

УДК 721.011

доктор архітектури **Жовква О.І.**,  
glavarch@ukr.net, ORCID: 0000-0002-0086-6774  
Департамент містобудування та архітектури КМДА, м. Київ

## **ОСОБЛИВОСТІ ПРОЕКТУВАННЯ ВИСОТНИХ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ НА ПРИКЛАДІ РИБАЛЬСЬКОГО ПІВОСТРОВА У КИЄВІ**

*Анотація. Розглядається питання висотного будівництва в столиці в контексті загальносвітового та європейського досвіду. Проаналізовано затверджену містобудівну документацію, а також ту, що знаходиться в стадії розробки в контексті перспектив висотного будівництва у Києві. Наведено рекомендації стосовно проектування висотних комплексів на прикладі проекту будівництва багатофункціонального комплексу з торгівельним та культурно-розважальним центром на території Рибальського півострова у Подільському районі м. Києва.*

*Ключові слова: висотне будівництво, «хмарочос», концепція розміщення висотних будинків, багатофункціональні комплекси.*

Формування висотних споруд-домінант має глибоке історичне коріння: Вавілонська вежа, величні піраміди у Стародавньому Єгипті; у період Середньовіччя певними міськими домінантами стали шпиль готичних соборів; у ХІХ столітті з'являються вежі-інженерні споруди (Ейфелева вежа у Парижі); на початку ХХ ст. архітектурними домінантами стають висотні будинки – так звані «храми ХХ століття».

Безумовно, піонерами у висотному будівництві сміливо можна вважати Сполучені штати Америки, чому також посприяла економічна ситуація в країні (висока вартість земельних ресурсів). Так, на початку ХХ ст. будівництво висотних споруд стало майже масовим явищем в Америці:

- у 1913 р. у Нью-Йорку (Манхеттен) зведений 241-метровий хмарочос,
- у 1930 р. зведений 343 – метровий хмарочос автомобільного концерну «Крайслер»,
- у 1931 р. зведений 482 – метровий хмарочос Емпайр Стейт Білдінг.

У європейських країнах також зводиться значна кількість висотних споруд, оскільки проектування та будівництво «хмарочосів» певний час було ознакою науково-технічного прогресу країни. Однак на відміну від американців, європейці не надавали особливо великого значення їх висотності.

Проектуванням «хмарочосів» у свій час займалось чимало всесвітньовідомих архітекторів серед яких: Луїс Саллівен, Френк Ллойд Райт, Ле Корбюзьє, Людвіг Міс ван дер Рое, Філіп Джонсонс.

Зважаючи на вищевикладене та враховуючи позитивний досвід інших країн, українськими архітекторами також приділено увагу питанню висотного будівництва. Так, Академією архітектури України розроблена «Містобудівна концепція розміщення висотних будинків і споруд в Києві на період до 2020 р.», якою визначені функціональні і архітектурно - містобудівні вимоги щодо використання території, регламенти забудови, обмеження щодо будівництва висотних містобудівних комплексів та висотних будівель, вимоги щодо порядку проектування і будівництва, визначені зони для їх розміщення серед яких:

- внутрішнє кільце (містобудівні вузли за межами центральної історичної частини міста Києва);
- зовнішнє кільце (містобудівні багатофункціональні центри регіонального значення на в'їздах до міста);
- акцентні громадські центри (території на перетині основних радіальних та вузлових магістралей міста біля станцій метро у районах масової забудови);
- нові центри ділової активності (в районі Рибальського півострову, Нижньої Телички, Корчуватого) [11].

Також сьогодні розробляється проект Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року (далі – Генеральний план), яким обґрунтовується довгострокова стратегія планування та забудови міста в т.ч. висотними будівлями. Основні засади Містобудівної концепції розміщення висотних будинків і споруд в Києві на період до 2020 р враховані у зазначеному проекті Генерального плану.

Відповідно до матеріалів Генерального плану, висотність забудови повинна визначатися з урахуванням природного рельєфу, поверховості існуючої забудови, визначних пам'яток культурної спадщини – Києво-Печерської Лаври, Софії Київської, Андріївської Церкви та ін.

Для покращення архітектурно-просторової композиції міста Генеральним планом передбачається збереження домінуючого значення у композиції міста історичної забудови центральної частини Києва; виявлення планувальних осей транспортно-планувального каркасу із створенням містобудівних ансамблів головних магістралей та площ [10, с. 33; 2, с. 24].

