

УДК 711

канд.арх., професор О.П. Олійник,
Національний авіаційний університет, м. Київ**МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ «БЛАКИТНИХ ЛІНІЙ» ЗАБУДОВИ В
БУФЕРНІЙ ЗОНІ АНСАМБЛЮ СПОРУД СОФІЙСЬКОГО СОБОРУ
В КИЄВІ**

Необхідність визначення «блакитних ліній» забудови в буферній зоні ансамблю споруд всесвітньої пам'ятки Софійського собору в Києві обумовлена тим, що ця зона, важливий елемент діючої системи заповідників і зон охорони пам'яток Києва, яка охоплює 111 гектарів території центру, знаходиться в складній ситуації. Запропонована методика визначення «блакитних ліній», тобто силуету нової забудови, заснована на збереженні історичного співвідношення масштабів та видового розкриття пам'яток, ярусного характеру забудови з поступовим пониженням силуету з Верхнього міста до Майдану Незалежності.

Буферна зона пам'ятки всесвітнього значення - ансамблю споруд Софійського собору - це важливий елемент діючої системи заповідників і зон охорони пам'яток Києва, яка забезпечує збереження і можливість ефективного використання нерухомої культурної спадщини міста. Вона є складовою цією системи, її розвитком і конкретизацією, яка детально враховує історико-містобудівні, середовищні і ландшафтні особливості Верхнього міста. Буферна зона Софії Київської охоплює 111 гектарів території центру міста. Її межі включають територію т.зв. Верхнього міста, частину архітектурної та археологічної охоронних зон «Міста Ярослава». Декларований режим буферної зони відповідає Закону України «Про охорону культурної спадщини» і вимогам міжнародних угод щодо збереження нерухомої культурної спадщини, проте насправді ситуація навколо всесвітньої пам'ятки – Софії Київської – є досить складною [1,2].

По-перше, територія буферної зони розміщена в адміністративному, торгівельному та культурному центрі столиці держави. Транспортна інфраструктура не передбачає утворення пішохідних зон, тому вся мережа вулиць, тротуарів та навіть скверів перенасичена громадським та приватним транспортом, несанкціонованими парковками і т.ін. По-друге, територія буферної зони підпорядкована Міністерству будівництва та архітектури, яке зацікавлене не в створенні умов для збереження пам'яток, а збільшенні обсягів будівництва в центральній зоні. По-третє, наявність великої кількості пам'яток місцевого значення на цій території та їх незадовільний стан вимагають їх

термінової комплексної реставрації, на яку у влади нема ні грошей, ні бажання. Проблеми створює також змішане функційне використання забудови, з переважанням житлових та адміністративних будинків, що не забезпечені відповідною інфраструктурою [3].

