА**

В статті розглянуто ефективність існуючої містобудівної документації на прикладі використання і забудови історичної території міста Києва. Висвітлені основні законодавчі акти і документи. Для порівняння було досліджено Концепцію висот м. Кельну (Німеччина), як європейське місто вирішує питання висотної забудови в історичному ядрі, охорони міського ландшафту, визначає захист пам'яток, створює сприятливі умови розвитку міста.

Розглянемо ефективність використання існуючої містобудівної документації і чинного законодавства на прикладі актуального питання, що викликає постійний дискурс в суспільстві – використання і забудова історичної території міста Києва. Концепція містобудівного розвитку центру, згідно з особливостями об'єктивної необхідності співіснування історичної та сучасної його складових, вимагає вирішення принципових проблем, а саме охорона історико-культурної спадщини, формування його цілісної комплексної архітектурно-просторової композиції, визначення меж історичних ареалів, уточнення та юридичне оформлення меж охоронних зон заповідників та окремих пам'яток, їхніх режимів використання, захист природних і історичних ландшафтів міста, регулювання висоти забудови. Не менш важливим залишається питання сучасного розвитку цієї території, що має найбільшу економічну привабливість.

В містобудівній документації Генеральний план посідає найголовніше місце і визначає стратегію розвитку міст. В його контексті визначено історичний ареал, межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови території історичної частини міста. Та на жаль Генеральний план населеного пункту за своїми завданнями, змістом, юридичною невизначеністю не може безпосередньо впливати на використання і забудову земельних ділянок. В певних випадках його взагалі легко усунути зі шляху прийняття конкретних рішень щодо використання території. Як результат, непоодинокі факти, коли рішення щодо використання території приймається всупереч містобудівній документації, і це порушення законодавства не тягне юридичної відповідальності. Отже, між Генеральним планом і конкретною управлінською діяльністю лежить невпорядковане

правове поле, заповнене суто бюрократичними процедурами, що не відповідає державним, громадським і приватним інтересам.

На сьогодні в Україні існує ряд законодавчих актів і документів покликаних регулювати ці питання, а саме Закони України: «Про охорону культурної спадщини», «Про столицю України – місто-герой Київ», «Про місцеве самоврядування в Україні», Правила забудови м. Києва, підзаконні акти – постанови Кабінету Міністрів від 13.03.02 №318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», від 26.06.01р №878 «Про затвердження Списку історичних населених місць», Указ Президента №208/2007 «Про заходи щодо впорядкування забудови території та збереження історико-культурних територій і об'єктів у місті Києві» (втратив чинність), розпорядження КМДА від 12.05.2006 «Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м.Києва(на сьогодні не дійсне), «Програма соціально-економічного розвитку м. Києва» від 15.12.97 №1409, «Містобудівна концепція (схема) розміщення висотних будинків і споруд в місті Києві». В цілому в Україні відбувається процес створення правового поля для використання і забудови історичної частини міста. На сучасному етапі стоїть задача практичної реалізації цих принципів. На жаль, на практиці ми спостерігаємо зміну історичного ландшафту, порушення просторової і композиційної цілісності цього ареалу, погіршення умов життя мешканців центральної частини.

Так «Правила забудови м.Києва» декларують заборону забудови висотними будинками в центральній частині міста згідно з Генпланом. У разі розміщення об'єкта в межах історичних ареалів вони передбачають розроблення історико-містобудівного обґрунтування. В цьому документі визначається висота будинків і споруд, що проектуються, з урахуванням історико-культурних обмежень. Але на практиці інструмент, покликаний охороняти, дедалі частіше стає засобом лобювання приватних, споживчих інтересів, а не громадськості міста.

Для Києва складною задачею являється визначення історичних ареалів. За попереднім аналізом на території Києва налічується до 20 ареалів. На сьогодні стоїть проблема відповідного наукового обґрунтування визначення їх меж та режиму використання.

Проблемою є визначення та затвердження зон охорони навколо заповідників та окремих пам'яток, адже саме охоронні зони регламентують містобудівну діяльність у докільлі пам'ятки з метою збереження її історичного середовища, функціонування і охорони від різноманітних техногенних і

природних впливів. Слід зазначити, перші кроки в цьому напрямі вже робляться. Так до Правил забудови міста Києва внесені зміни, що визначають межі та режими використання території охоронної зони ансамблю споруд Софіївського собору.