З метою збереження традиційного характеру історичної забудови Києва, створення просторових домінант на периферійних територіях Правобережжя та Лівобережжя, Генеральним планом визначаються окремі території для будівництва висотних будинків і комплексів, зокрема на в'їзних магістралях по просп. М.Бажана та Харківському шосе, біля ст. м. «Лісова» і вул. Кіото, на

перетині просп. Палладіна та просп. Перемоги, на перетині Столичного шосе та вул. Заболотного.

Відповідно до матеріалів Генерального плану, висотні комплекси також пропонується створювати на перетині транспортних магістралей за межами центральної частини міста, зокрема:

- на правобережжі в районі Телички (з регулюванням забудови); в районі Либідської та Московської площі; біля Севастопольської площі; на Петрівці; перетині просп. Перемоги та Повітрофлотського шосе;
- на Лівобережжі в районах Дніпровської набережної та промислового району «Позняки»; Лівобережного центру; Троєщинського ринку та вул. Електротехнічної.

Містобудівні висотні комплекси у визначених місцях формуватимуть силуетні орієнтири планувальних районів та ядра підцентрів міського та районного значення, стануть основними елементами архітектурно-просторової композиції міста рис. 1

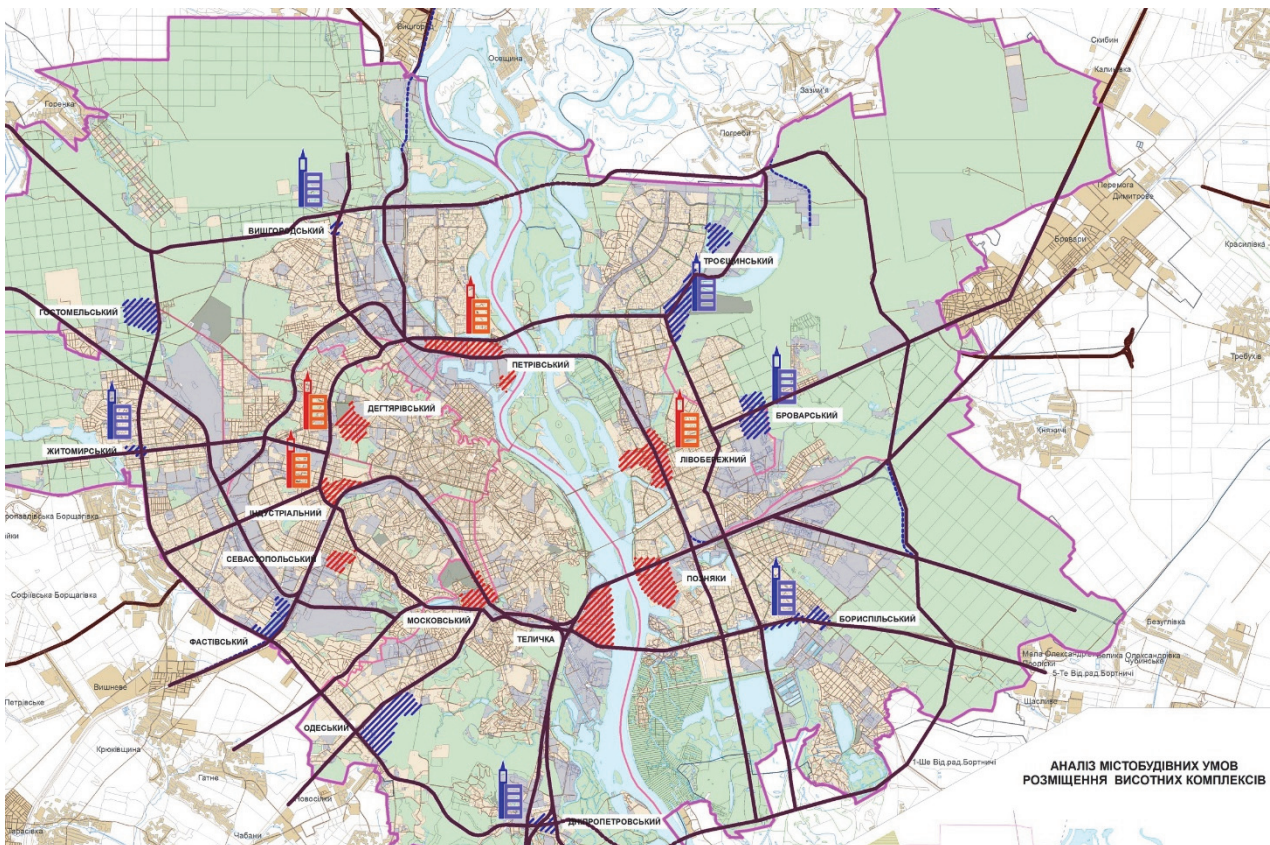


Рис. 1 Схема розміщення центрів громадсько-ділового призначення та висотних комплексів

