

УДК 711.02

В.М. Ключко,
ВАТ «КиївЗНДІЕП»

МІСТОБУДІВНІ ПРОБЛЕМИ ВИСОТНОГО БУДІВНИЦТВА В М. КИЄВІ

Розглядаються актуальні містобудівні проблеми висотного будівництва в м. Києві, наведені чинники що обґрунтовують можливість та доцільність розміщення висотних будівель, сформульовані основні містобудівні проблеми висотного будівництва та дані рекомендації щодо проектування та розміщення висотних будівель та споруд у міському середовищі.

Ключові слова: містобудування, висотні будівлі, Київ.

Висотне будівництво – закономірна і безальтернативна тенденція розвитку сучасного мегаполісу. Основними об'єктивними чинниками, що обґрунтовують можливість та доцільність розміщення висотних будівель і споруд в місті Києві, є:

- соціальні, політичні, інвестиційні, архітектурно-містобудівні потреби у висотних будинках і спорудах з урахуванням статусу столиці України – міста Києва;
- недостатність територіальних ресурсів міста для забезпечення столичних функцій, необхідність ефективного використання земельних ресурсів з урахуванням особливостей ландшафтної, об'ємно-просторової і планувальної структури міста.

Суб'єктивними чинниками зведення висотних будівель є:

- підвищення статусу будівлі у розумінні забудовника, шляхом збільшення її поверховості;
- гіперприбутковість висотного будівництва.

Як висотні в статті розглядаються житлові та громадські містобудівні комплекси та будівлі висотою більш 100 м, на які не поширюються нормативні документи з цивільного будівництва.

Стрибок у висотне будівництво в Україні, зокрема в Києві, почався в кінці 1990-х років, після скасування закону про антивисотне будівництво. За останні 10 років в Києві було збудовано більше двохсот будинків 20-49 поверхів (рис. 1).

Аналізуючи досвід фахівців, що займаються проектуванням висотних будівель можна зазначити основні містобудівні проблеми висотного будівництва в м. Києві:

