

Список використаних джерел

1. Ключниченко Є.Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст / Є. Є. Ключниченко. – К.: Укрархбудінформ. – 1999. – 348 с.
2. Ключниченко Є. Є. Управління розвитком міст : навчальний посібник / Є. Є. Ключниченко. – К.: КНУБА. – 2015. – 160 с.
3. Ключниченко Є. Є. Місто як об'єкт управління його розвитком / Є. Є. Ключниченко //Наук.-тех. Збірник «Містобудування та територіальне планування». – К. : КНУБА, 2017. – Вип. 63. – С. 193-199.
4. Дьомін М.М. Сучасні проблеми і методи управління містобудівним розвитком міст / М. М. Дьомін //Труди Міжнародної конференції «Проблеми управління сучасним містом». –К., 1995. – С. 144-148.

*Івашко Юлія Вадимівна, доктор архітектури, професор,
Київський національний університет будівництва і архітектури*
**ПРОБЛЕМИ ЗАБУДОВИ В ІСТОРИЧНИХ МІСТАХ УКРАЇНИ І
АНАЛІЗ ПОЛЬСЬКОГО ДОСВІДУ**

Problemy zabudowy w miastach historycznych Ukrainy i analiza doświadczenia polskiego.

W artykule podjęto problem zachowania starej zabudowy historycznych miast Ukrainy i naruszenia reguł budownictwa w strefach ochrony. Główny problem dziś jest związany z tym, że prawodawcze wymagania, które wyznaczają reguły budownictwa w historycznych strefach, nie wykonują się, masowo niszczą się i rujnują się pomniki architektury. Złożyło się negatywne doświadczenie rujnacji niepracujących przemysłowych obiektów, w tym i pomników architektury, dla budownictwa na ich miejscu współczesnych komercyjnych budowli. Jest przeanalizowane doświadczenie zachowania spuścizny i dostosowania historycznych przemysłowych budowli pod współczesną funkcję w miastach Polski. W tym wypadku, kiedy przemysłowy obiekt jest pomnikiem architektury, jego fronty zachowują się, a wewnątrz dzieje sięmienianie plan z cząstkowym zachowaniem pierwotnych konstrukcji i sprzętu. Istnieje doświadczenie dostosowania takich budowli pod elitarnie mieszkanie, handlowe strefy, art-objekty, hotele.

W miastach Polski budownictwo drapaczy prowadzi się poza zasięgiem historycznych otulin, a same obiekty, nowatorskie po obrazie, są akcentami, co wydziela pewną część miejskiego obszaru. Na przykładzie kilku drapaczy obok Dworcu kolejowego Centralnego w Warszawie pokazano, jak było sformowane nowe akcentowe centrum współczesnej Warszawy.

Ключові слова: *проблеми забудови, історичні міста, доświadczenie, przemiana funkcji, współczesne dostosowanie.*

Постановка проблеми. Проблема хаотичного нерегульованого вторгнення нової комерційної забудови в усталене міське середовище сьогодні є однією з основних для України, причому ця проблема давно вийшла за межі лише

архітектурно-будівельної галузі. Протягом останніх кількох десятиліть характерний міський пейзаж Києва кардинально змінився, і ці зміни продовжуються, причому в багатьох випадках вони не гармонізують, а навпаки, руйнують міське середовище. Якщо подивитись на міський пейзаж Києва з Повітрофлотського мосту, то можна помітити, що комерційні висотки затулили пам'ятки архітектури, в їх розташуванні немає єдиного цілісного задуму, та й самі будівлі, навіть розташовані поряд, ніяк не пов'язані між собою ані композиційно, ані стилістично. Створюється враження певного хаосу в забудові. При цьому в Україні є затверджений перелік пам'яток, визначені межі охоронних зон, проте на практиці ці вимоги грубо порушуються. На жаль, в містах України поширилась згубна практика реконструкції старих будівель, коли фасад надбудовується кількома поверхами мансарди і зазнає кардинальних змін, змінюються обриси старих завершень, знищується або спрощується декор. Такими темпами через кілька десятків років ми ризикуємо втратити автентичність історичної забудови, яка після таких непрофесійних реконструкцій нагадує театральні декорації чи муляжі, втрачається колорит епохи і часу, коли вони були зведені.

В підготовці студентів-архітекторів важливе місце займають натурні обстеження пам'яток, архітектурні обміри, фотофіксація. Часом виникає думка, які історичні будівлі, крім культових об'єктів, вони зможуть досліджувати через кілька десятків років, якщо замість них постануть спотворені новоділи?