Зважаючи на процес реновації, як складову загального містобудівного процесу у містах-агломераціях, перспективним є освоєння окремих територій Рибальського півострова, району Нижня Теличка під висотне будівництво багатофункціональних комплексів.

На виконання рішення Київської міської ради «Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві» розроблено детальний план території в межах вул. Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києві (далі - ДПТ), яким запропоновано формування нових житлових та громадських комплексів із створенням розвиненої соціальної інфраструктури; зроблено спробу надати пропозиції щодо вирішення питань транспортного та інженерного обслуговування території [6, с. 18]. Сьогодні можна виділити такі основні підходи до перетворення промислових об'єктів і їх територій - з частковим збереженням виробничої функції, а також з ліквідацією виробничої функції. В проекті зазначеного ДПТ пропонується повна рефункціоналізація виробничих територій.

Більш детально питання будівництва висотних споруд у м. Києві хотілося б розглянути на прикладі авторських пропозицій будівництва висотного багатофункціонального комплексу з торгівельним та культурно-розважальним центром на території Рибальського півострова по вул. Електриків (далі - багатофункціональний комплекс).

Ділянка проектування багатофункціонального комплексу розташована в центральній планувальній зоні міста Києва. Історично дана місцевість являла собою невеличку косу, що відділяла від річки Дніпро правий рукав – річку Почайну. На початку XVII ст. через косу проривають канал з метою зручнішого проходження суден у Почайнинську гавань. Із часом косу розмило, річка замулилась. У XIX ст. столична влада оголошує конкурс на облаштування гавані на місці неглибокої замуленої затоки; будівельні роботи тривали більше двох років- до 1899 року. У 1926 році на півострові почалось будівництво Київської районної електростанції, перша черга будівництва якої завершилась у 1930 році. Ще одним великим промисловим комплексом півострова є корпуси заводу «Ленінська кузня», яке спеціалізувалось на виготовленні річкових суден.

Історично Київ формувався і розвивався як певний союз трьох частин - Старе місто (адміністративний центр), Печерськ (центр релігійно-духовний ) та Поділ (центр ділової активності). Отже, можна стверджувати, що з давніх часів територія Рибальського півострова розглядалась, як «Центр ділової активності». Також слід зазначити, що відповідно до діючого Генерального плану розвитку м. Києва до 2020 року, затвердженого рішенням Київради, у місті передбачений розвиток, в рамках транспортно-пересадочних вузлів, мережі громадських центрів із розташуванням в їх структурі дипломатичних представництв, духовно-релігійних та культурно-громадських організацій, центрів освіти і науки, спортивних об'єктів, офісних та торгових споруд. Також даною містобудівною документацією, з метою реабілітації природного комплексу Києва пропонується винесення промислових підприємств за межі прибережних захисних смуг Дніпра [3, с. 34]. Таким чином, визначена доцільність

реконструкції Подолу та створення на території Рибальського півострова багатофункціонального комплексу.

Враховуючи викладені вище перспективи розвитку міста, розроблено проектні пропозиції будівництва багатофункціонального комплексу з наземним багатоярусним паркінгом з благоустроєм прилеглої території на земельній ділянці площею 4.15 га, розташованій на вул. Електриків. Згідно проекту, до складу комплексу входять наступні об'єкти:

- вежі, розташовані ближче до Подільсько-Воскресенського мосту – корпуси «Б» та «В»;
- торговельний культурно-розважальний центр – корпус «Г»;
- наземна багатоярусна автостоянка – корпус «Д».