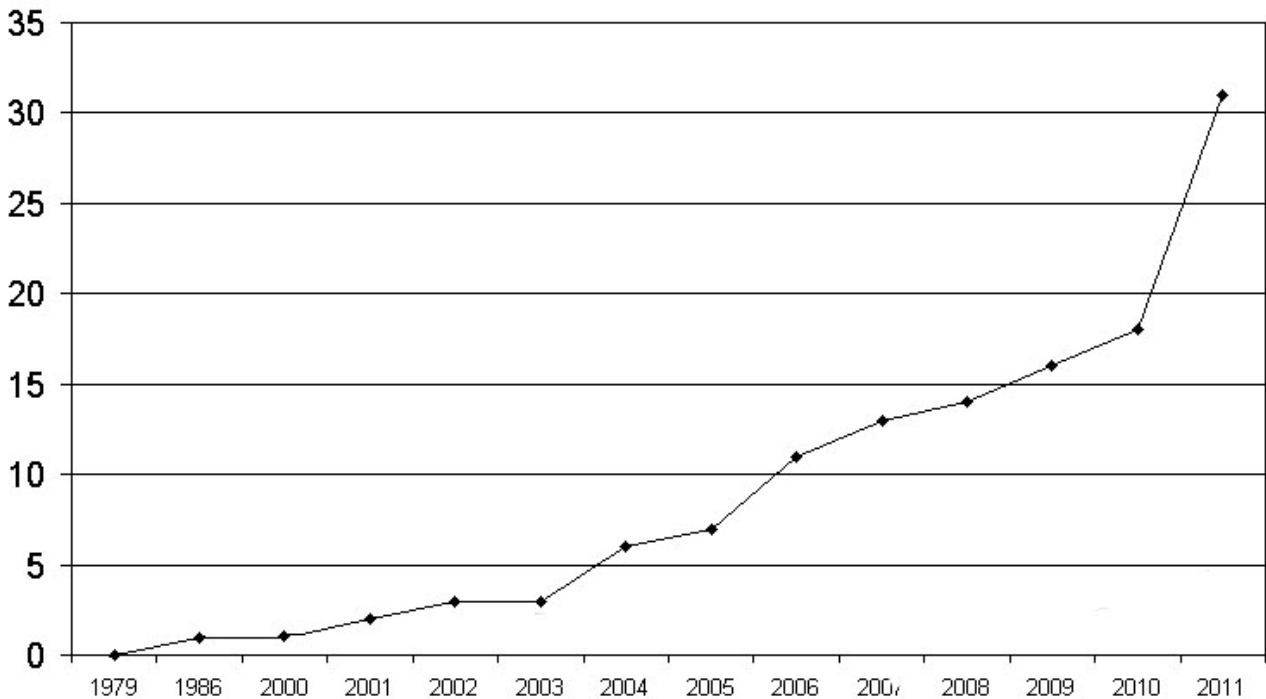


Рис.1 Кількість висотних будівель вищих 100 метрів в місті Києві за роками

1. Розміщення висотних будівель та споруд.

До 2006 року розміщення висотних споруд в місті Києві не регламентувалося. Планування та забудова територій велась без єдиного плану містобудівної організації території. Побудовані висотні будівлі композиційно та функціонально не пов'язані між собою, не формують архітектурного ансамблю міста.

Безсистемне розміщення висотних будівель у історично сформованій забудові центральної частини міста призвело до порушення цілісності історичних архітектурних ансамблів, до втрати ними художнього та семантичного значення.

Забудова міста вздовж Дніпровської набережної відверто погіршила історичний силует міста з боку Дніпра. Відомі історичні пам'ятки відчутно втратили провідну композиційну роль в ансамблі забудови міста вздовж Дніпровської набережної (рис. 2).