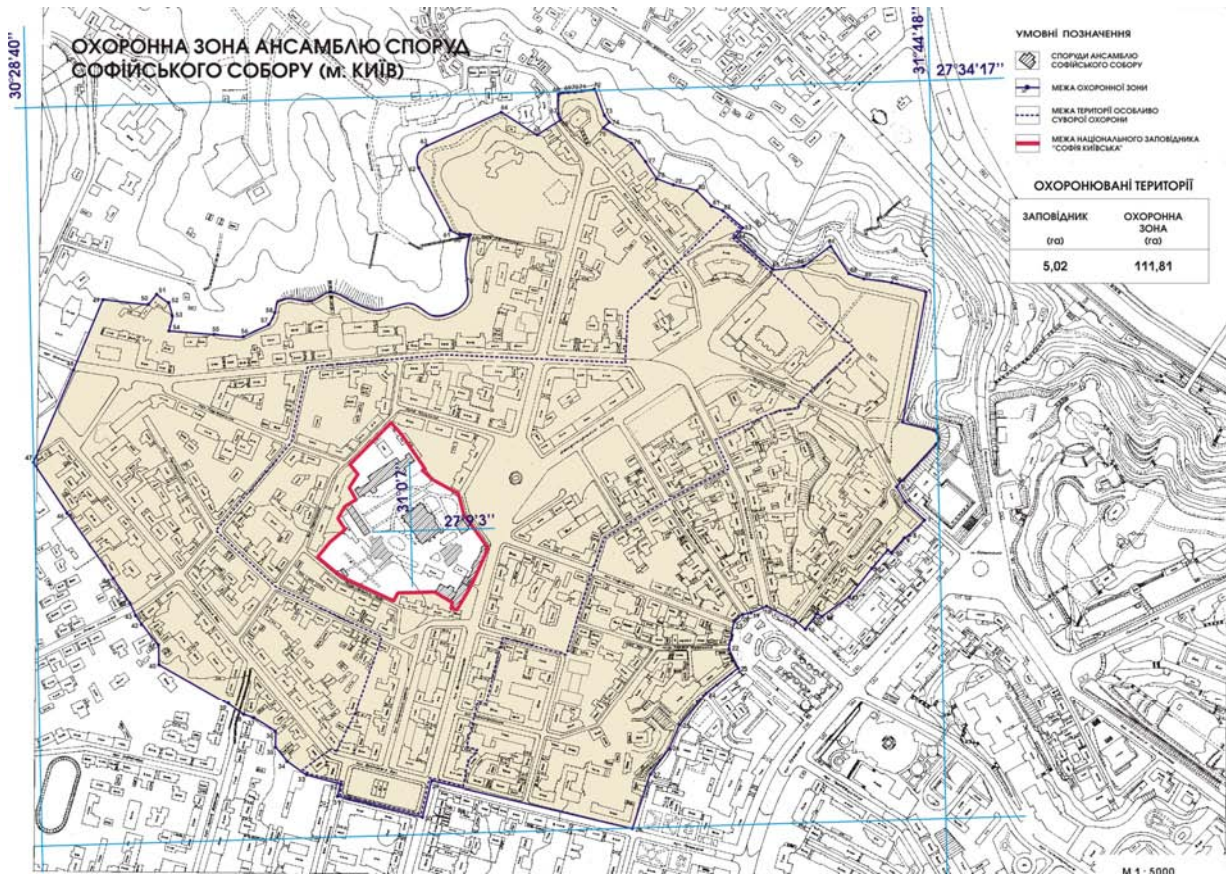


Рис. 1. Межі території буферної (охоронної) зони Софії Київської.

В таких умовах за ініціативи Національної Співки архітекторів України та Української Академії Архітектури було розроблено кілька конкурсних проєктів, якими визначено основні положення ревалоризації буферної зони. Останній конкурс було проведено в 2006 році, де головну премію отримав проєкт під керівництвом автора статті [4].

Основні положення проєкту були наступні:

1. В межах буферної зони ансамбль Софійського собору слід розглядати як архітектурно-просторовий центр цілісного історичного містобудівного утворення Верхнього міста.
2. На всій території буферної (охоронної) зони ансамблю провідним має залишатись традиційний характер міського середовища; нові елементи забудови мають бути підпорядковані йому та органічно поєднані з ним.
3. Гранично допустима висота нових будинків і надбудов не повинна бути вищою від висоти прилеглої традиційної забудови, що складає 12 - 25 м.



Рис.2. Схема генерального плану конкурсного проекту ревалоризації буферної (охоронної) зони Софії Київської.

4. Реставрація та регенерація існуючих пам'яток архітектури має бути першочерговим завданням.
5. Знесення, редизайн фасадів або коригування силуетів – для дисгармонійних споруд.
6. Схема руху транспорту передбачала створення системи пішохідних вулиць вздовж Володимирського проїзду та Пейзажної алеї з влаштуванням підземного тунелю на продовженні вул. Михайлівської та двох'ярусного паркінгу вздовж Володимирського проїзду. В межах охоронної зони рекомендоване використання паркувальних систем нової генерації – автоматизованих паркувальних комплексів матричного типу, з використанням підземного простору та логістичних технологій.
7. Розподіл вуличної мережі за використанням під туристичні функції або переважно житлові. Коригування функціонально-планувальної структури за цією ознакою.
8. Відтворення втрачених історичних видів.
9. Створення розвиненої семіотичної системи пам'яткоохоронної інформації «Київ в часі та просторі» з піктограмами, інформаційними табло та вуличними знаками.
10. Включення в систему благоустрою семантичних знаків – нагадувань в місцях втрачених пам'яток історичної культурної спадщини. Малі форми

підкреслюють семантичну структуру, підсилюючи провідну роль ансамблю Софії Київської.