Основна частина. Основні проблеми сьогодні пов'язані з історичним житловим фондом і нерентабельними промисловими об'єктами. Перша проблема – коли історичний житловий будинок займає багато мешканців, які самовільно спотворюють його зовнішній вигляд неузгодженими добудовами і перебудовами, над горищем зводять об'єми-прибудови, прорубають самовільно входи і розбирають в квартирах капітальні стіни. Друга проблема – коли будинок відселений або перебуває в приватній власності однієї-двох осіб, і власники намагаються якнайшвидше привести його до аварійного стану, аби отримати висновок про неможливість його експлуатації через аварійний стан конструкцій. Схема приведення історичного будинку до аварійного стану досить поширена: будинок відселяють, розбивають вікна для того, аби забезпечити негативний вплив атмосферних чинників на несучі конструкції, потім в одному з приміщень з невідомих причин виникає пожежа, будівля вигорає і отримується висновок про необхідність її знесення. На порожньому місці з'являється комерційна забудова, а від пам'ятки лишається хіба що одна фасадна стіна. Нарешті третя проблема – це доля нефункціонуючих промислових підприємств. Найбільш традиційна схема – це знесення промислових корпусів задля комерційної забудови (на місці дріжджового заводу зараз активно зводиться елітний житловий «Львівський квартал». Приклади перепрофілювання нерентабельних промислових підприємств під сучасні функції ще не набули поширення, такі приклади поодинокі.

На жаль, проблема, яка торкнулася багатьох розвинених міст України, є більш характерною для пострадянського простору, ніж для держав-найближчих

сусідів. Корисним для України може стати досвід співіснування старої і нової забудови в історичних містах Польщі, тим більше по пристосуванню промислових підприємств під інші функції.



Рис.1 Стара забудова Варшави. Фото Ю.Івашко,2016

Протягом кількох останніх років автору цієї статті довелося побувати в Варшаві, Лодзі, Кракові, Любліні, де існує своя специфіка забудови (Рис.1). Для Києва корисним може стати досвід мегаполіса Варшави, для Харкова – досвід промислової Лодзі, для Львова – досвід історичної столиці, серця Польщі Кракова. Зрозуміло, що специфіка забудови визначалася спрямуванням міста, його розміром, кількістю населення, наявністю історичної забудови.

Варшава – це місто з домінуванням сучасної забудови, хоча там дбайливо зберігаються квартали відтвореної «Старувки» – Старого міста. При цьому навіть сучасна забудова підпорядковується певному задуму, а хмарочоси розташовуються в певних визначених місцях, які, як правило, тяжіють до центрального залізничного вокзалу Варшава Центральна, лінії метро і основних транспортних магістралей міста. Скупчення гармонійно поєднаних хмарочосів відіграє роль знакових акцентів, які виділяють певну частину міського простору (Рис.2). Біля Варшави Центральної знаходяться «Золоті Тераси» («Złote Tarasy») – сучасний торговельно-розважальний центр висотою 105 м (26 поверхів), відкритий в 2007 році (арх. Джон Джерд) [1,2]. Назва походить від назви вулиці Złotej, де розташований центр і одночасно від специфічної конструкції будівлі, яка утворює з зовнішньої і внутрішньої сторін будівлі каскадні тераси. Перекритий центр незвичним скляним дахом з заокругленими формами.



Рис.2 Скупчення хмарочосів біля Варшави Центральної. Фото Ю.Івашко, 2016

Сучасний комплекс має вигідне розташування біля самого центрального вокзалу, на досить великій за площею ділянці. Специфікою є те, що це багатофункціональний комплекс, де розташована не лише мережа магазинів, а й розважальні заклади – кінотеатр, фуд-корт, музичні клуби [1,2]. Варшав'яни і гості приходять сюди не тільки за покупками, а й для спілкування – тут є більше 20 ресторанів і більше 10 кав'ярень. Батьки з дітьми можуть залишити їх під наглядом вихователів в дитячому центрі. Торговельно-розважальний центр «Золоті Тераси» сьогодні входить в число найбільш популярних торговельних центрів Варшави, незважаючи на досить високі ціни. Архітекторам і інвесторам вдалося збудувати об'єкт, який приваблює не тільки розвиненим набором функцій, що для жителя сучасного мегаполіса надзвичайно важливо, а й новаторським образом [1,2].