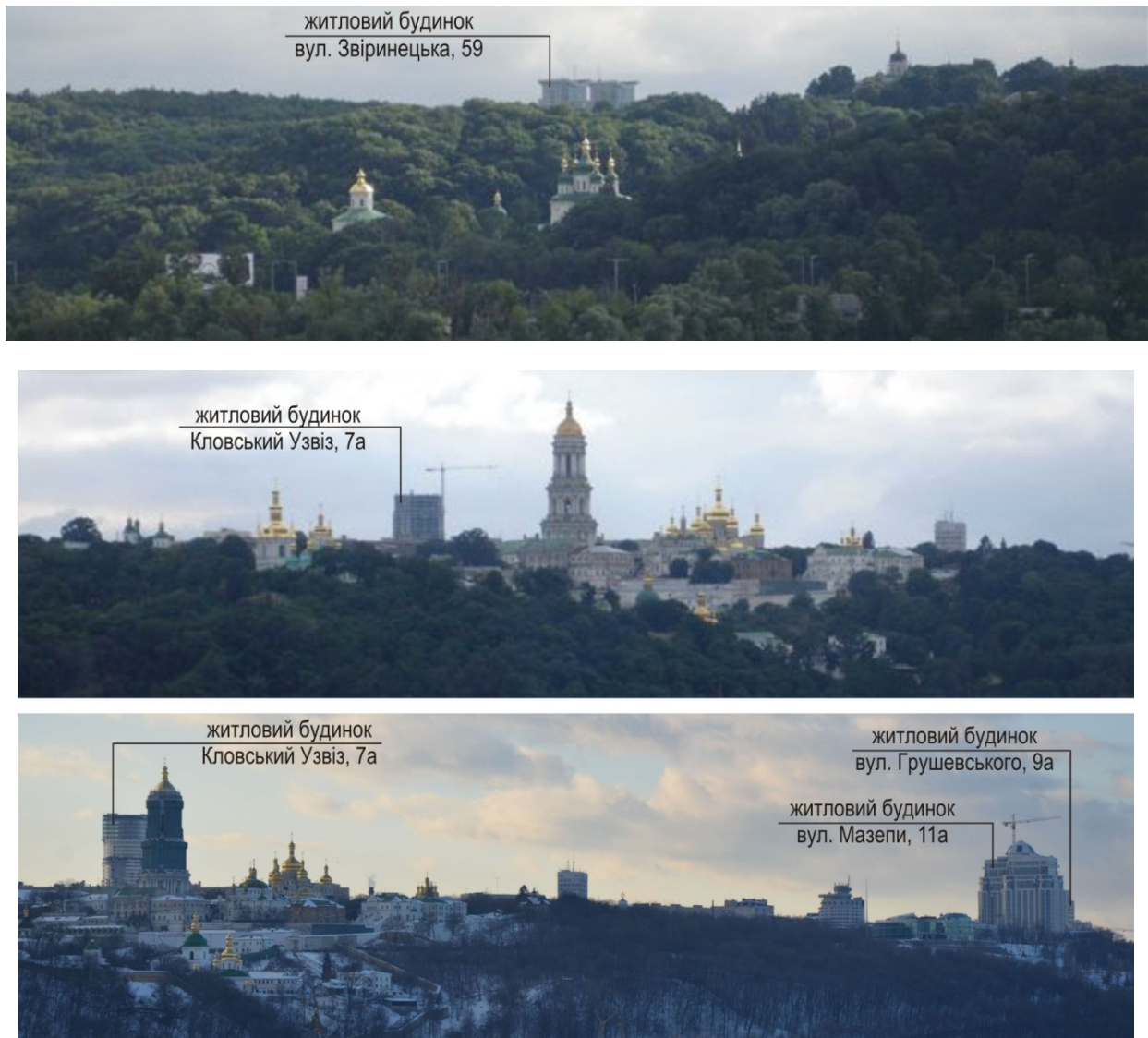


Рис. 2 Фрагменти панорами правого берегу

Про втрату художньої виразності силуету міста також свідчать інші фрагменти міської забудови (рис. 3).



Рис. 3 Фрагмент панорами центральної частини міста

Певні заходи стосовно регулювання багатоповерхової забудови були вжиті Київською міською адміністрацією, на замовлення якої Українською

академією архітектури була розроблена «Містобудівна концепція розміщення висотних будинків і споруд в Києві на період до 2020 р.» (рис. 4).