11. Відновлення втрачених деталей будинків: балконних решіток, огорож, дверей, віконних заповнень.

12. Повна заборона розміщення рекламних боксів та написів в межах охоронної зони. Будь-які написи та інформація повинні бути гармонійно пов'язані з історичним оточенням.

Наступним кроком в регулюванні забудови стала розробка проекту «блакитних ліній» забудови в кварталах найбільшого ризику [5]. Межі території по встановленню режимів охорони історичного силуету забудови (I черга) було визначено в межах частини території особливо суворої охорони, що охоплює найближче оточення ансамблю споруд Софійського собору і тісно пов'язаних з ним Золотих воріт і Михайлівського монастиря. Територія по встановленню режимів охорони історичного силуету забудови обмежувалась: Михайлівським Золотоверхим монастирем (Трьохсвятительська, 6); лінією в кварталі, що пролягає до Михайлівського монастиря (з будинками Трьохсвятительська, 11, 13, Михайлівська, 24, 24-а), Михайлівським провулком, вулицею Софійська (парні номери, 16-20); Володимирським проїздом, Михайлівською площею.

В проекті визначення «блакитних ліній» забудови в рамках містобудівних обмежень (I черга) було запропоновано регламентацію висот нової забудови в абсолютних позначках відповідно Балтійській системі координат.

Основні засади визначення «блакитних ліній» забудови в рамках містобудівних обмежень буферної (охоронної) зони:

- Забудова вздовж вулиць, що проходять по плато (Володимирська, Володимирський узвіз) та перетинають схилу частину Верхнього міста вздовж горизонталей (Михайлівський провулок) може мати периметральний характер з висотою, наближеною до існуючих історичних будинків та пам'яток архітектури;

- В місцях, що безпосередньо примикають до території Софії Київської та Михайлівського Золотоверхого монастиря, необхідно понижувати забудову, з урахуванням збереження історичного співвідношення масштабів та видового розкриття цих пам'яток вздовж вул. Софійська та Михайлівська;

- Забудова вздовж вулиць, що піднімаються від Майдану Незалежності до Володимирського проїзду та площ Софійська-Михайлівська, повинна зберігати ярусний характер, з поступовим пониженням «блакитних ліній» з Верхнього міста до Майдану Незалежності;

- Збільшення висоти існуючих будинків, їх перебудова та нове будівництво в межах встановлених «блакитних ліній» дозволяються тільки для будинків,

що не мають історико-культурної цінності і не пропонуються до включення в Державний реєстр пам'яток;

- Перебудова і надбудова існуючих пам'яток архітектури та будинків, що пропонуються до включення в Державний реєстр пам'яток, дозволяються тільки відповідно до проекту реставрації.



Рис.3. Межі території по встановленню режимів охорони історичного силуету забудови – «блакитних ліній» (I черга)