В основу концепції зонування ділянки проектування прокладено ряд принципів положень:

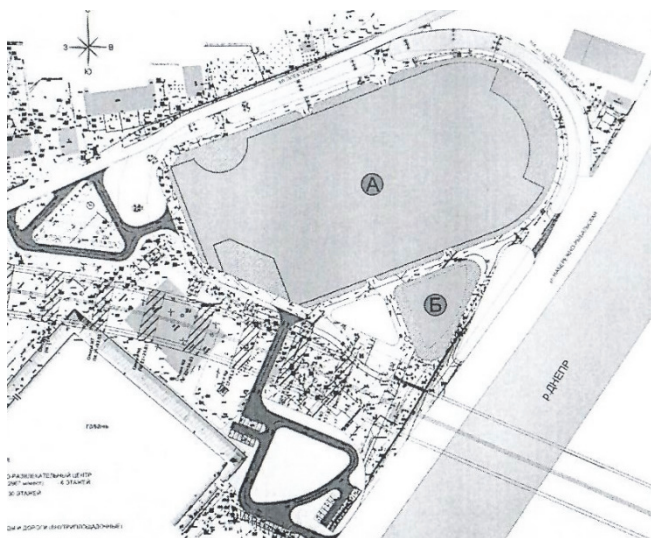
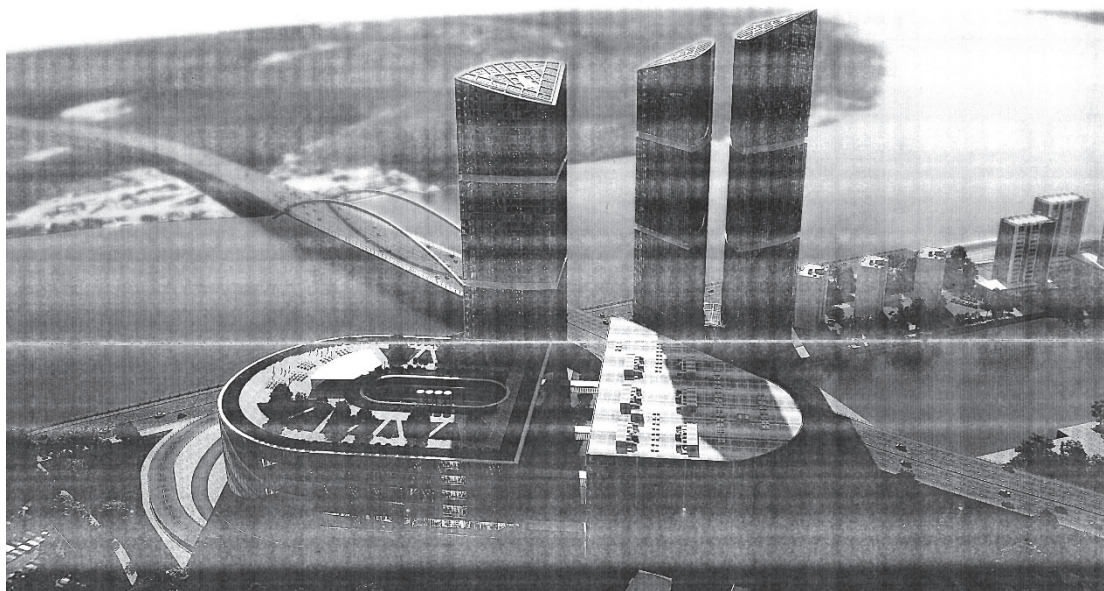
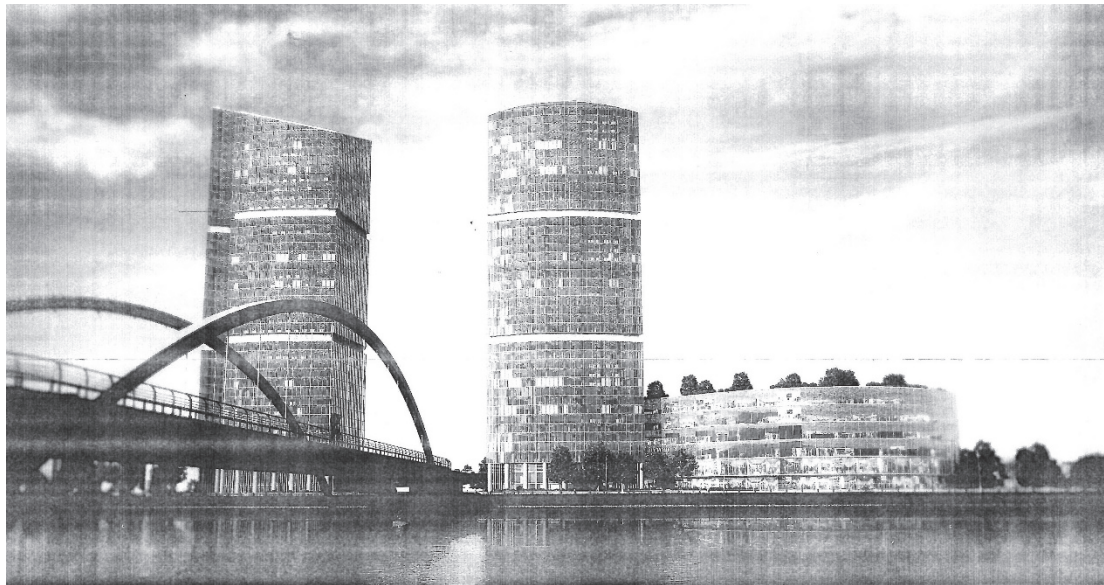
- цілісність функціонального розпланування та зонування території;
- візуальна та функціональна пов'язаність із прибережною зоною Дніпра;
- організація єдиного мультитранспортного вузла та транзитної території міського значення;