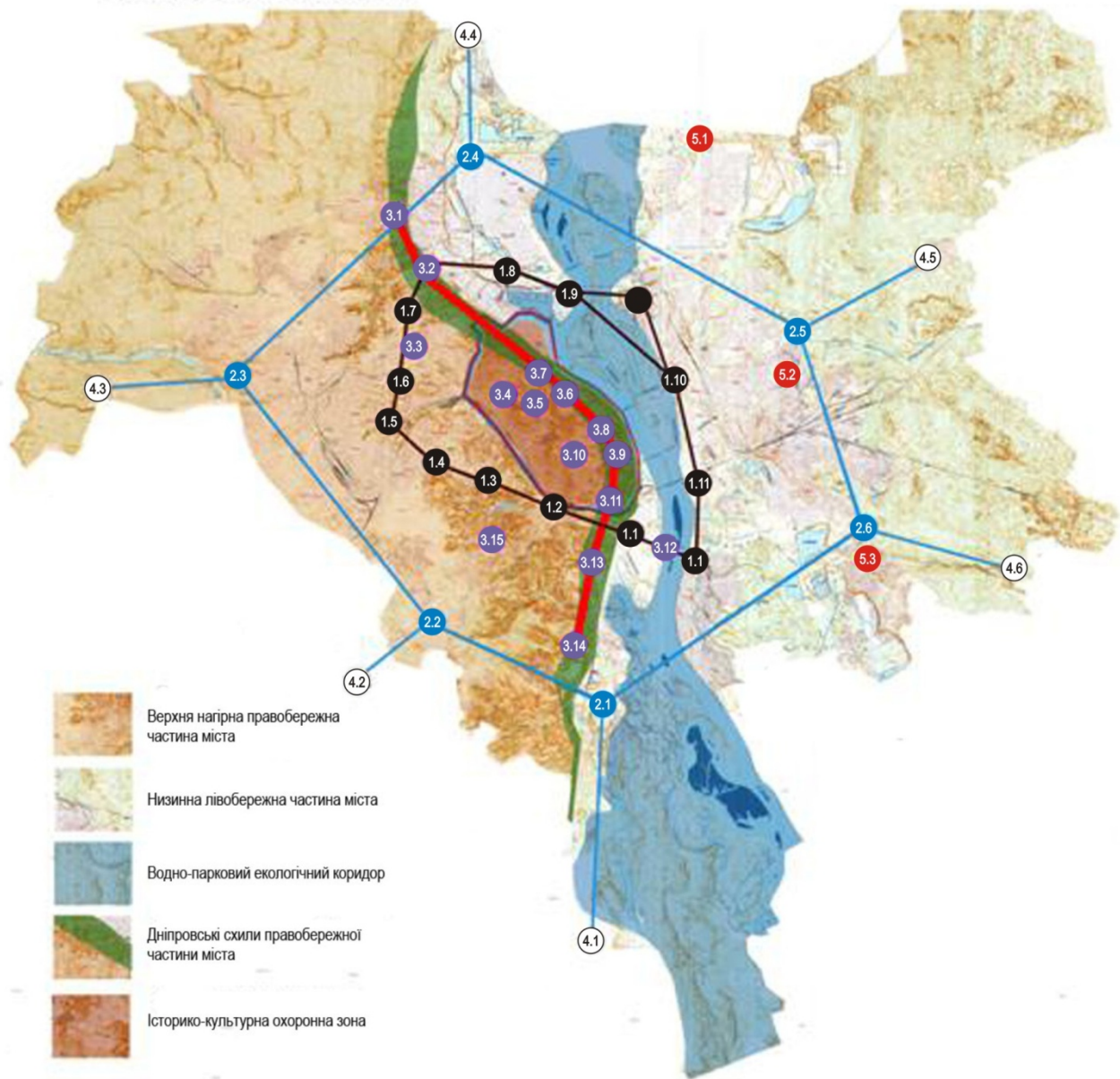


Рис. 4 Схема розміщення висотних будинків і комплексів згідно рельєфу міста в перспективній забудові Києва

Внутрішнє кільце (висотні комплекси на перетині транспортних магістралей):

- 1.1 Висотний комплекс в районі Телички
- 1.2 Либідський висотний комплекс
- 1.3 Висотне будівництво на вул. Протасів Яр
- 1.4 Висотне будівництво на Севастопольській пл.
- 1.5 Висотний комплекс в районі Каравасвих дач
- 1.6 Висотний комплекс на Шулявці
- 1.7 Висотний комплекс на Дорогожицькій
- 1.8 Висотний комплекс на Петрівці
- 1.9 Висотний комплекс на Рибальському острові
- 1.10 Лівобережний висотний комплекс
- 1.11 Висотний комплекс на Позняках
- 1.12 Висотний комплекс на Осокорках

Зовнішнє кільце (висотні комплекси на в'їзних магістралях міста в межах Києва):

- 2.1 Дніпропетровський висотний комплекс
- 2.2 Одеський висотний комплекс
- 2.3 Житомирський висотний комплекс
- 2.4 Вишгородський висотний комплекс
- 2.5 Чернігівський висотний комплекс
- 2.6 Харківський висотний комплекс

Висотні комплекси на в'їзних магістралях міста за межами Києва:

- 4.1 Дніпропетровський висотний комплекс
- 4.2 Одеський висотний комплекс

- 4.3 Житомирський висотний комплекс
- 4.4 Вишгородський висотний комплекс
- 4.5 Чернігівський висотний комплекс
- 4.6 Харківський висотний комплекс

Акцентні висотні комплекси:

- 5.1 Троєщинський висотний комплекс
- 5.2 Висотний комплекс в районі Лівобережного залізнодорожного вокзалу
- 5.3 Висотний комплекс в Бортничах

Висотні будівлі, що розташовані на найвищих ділянках рельєфу міста Києва, які формують його об'ємно-просторову структуру:

- 3.1 Висотна будівля в районі Вітряних гір
- 3.2 Висотна будівля на Куренівському пагорбі
- 3.3 Телевежа
- 3.4 Дім торгівлі на Львівській площі
- 3.5 Софійський собор
- 3.6 Михайлівський собор
- 3.7 Андріївська церков
- 3.8 Києво-Печерська лавра
- 3.9 Монумент перемоги в ВВВ
- 3.10 Висотна будівля на вулиці Кутузова
- 3.11 Висотна будівля на вулиці Кіквідзе
- 3.12 Південний міст
- 3.13 Висотна будівля на Лисій горі
- 3.14 Висотна будівля біля Китаєвського скита
- 3.15 Висотна будівля на вулиці Кайсарова

Містобудівна концепція визначає функціональні і архітектурно-містобудівні вимоги щодо використання території, регламенти забудови, обмеження щодо забудови висотних містобудівних комплексів та висотних будівель, вимоги щодо порядку проектування і будівництва висотних містобудівних комплексів та висотних будівель.

При розробці концепції, разом з вивченням іноземного досвіду проектування, будівництва і експлуатації висотних будівель, аналізувався також вітчизняний історичний досвід забудови міста будівлями різної висоти, використання рельєфу місцевості, природних умов м. Києва і інших чинників, що впливають на визначення ділянок для розміщення висотних об'єктів.

Містобудівною концепцією визначаються наступні зони для розміщення проектування та будівництва висотних будівель та споруд:

I. Внутрішнє кільце – за межами центральної історичної частини міста на перетині його основних радіальних і кільцевих транспортних магістралей, поблизу

станцій метро, де згідно генерального плану міста передбачені загальноміські центри - до 50-80 поверхів.

Функціональне призначення висотних містобудівних комплексів, висотних будівель – створення ділових, фінансових, готельних, культурно-просвітницьких, спортивно-оздоровчих загальноміських центрів, які забезпечують виконання столичних функцій міста.

II. Зовнішнє кільце – зони в'їздів в місто.

Висотні містобудівні комплекси та висотні будівлі з граничною поверховістю до 100-120 поверхів, площею земельної ділянки до 3га розміщуються на в'їздах до міста з Одеського, Харківського, Донецького, Дніпропетровського, Львівського напрямків, призначаються для формування регіональних багатофункціональних центрів, розміщення готелів, офісів, культурно-побутових ділових, фінансових, виставкових представницьких установ та організацій Києва тощо.

III. Території на перетині основних радіальних та вузлових магістралей міста, біля станцій метро у районах масової забудови.

Акцентні висотні будівлі граничною поверховістю до 50 поверхів, площею території до 1 га – архітектурно-містобудівні центри, які завершують архітектурні ансамблі основних площ, вулиць і магістралей міста, створюють композиційні акценти - центри житлових районів масової типової забудови 60-80 років, розміщуються вздовж основних загальноміських магістралей.

IV. Зони окремих ділових центрів – головні центри ділової активності столиці в районах Нижня Теличка, Рибальський півострів.

Створення багатоцільових комплексів столичного рівня з граничною поверховістю 100-120 поверхів по вул. Промисловій у районі Нижня Теличка, по вул. Електриків на Рибальському півострові – центрів ділової активності дасть можливість звільнити центральну зону Києва від частини ділових і фінансових функцій, створити необхідні та комфортні умови міжнародного рівня для роботи, відпочинку, заняття спортом, представницьких функцій.

V. Включення в систему запроектованих та таких, що будуються висотних будівель і споруд у центральній частині міста.

Розміщення нових висотних будинків згідно Містобудівної Концепції спрямовується на виявлення композиційної ролі центральної історичної частини та головних містобудівних вузлів на перетинах міських магістралей, біля станцій метро, створення чіткої архітектурно-містобудівної й об'ємно-просторової композиції забудови міста шляхом формування багатоплановості, силуету і

висотності забудови, візуальних завершень магістралей, проспектів, вулиць та основних панорам міста.

Урегулювання висотного будівництва згідно Концепції сприятиме ефективному вирішенню функціонально-типологічних й планувальних завдань в умовах дефіциту і зростання вартості землі в м. Києві, спорудженню сучасних адміністративних, готельно-офісних приміщень, збереженню історико-культурної і архітектурної спадщини, природного ландшафту і територій рекреаційного призначення, створенню вертикальних компонентів архітектурно-просторової композиції та силуету міста.