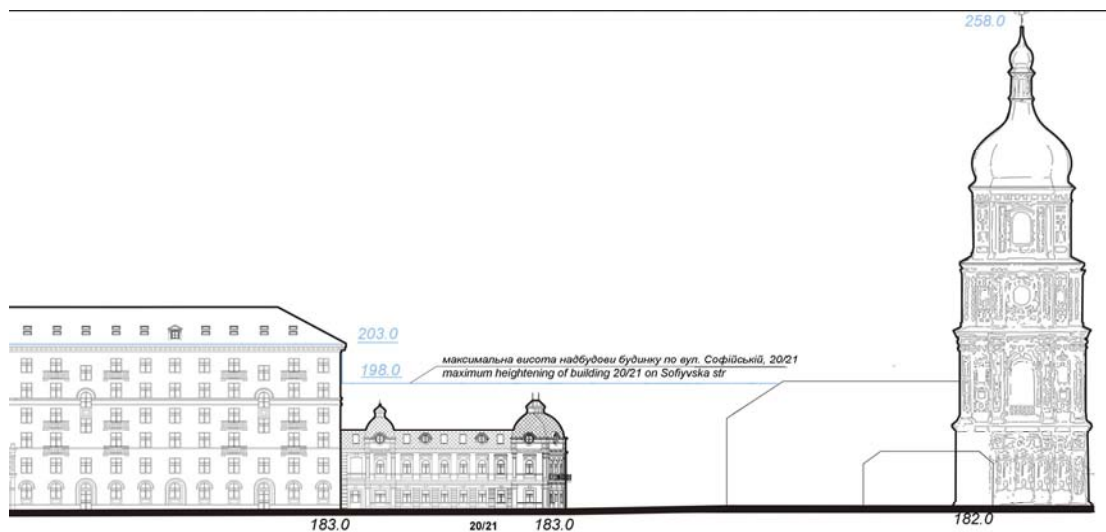


Рис. 4. Регламентация висоти нової забудови («блакитні лінії») вздовж Володимирського проїзду

Методика регламентації висоти нової забудови («блакитних ліній») опиралась на ретельний містобудівний аналіз ситуації. Так, вздовж Володимирського проїзду позначки землі по фасадах будинків дорівнюють:

- в кварталі від вул. Софійської до Алли Тарасової - легке зниження рельєфу від 183.0 до 180.0;
- в кварталі від Алли Тарасової до Малої Житомирської - падіння рельєфу в середині кварталу від 180.0 до 175,9, при цьому позначки паркової і пішохідної зони Володимирського проїзду лишаються в межах 178.0 - 179.0, тобто внутрішньо-квартальна забудова поступово «занурюється», заглиблюється в землю; спостерігається відповідно втрата периметральної лінії забудови;
- в кварталах від Малої Житомирської до Михайлівської та Трьохсвятительської - 175.5,0 - 176,8, тобто спостерігається легке підвищення рельєфу до Михайлівської площі, проте внутрішньо-квартальна забудова лишається заглибленою порівняно з позначками землі Володимирського проїзду та Михайлівської площі, що дорівнюють 179.0 - 182.2 біля Михайлівської дзвіниці.

Висота Софійської дзвіниці, що є незаперечною домінантою, дорівнює приблизно 258.0 по верхівці хреста.

Отже, регламентація забудови та її масштаб визначаються:

- в межах Володимирського проїзду від будинку № 19 до вул. Михайлівської - висотою карнизу будинку № 19, а саме позначкою 203.0;
- висота забудови в кварталі вул. Трьохсвятительська - Михайлівська та будинку № 20/21 на розі вул. Софійської повинні бути понижені для збереження характеру видового розкриття та масштабу забудови, а саме: максимальна можлива висота дахів нової забудови в кварталі вул. Трьохсвятительська - Михайлівська не повинна перевищувати позначку 197.0, а висота будинку № 20/21 на розі вул. Софійської не повинна перевищувати позначку 198.0.

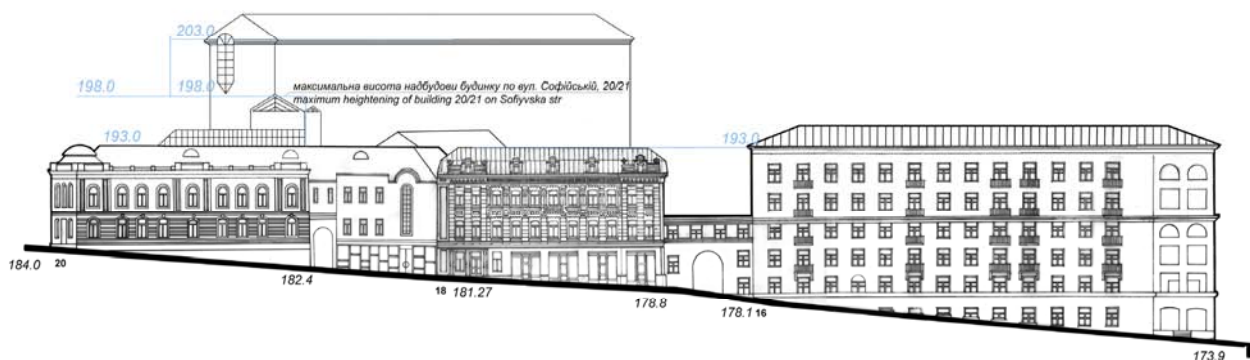


Рис. 5. Регламентація висоти нової забудови вздовж парної сторони вул. Софійської