Окремим питанням залишається охорона ландшафтів. Саме ландшафтні особливості визначили характер міста. Архітектурні комплекси Києва формувалися в органічному взаємозв'язку з його природнім рельєфом. І тому виникає необхідність збереження в повному комплексі природних, планувальних і архітектурних складових.

Саме така ситуація вимагає створення нового ефективного механізму регулювання забудови в історичній частині міста. Практика правового регулювання світових держав з ринковою економікою зіткнулася набагато раніше з багатьма сучасними проблемами України, тому дослідження і використання світового досвіду стає одним із пріоритетних напрямків.

Цікавим дослідженням та корисним для використання в українських реаліях являється концепція висот лівого берега м.Кельна (Німеччина). На основі дискусії під час експертної оцінки у грудні 2004р, було створено концепцію детального дослідження території між р. Рейн, кільцевою дорогою та забудовою на зовнішньому боці кільцевої дороги, що історично належать до внутрішньо кільцевої забудови. Райони нового міста не були включені до дослідження, тому що їх забудова відбувалась вже з дотриманням відповідних стандартів та норм. Концепція висот історичного ядра м. Кельну має статус місцевого закону, складається з 9 планів(схем) і плану висновку, і є обов'язковою до виконання. Розглянемо детальніше.

План 1 - план висот. Для отримання фактичних даних щодо висот досліджувальних районів було здійснено вимір кожного будинку, враховуючи форми дахів (пласкі та двоскатні). В плані висота забудови розділена поблочно від 15 до 40 м. Мірою вимірювання виступає карниз церков в романському стилі. В Кельні налічується велика кількість гомогенних будівель(однорідної забудови). Але існують будинки, наприклад Архів західнонімецьких радіостанцій, що значно перевищують навколишню забудову.

План 2 - гомогенна (однорідна) забудова. Будинки висотою до 15 м належать до гомогенної зони, інші до гетерогенної.

План 3 - структури забудови. Дослідженням виявило, що для нової частини міста характерні будинки закритого зубчатого блоку. Для старої частини - відкритого зубчатого блоку та строчена форма, змішані форми та структури. В майбутньому дозволяється в старій частині використовувати тільки такі архітектурні структури, інші мають бути обґрунтованими.

План 4 - функціональне використання. Раніше враховувались тільки зони впливу Кельнського собору та церков в романському стилі, керуючись абстрактними областями впливу. Тепер за допомогою історичних планів (карт) деталізовано прилеглі території та зони імунітету монастирів та церков.

План 5 - вплив соборів та церков

План 6 - Сфера впливу пам'яток історії та архітектури. Висота містобудівних об'єктів, що в подальшому будуть розміщені в цих зонах, не повинна бути вищою за вже існуючі. В гомогенних зонах (15-20м), в інших до 22.5 м (приблизно 7 поверхів). Наприклад (1п-магазин-4.5 м+6 житлових по 3 м.). В цій концепції вказано варіанти типів будинків, що можуть бути розміщені в історичній частині. Головним пунктом домінуючої складової повинно залишатися висота Веж Кельнського Собору.

План 7 - Охоронні зони міського рельєфу. Через різницю висот ландшафтів мірилом висоти в історичній частині міста, крім центру прийнято вважати зону між мостом Хоен, Цюрпирським мостом та мостом Дойцер. Глибина охоронної зони отримується під кутом зору з лівого берега біля моста Дойцер до центра міста. Якщо висота нових будівель не перевищить висоти 22,5 м, то фронти історичної забудови будуть видимими. А також, слід зробити акцент: якщо висота об'єкту буде вище за 22,5м, то відбудеться руйнування силуету міста.

План 8 - Кільце. До обох сторін кільцевої вулиці повинні бути застосовані однакові вимоги. Дозволяється поодинокі споруди 64 м, але з вимогою місця розташування в глибині кварталу. Будинки вище 22.5 м повинні відповідати міжнародним стандартам (чек-лист 5 пунктів).

«Чек-лист 5 пунктів»:

- 1.Цільове призначення, проектні пропозиції
2. За допомогою дослідження архітектури території необхідно обґрунтувати, що об'єкт проектування не руйнує рельєфу міста.
3. Підтвердити відповідність об'єкту композиції міського середовища
4. Фасади, зі сторони вулиць повинні використовуватись для громадських потреб
5. В передпроектні пропозиції включити рекламу об'єкту.