2. Композиційно-просторові особливості та естетичне сприйняття висотної забудови.

Візуальна особливість Києва – панорамні фронти та перспективи вулиць на тлі природних ландшафтів. Останнім часом їх візуальне сприйняття поступово перекривається безсистемно зведеними висотними спорудами, що особливо відчутно в історичному центрі міста. Аналізуючи архітектурні риси висотних новобудов виникає відчуття комерційності їх архітектури. В багатьох випадках основою містобудівних процесів стали прибутковість як економічний чинник та бруталність як естетичний, витіснивши поняття містобудівної доцільності, традиції, тощо.

Нагальною проблемою висотного будівництва є тенденція до ігнорування забудовниками чинного законодавства, нормативних актів та рекомендацій щодо розміщення висотних будівель у міському середовищі. Здебільшого це призводить до руйнації архітектурного та ландшафтного простору, об'ємно-просторової структури міста.

Прикладом руйнації традиційного характеру містобудівного середовища виступають житлові будинки по вул. Грушевського, 9а, вул. Мазепи, 11а та на Кловському Узвозі, 7а. Зведені посеред цінного ландшафту будівлі руйнують масштаб правого берега та нівелюють цілісність його архітектурно-природного ансамблю.

При зведенні висотних будівель доцільно транслювати традиційний характер міського середовища, дотримуватись закономірностей його змін від центру до околиць, як це передбачено українською нормативно-правовою базою та міжнародним пам'яткоохоронним законодавством.

Висотні споруди є акцентними елементами забудови, які формують висотний силует міста, його візуально-просторові зв'язки. Висотною домінантою у міському середовищі, з точки зору композиції, може вважатися споруда, що у

п'ять разів або більше перевищує середню висоту оточуючих об'єктів які формують міський силует. Висотні доміанти визначаються відносно конкретних точок візуального сприйняття об'єкту з урахуванням перспективи, як відношення візуальної висоти будівлі до середньої висоти оточуючої забудови.

Формоутворення об'ємно-просторової структури висотних споруд здійснюється з урахуванням наступних аспектів: іміджева значимість, містобудівний контекст, функціональне призначення, можливості використання сучасних конструктивно-технологічних систем.

Важливою є проблема зміни візуального оточення, що пов'язана зі звичністю образу оточуючого середовища. Висотні будівлі значно впливають на сприйняття простору за рахунок свого об'єму, що призводить до певного візуального дискомфорту. Формуючи образ висотної будівлі важливим завданням є досягнення відповідності інформаційного образу об'єкта його функції в контексті оточуючого середовища та коректна інтеграція його у загальну візуально-інформаційну картину місця розташування.

3. Функціональна взаємодія висотних будівель та споруд з оточуючими об'єктами.

Первинне функціональне призначення висотних будівель що проектуються, визначається з урахуванням положень Генерального плану розвитку міста в залежності від території будівництва.

Висотним будівлям властива висока функціональна ємкість. Розташування таких будівель значно впливає на функціональну структуру району: утворюються додаткові навантаження на торговельне, побутове та комунальне обслуговування, мережу закладів громадського харчування, тощо.

Під час проектування висотних будівель необхідно проводити розрахунок можливих функціональних навантажень в процесі експлуатації та реалізовувати умови для задоволення функціональних потреб будівлі за рахунок введення додаткових функцій у структуру будівлі.

4. Підключення висотних будівель та споруд до транспортної та пішохідної мережі.

Досліджуючи місця проектування та зведення висотних будівель вирізняється тенденція до розташування їх в зонах найбільшої концентрації функціональних, транспортних та пішохідних потоків. При цьому не враховується пропускна спроможність оточуючої інфраструктури та додаткові навантаження, створені новобудовою.

Внаслідок цього виникають складнощі з регулюванням руху у місті, підключенням висотної будівлі до міської транспортної мережі, та негативно впливає на пропускну спроможність вулиць.