Навколо Варшави Центральної поступово утворилось скупчення хмарочосів. Поряд з «Золотими Терасами» знаходиться один з найвищих в Європі п'ятизіркових житлових хмарочосів «Злата 44» (висота 192 м, 52 поверхи, 287 апартаментів і пентхаузи, бізнес-послуги, паркувальні місця, охорона), автором проекту був відомий архітектор Данієль Лібескінд, будівництво вели американська будівельно-інвестиційна компанія «Амстар» (**Amstar**) і польська «Бі-Бі-Ай Девелопмент С.А.» (**BBI Development S.A.**) за участі агентства нерухомості «Савіллс» (**Savills**) [4,5]. За словами Д.Лібескінда, архітектурний образ хмарочосу водночас символізує образ Варшави минулого і майбутнього в одній формі [5]. На фасадах сучасного хмарочосу розташовані високоякісні самоочищувані панелі і вікна з потрійним осклінням від підлоги до стелі. Квартири площею 60-300 кв.м та пентхаузи площею до 1000 кв.м відзначаються індивідуальністю планування, поверхи відрізняються між собою

за планування приміщень. Всі апартаменти мають простору вітальню з оскленням від підлоги до стелі, кухні і їдальні мають вільне планування і вбудовану техніку та барні стійки, дизайн і планування можна змінювати. Апартаменти оснащені системою інженерного управління, навіть через планшет чи смартфон. Інтер'єри розробляла відома дизайн-студія "**Вудс Багот**" (**Woods Bagot**) [5]. Для покупців було розроблено дев'ять варіантів дизайну квартир. На дев'ятому поверсі розташований центр відпочинку і розваг для мешканців і їх гостей площею 15000 кв.м з 25-метровим басейном, терасою з шезлонгами і джакузі, тренажерною залом, спа-центром, VIP-кинотеатром, дитячої гральною кімнатою, конференц-залами. Було заплановано завершення будівельних робіт до середини 2016 року [5].

Певний інтерес становить економічний ефект від будівництва: житловий комплекс зацікавив закордонних покупців, 30 % коштів, причому значна кількість іноземних покупців – це громадяни України, зацікавлені привабливими умовами оренди нерухомості в Варшаві – 7,5 %, вище ніж в Лондоні (2-5,5%), Парижі (3-4 %), Берліні (3-4 %) та Будапешті (6-7 %). Ціни на квартири становлять від 370000 доларів США (1,4 млн. польських злотих) до 3 млн.долларів США (11 млн.польських злотих) [4,5].

Протягом останніх років спостерігається різке зростання економіки Польщі, яка займає шосте місце в Європі, і за аналітичними прогнозами до 2022 року Польща увійде в групу з 20 найбільш розвинених країн світу. Ці процеси спонукають до розвитку і активізації ринку нерухомості в Варшаві і інших розвинених містах.

Втім, будівництво цього хмарочосу біля Палацу культури і науки не обійшлося без складнощів [3]. Досить сказати, що тривало воно з 2008 року, після зведення 17 поверху будівництво призупинялось через судовий позив мешканців сусіднього будинку, які заявляли, що після завершення будівництва в їх квартирах стане недостатньою інсоляція. В процесі судового розбору з'ясувалось, що не були належним чином підписані дозвільні документи на будівництво, проте через два роки такі дозволи були отримані і будівництво продовжилось [3].

За час судових процесів поряд почав зводитись хмарочос Хайнса Cosmopolitan.

Отже, на прикладі економічно розвиненої Варшави чітко видно розмежування давнього історичного центру і сучасного центру, який акцентовано скупченням висотних будівель різного функціонального призначення.

Інша ситуація з будівництвом склалася в Лодзі, місті з давньою промисловою історією. Маленьке поселення, про яке в XVIII столітті мало хто чув, стало потужним економічним центром в масштабах цілої Польщі завдяки розвитку текстильної промисловості починаючи з XIX століття. До Лодзі приїхали фабриканти з Саксонії, Рейнланду, Прусії і Чехії, яким забезпечувались пільги і довготривалі кредити і сприяння розвитку спочатку текстильних майстерень, а згодом і фабрик.

В XIX-I половині XX століть в Лодзі було зведено більше сотні текстильних фабрик, які продовжували працювати вже в соціалістичній Польщі. Проте на початку XXI століття стала зрозумілою нерентабельність багатьох підприємств, які потребували осучаснення. В деяких з них розташувались елітні житлові комплекси («Ксенжи Млин»), деякі перетворились на неформальні арт-об'єкти («Арт-інкубатор»), деякі стали багатофункціональними торговельно-розважальними комплексами («Мануфактура»).