- організація багаторівневого функціонального стилобату (рис. 2). Однією з функцій стилобату є забезпечення транзитного руху транспорту; системи зручних під'їздів до споруд і забезпечення можливості заїзду пожежних машин, а також машин швидкої допомоги (зважаючи на вимоги державних будівельних норм щодо забезпечення під'їзду до об'єкта проектування пожежної техніки) [5, с. 3].

Відповідно до проекту, поверхня стилобату являє собою частково озеленену територію для відпочинку відвідувачів комплексу та пішохідну зону, у вигляді бульварів та алей. Вздовж транспортної магістралі, яка буде проходити в тунелі стилобатної частини, передбачено організацію пішохідного бульвару.

Архітектурна концепція комплексу передбачає наступне функціональне зонування території. Головну формоутворюючу функцію несе торговельний культурно-розважальний центр (корпус «Г») у якому планується організувати наступні зони:

- торгова зона (для розміщення магазинів, бутиків та інших торгових підприємств);
- сервісна зона (у якій розташовано хімчистку, ремонт взуття, одягу, перукарню, відділення банків, обмінні пункти);



*Рис. 2  
Проектні пропозиції  
будівництва  
багатофункціонального комплексу  
з торгівельним, культурно-  
розважальним центром та  
наземною багаторівневою  
автостоянкою на вул. Електриків,  
Рибальський півострів, м. Київ*

- зона громадського харчування (у якій розміщено кафе, ресторани, бари);
- розважальна зона (у якій розташовано зал для гри у боулінг, більярдний зал, ковзанка тощо);
- культурно-видовищна та клубна зони (у яких розташовано виставкові та експозиційні зали, кінотеатр, невеликий концертний зал та клубні приміщення);
- зона загального користування (рекреація, коридори, проходи, санітарні вузли);
- офісна зона (у якій розташовано офіси адміністрації торговельного центру та орендаторів),
- складська зона (у якій розташовано складські приміщення компаній – орендаторів);
- технічна зона (до якої відносяться технічні коридори та приміщення для розташування інженерно-технічного обладнання торговельного центру);
- допоміжні зони для розташування приміщень допоміжного характеру, що відносяться до торгового центру (приміщення служби охорони, приміщення для прибирального інвентаря, приміщення для зберігання обладнання, санітарні вузли для персоналу тощо).

Корпус «Г», башти з апартаментами «Б» та «В» і автостоянка корпусу «Д» поєднуються між собою переходами. Службові переходи не перетинаються із переходами для відвідувачів. Кожна з частин торговельного культурно-розважального центру обслуговується окремою групою ліфтів.

Відповідно до проекту, вздовж набережної Дніпра планується звести дві 42 - поверхові башти висотою 167, 5 м. (корпуси «Б» та «В») з апартаментами готельного типу (житло з розвинутою системою обслуговування). Застосування принципу Панорамності при проектуванні апартаментів дозволить у кінцевому результаті отримати приміщення, які будуть користуватися популярністю серед представників бізнес-кіл та людей творчих професій, для яких місце проживання має значення.

У баштах передбачений вестибюльний простір із виділенням вхідної зони з постами охорони та рекреаційною зоною з панорамними вікнами на Дніпро, що візуально пов'яже комплекс із оточуючим середовищем. У кожній із башт, відповідно до проекту, запроектовані приміщення ресторанів та центрів сервісного обслуговування. Зв'язок із багаторівневою автостоянкою та торговельним культурно-розважальним центром буде здійснюватися за допомогою сходів, ліфтів, що ведуть на всі наземні рівні комплексу. У баштах також передбачена індивідуальна автостоянка для мешканців апартаментів.