Перевантаженість пішохідної мережі обумовлюється обмеженістю провізної спроможності міського транспорту та пропускну здатність пішохідних зон у районах розміщення висотних будівель.

Проектування та розміщення висотних будівель та споруд вимагає детального аналізу транспортної мережі, аналізу провізної спроможності міського транспорту та пропускну здатності пішохідних мереж.

5. Підключення до зовнішніх інженерних мереж.

При зведенні висотних будівель та прокладанні нових комунікацій до них, часто виникає проблема потужності та технічного стану існуючих інженерних мереж міста. Існуючі комунікації не в змозі обслуговувати висотні будівлі, а підключення останніх призводить до перевантаження і аварій.

Розміщення висотних будівель та споруд вимагає аналізу та модернізації існуючих зовнішніх інженерних мереж. При проектуванні також необхідно застосовувати технології енергозбереження та автоматизації інженерних мереж будівлі.

Не зважаючи на високу вартість, складність інженерно-технічних рішень і експлуатації, висотне будівництво – актуальна тенденція розвитку сучасного мегаполісу та перспективний напрям забезпечення умов життєдіяльності постійно зростаючої кількості населення.

Проектування та зведення висотних споруд вимагає врахування багатьох факторів, серед яких важливу роль відіграють містобудівні. Розміщення висотних споруд, їх взаємозв'язок та взаємодія з оточуючим середовищем повинно визначатися згідно чинної нормативно-правової бази, зокрема «Містобудівної концепції розміщення висотних будинків і споруд в Києві на період до 2020 р.», що виключає розміщення та будівництво висотних будівель і споруд в центральній історичній частині міста, в історичних ареалах, зонах охорони пам'яток історико-культурної спадщини, природного охоронюваного ландшафту, та в межах об'єктів природно-заповідного фонду.

Архітектурні рішення висотних будівель і споруд повинні враховувати архітектуру оточуючої забудови, ландшафту, рельєфу, інших містобудівних умов, сучасних екологічних вимог міського середовища.

Об'ємно - просторова композиція висотної забудови повинна створюватись з урахуванням особливостей сприйняття панорами та силуету забудови

правобережної і лівобережної частини міста з пагорбів правобережжя, набережних, мостів, вздовж основних магістралей міста.

Розміщення висотних будівель повинно здійснюватись з забезпеченням перспективних транспортних зв'язків, якісних автомобільних доріг, метро, залізничного та автосполучення, рекреаційних зон, зручних пішохідних зв'язків, автостоянок, тощо.

Список використаної літератури

1. Містобудівна концепція розміщення висотних будинків і споруд в м. Києві на період до 2020 р. – К.: УАА, 2007. – 25 с.
2. Демин Н. У. Управление развитием градостроительных систем. К.: Будивельник, 1991.
3. Гутнов А. Э. Структурно-функциональная организация и развитие градостроительных систем. Автореф. дисс. д-ра архит. 18.00.01, - М., 1979.
4. Руководство по высотным зданиям. Типология и дизайн, строительство и технологи: Пер. с англ. Николаев С. В. – М.: ООО «Атлант-Строй», 2006. – 228 с.: ил.
5. Ковальський Л. М., Кузьміна. Г. В., Г. Л. Ковальська. Архітектурне проектування висотних будинків: навчальний посібник. – К.: КНУБА, 2010. – 123 с.
6. www.uk.wikipedia.org
7. www.archunion.com.ua

Аннотация

В статье рассматриваются актуальные градостроительные проблемы высотной застройки г. Киева, приведены факторы, обосновывающие возможность и целесообразность размещения высотных зданий, сформулированы основные градостроительные проблемы высотного строительства и даны рекомендации по проектированию и размещению высотных зданий и сооружений в городской среде.

Ключевые слова: градостроительство, высотные здания, Киев.

Annotation

The paper considers current urban issues high-rise buildings in Kiev, are factors that justify the possibility and desirability of placing high-rise buildings, formulated the basic problem of urban high-rise construction and recommendations for the design and placement of high-rise buildings in urban environments.

Keywords: urban, high-rise buildings, Kyiv.