Рис. 6. Регламентация высоты новой застройки вдоль непарной стороны вул. Михайлівської

Для збереження домінуючої ролі пам'ятки культури всесвітнього значення ансамблю споруд Софійського собору та її історичного середовища, і тим самим послідовного і повного втілення її режиму мають бути здійснені:

- історико-архітектурна інвентаризація забудови в межах буферної зони;
- визначення охоронюваних видів та панорам та їх відновлення з урахуванням видового розкриття пам'яток архітектури Верхнього міста;
- правила забудови буферної зони;
- концепція регенерації буферної зони з визначенням відтворюваних будівель і об'єктів, потреб реставрації, санації, впорядження і можливостей розвитку забудови території;
- проекти регенерації і розвитку територій буферної зони;
- проекти визначення «блакитних ліній» забудови по всіх вулицях в рамках містобудівних обмежень режиму охорони буферної зони.

Обґрунтування визначення «блакитних ліній» забудови в рамках містобудівних обмежень буферної (охоронної) зони

Слід зазначити, що графічне визначення «блакитних ліній» використовується далеко не в усіх країнах, проте політична, економічна і пам'яткоохоронна ситуація в Україні на сьогодні є настільки анархічною, що потребує залучення конкретних графічних проробок на кожну вулицю або будинок.

Література:

1. Проект охоронної зони ансамблю споруд Софії Київської (НДІТІАМ, 2005 р.; з коригуванням меж 2009 р.).
2. Спільний Звіт ЮНЕСКО/ІКОМОС про стан збереження Софійського собору та Києво-Печерської лаври (червень 2009 р.); Матеріали Візиту в Україну моніторингової місії Центру всесвітньої спадщини (ЦВС) ЮНЕСКО та Міжнародної ради з питань пам'яток та визначних місць (ІКОМОС) 8-13 листопада 2010 р.

3. Матеріали Історико-архітектурного та історико-містобудівного планів м. Києва (КиївНДІТІАМ, Київпроект, 2005).
4. Конкурсний проект розробки концепції регенерації території охоронної зони Софії Київської (Автори: Олійник О.П., Клеопа М.О., Антонюк Д.І., Онищук О., Москальцов А.Ю. та ін., ТОВ «Архітектура і престиж», 2006 р.).
5. Проект визначення «блакитних ліній» забудови в рамках містобудівних обмежень (Автори: Олійник О.П. - науковий керівник, канд.арх.; Гнатюк Л.Р. - наук. співробітник, архітектор; за участю І.В. Гаврилюк, 2010 р.). В розробці проекту використано матеріали дисертаційних досліджень Олійник О.П. та Гаврилюк І.В.

Аннотація.

Необходимость определения «голубых линий» застройки в буферной зоне ансамбля всемирного значения – Софии Киевской в Киеве – вызвана тем, что эта зона, важный элемент действующей системы заповедников и охранных зон памятников Киева, находится сейчас в сложной ситуации. Предложенная методика определения «голубых линий», то есть силуэта застройки, основана на сохранении исторического соотношения масштабов и видового раскрытия памятников, ярусного характера застройки с постепенным понижением от Верхнего города к Майдану Независимости.

Annotation

The necessary of determining the so-called “blue lines” – the development height limit for buffer zone of the World Heritage site St. Sophia Cathedral in Kiev is linked with hard situation of this complex which is an important element of the city’s current conservation zone and occupied an area of 111 hectares in downtown Kiev. The method of determining of “blue lines” is based on preservation of the historical character of urban environment; new additions should be subordinated to and organically combined with it; and the maximum permissible height of buildings, newly built or heightened, may not exceed that of adjacent historic ones, that is 12 to 25 meters.