Наприклад, «Мануфактура» – це комплекс з 13 капітальних історичних будівель з червоної цегли і нового торговельного центру. Це величезна територія, яка займає площу майже 38 футбольних стадіонів. При розробці проекту осучаснення колишньої промислової території з великою кількістю пам'яток архітектури була поставлена задача максимального збереження зовнішнього вигляду і фрагментарно – інтер'єрів з одночасною зміною функції.

В колишній типографії і цеху з обробки текстилю на кількох поверхах розташований музей фабрики, центр розваг, адміністративні приміщення, на першому поверсі – ресторан. В колишніх білильних цехах сьогодні знаходиться боулінг і фітнес-клуб. В старій технічній конторі розміщується ресторан, в низькому ткацькому цеху – ресторани і магазини. Збереглися і сади палацу колишнього власника текстильної фабрики Познанського, засновані в 1902 році, хоча сьогодні сад займає меншу площу.

Унікальним прикладом є пристосування колишнього прядильного цеху, найбільш масштабної багатоповерхової цегляної будівлі комплексу, під чотиризірковий готель «Андел» на 278 номерів і апартаментів, з конференц-залом, бальною залом, спа в одній з башт. Тут поєднуються елементи сучасного дизайну інтер'єру і фрагменти старого обладнання фабрики, які є частиною експозиції в холі вестибюлю. Високий ткацький цех був трансформований в музей сучасного мистецтва.

Отже, в історичних промислових містах, де більша кількість пам'яток архітектури – це промислові об'єкти, задача зводиться до максимального їх збереження в автентичному вигляді з одночасною зміною функції – з промислової на житлову або громадську з метою забезпечення їх економічної рентабельності.

В старовинному Кракові історичне Старе Място зберігається в первісному вигляді, хоча досить близько до цієї зони підходить сучасна забудова. Розподіл між старим і новим забезпечує зелена смуга Плантив (Planty krakowskie) – парку на місці розібраних оборонних мурів міста.

Загальні висновки. Досвід Польщі свідить про те, що для кожного міста в нових економічних умовах доцільна своя стратегія забудови. Там, де історична частина була сильно зруйнована (як в Варшаві) і місто є потужним мегаполісом, активно впроваджується сучасна забудова, однак на чималій відстані від історичних кварталів, аби не суперечити їй за образом і масштабом. Втім, навіть розташування висотних споруд не випадкове, а певних місцях, причому хмарочоси виступають в ролі доміант, які виділяють сучасний центр

міста. Таке будвництво не псує вигляд міста і одночасно є додатковим джерелом іноземних інвестицій.

В тому випадку, коли в місті збереглося багато промислових об'єктів-пам'яток архтектури, їх не зносять заради нової забудови, а активно перепрофілюють під нові функції, часто з добудовою сучасних скляних об'ємів.

Таким чином, для України є корисним такий польський досвід:

– висотні споруди розташовують не в випадкових, а в певних місцях з метою акцентування певної частини міського простору;

– хмарочоси розташовують на відстані від старих кварталів забудови, тим самим зберігаючи чітку градацію «старе історичне місто – нове сучасне місто»;

– промислові об'єкти, які знаходяться в хорошому стані і становлять певну архітектурну цінність, не слід зносити, краще їх пристосувати під сучасні функції, особливо такі, які важко задовольнити традиційними закладами.

Список використаних джерел

1. Торговый центр «Золотые террасы» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://tonkosti.ru/Торговый_центр_«Золотые_террасы».

2. Торговый центр «Золотые террасы», Варшава [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://virtual-journeys.com/ru/poland/warsaw/shopping-centre-golden-terraces>.

3. Строится самый высокий жилой дом в Европе. Варшава, ул. Злата 44 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://anna-kulakowska.livejournal.com/27141.html>.

4. Сайт Savills [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.savills.com>.

5. Элитный жилой комплекс "Злата 44" в Варшаве крайне привлекателен для украинских инвесторов [Електронний ресурс] / Прес-реліз. – Режим доступу : <http://tass.ru/press-relizy/2357656>.

*Шебек Надія Миколаївна, доктор архітектури, професор,
завідувач кафедри містобудування,*

*Драгомирова Галина Андріївна, аспірант кафедри містобудування,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

МІСТОБУДІВНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ВОДОЙМ ТА ПРИЛЕГЛИХ ДО НИХ ТЕРИТОРІЙ

Акваторії та прибережні території морів, лиманів, річок, струмків і озер завжди приваблювали людей, оскільки допомагали задовольнити їх найважливіші матеріальні і духовні потреби. У минулі часи природні та штучні резервуари води виконували оборонну та сторожову функції – захищали поселення від нападників та ускладнювали втечу особливо небезпечних в'язнів.