План 9 - Потенційні вертикальні ущільнення. Існують зони, в яких дозволено будувати вище 22.5 м. В історичній частині дозволяється споруджувати будинки вище 22,5 м до 64м в центральній комерційній зоні (магазинів, культурно-побутового обслуговування). Вздовж району пн.-південної магістралі до 35 м.

План 10 - План висот передбачає подальше збереження обмежень, щодо висоти забудови крім рекреаційно-торгівельної території. При проектуванні нового об'єкта слід врахувати такі параметри:

- Висота будинку згідно гомогенної зони плану 2.
- Структура забудови згідно плану 3.
- Функціонального призначення згідно плану 4

Якщо спорудження об'єкта планується у зоні впливу соборів, чи романських церков, необхідно довести його функціональну необхідність згідно плану 5, 6.

Розмір та місце розташування об'єктів повинні відповідати плану 2,5,6, але дозволяється спорудження будинків до 35 (10 офісних поверхів, 12,13 – житлових) з врахуванням «чек-листа 5 пунктів».

Дозволи на будівництво надаються спеціальним органом згідно чинного законодавства. Якщо протягом 3 років не було розпочато будівництво (наявна можливість подовження дії дозволу на рік) дозвіл втрачає чинність. Так в українському законодавстві фігурує термін 2 роки.

Висновки: Концепція Висот являється яскравим прикладом як місто вирішує складні питання забудови історичного ядра. Законодавчо визначає захист пам'яток, усуває неоднозначність, що виникла за великий історичний проміжок часу. Створює сприятливі умови для розвитку міста так і для збереження його традиційного середовища. Чітко регламентує охорону міського ландшафту, усвідомлюючи значення туристичної привабливості, і в той самий час надає можливість інвестування у привабливу комерційну зону.

В статті розглянуто ефективність існуючої містобудівної документації на прикладі використання і забудови історичної території міста Києва. Висвітлені основні законодавчі акти і документи. На прикладі Концепції висот м. Кельну (Німеччина), досліджено як європейське місто вирішує питання висотної забудови в історичному ядрі, охорони міського ландшафту, визначає захист пам'яток, створює сприятливі умови розвитку міста.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Генеральний план розвитку м. Києва на період до 2020 р. Рішення Київради № 370/1804 від 28.03.2002 р. - <http://www.kmv.gov.ua>
2. Про охорону культурної спадщини. Закон України № 1805-14, остання редакція від 12.10.2010 на підставі №2518-17.//Відомості Верховної Ради України. - 2000. - № 39. - С. 333
3. Про столицю України – місто-герой Київ. Закон України від 15.01.1999 № 401-XIV, остання редакція від 01.01.2011 на підставі 2457-17.// Відомості Верховної Ради України. - 1999. - № 11. - С. 79
4. Правила забудови м. Києва від 27.01.2005 р. № 11/2587 (із змінами від 26.04.2007.р. № 477/1138). - <http://www.kmv.gov.ua>

5. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України від 21.05.1997 № 280/97, остання редакція від 01.01. на підставі 2457-17.// Відомості Верховної Ради України. - 1997 р. - № 24. - С. 170
6. Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць. Постанова КМ від 13.03.02 №318.// Урядовий кур'єр. - 2002 - № 82
7. Про затвердження Списку історичних населених місць. Постанова КМ від 26.06.01р №878.// Урядовий кур'єр. - 2001 - № 142
8. Концепція висот лівого берега м. Кельна. - http://www.stadtkoeln.de/planen_bauen

Аннотація

В статье рассмотрено эффективность существующей градостроительной документации на примере использования и застройки исторической территории г. Киева. Освещены основные законодательные акты и документы. Для сравнения было исследовано Концепцию Высот г. Кельна (Германия), как европейский город решает проблему высотной застройки в историческом ядре, охраны городского ландшафта, определяет защиту памятников, создает благоприятные условия для развития.

Annotation

The effectiveness of a present urban-building documentation is considered according to the example of utilization and building of a historical territory of Kyiv. The main legislative deeds and documents have been viewed. On the pattern of the Conception of heights in Keln (Germany) it has been studied the way how the European city solves the problem of high-altitude building in the historical core, the protection of a city landscape, the measures of protection and preserving historical monuments, providing of propitious conditions for the development of the city.