Проектним рішенням пропонується кожен поверх башт розбити на великі лоти – номери апартаментів готельного типу (за оптимальну модель прийнято розташування двох лотів на одному поверсі). У межах лотів передбачені місця для підключення сантехнічного обладнання та влаштування мінікухонь.

Евакуація з поверхів башт забезпечується за допомогою незадимлюваних сходів [5, с. 37]. На покритті висотних башт (над технічним поверхом) передбачаються майданчики розміром 5\*5 м. із спеціальним покриттям та освітленням для посадки аварійно-рятувальних гелікоптерів [9, с. 52].

Вздовж вулиці Електриків планується будівництво окремого багаторівневого наземного дев'ятирівневого паркінгу (корпус «Д») на 7500 машиномісць, поєднаного із громадсько-торговою частиною комплексу за допомогою переходів. До даного об'єкта планується організувати чотири розосереджених в'їзда та ви'їзда, що забезпечить можливість потрапляння до паркінгу з максимально можливої кількості напрямків. Крок колон паркінгу повинен дорівнювати 6\*6 м, що забезпечить максимальну зручність при організації місць для паркування. На першому поверсі корпусу «Д» планується розташувати всі необхідні технічні приміщення комплексу (індивідуальна трансформаторна підстанція, вентиляційні камери, насосні, електрощитові), автомийки. Відповідно до запропонованого проектного рішення паркінг поділений на протипожежні відсіки.

Головні входи та виходи для відвідувачів торговельного культурно-розважального центру передбачається розташувати з південного фасаду зі сторони Набережно - Рибальської вулиці та з західного фасаду, де облаштовується зупинкова зона для громадського транспорту з якою головний вхід до центру планується поєднати пішохідною алеєю.

Проїзд до багатофункціонального комплексу планується організувати із врахуванням існуючої вулично - дорожньої мережі Києва.

Реалізація запропонованого проекту будівництва багатофункціонального комплексу з торговельним та культурно-розважальним центром на території Рибальського півострова у Києві із застосуванням принципу комплексності в організації території, принципу багатофункціональності (передбачення різних функціональних зон), а також принципу візуальної та просторової пов'язаність із оточуючим середовищем дозволить здійснити перетворення частини промислової території Рибальського півострова на комфортний громадсько-діловий, культурно-розважальний і рекреаційний центр та наблизити вітчизняну практику висотного будівництва до загальносвітових архітектурних тенденцій.

### Список використаних джерел

1. Бархин М.Г. Архитектура и город. - М.: Наука, 1979. - 222 с.
2. Проект Генерального плану міста Києва до 2025 року (розробник КО «Інститут Генерального плану міста Києва»).

3. Генеральний план м. Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 р., затверджений рішення Київської міської ради від 08.03.02 №370/1804.
4. Гутнов А. Э. Мир архитектуры: Язык архитектуры. - М.: Молодая гвардия, 1985. - 351 с.
5. Державні будівельні норми. Будинки і споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків: ДБН В.2.2-24-2009 (чинні від 2009-09-01). – К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – 133 с.
6. Детальний план території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 29.09.2016 №96/1100.
7. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем. К.: Будивельник, 1991.
8. Кишик Ю. Н. Силуэт города: развитие системы высотных доминант. Мн.: Беларуская навука, 2014. - 327 с.
9. Ковальський Л.М., Кузьміна Г.В., Ковальська Г.Л. Архітектурне проектування висотних будинків: навчальний посібник. – К.: КНУБА, 2010. – 123 с.
10. Концепція стратегічного розвитку міста Києва (Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджена рішенням Київської міської ради №35/4847 від 16.09.2010 р.,
11. Містобудівна концепція розміщення висотних будинків і споруд в м. Києві на період до 2020 р. – К.: УАА, 2007. – 25 с.

доктор архитектуры Жовква О.И.,

Департамент градостроительства и архитектуры КГГА, г. Киев

### **ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ВЫСОТНЫХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ НА ПРИМЕРЕ РЫБАЛЬСКОГО ПОЛУОСТРОВА В КИЕВЕ**

Рассматривается вопрос высотного строительства в столице в контексте мирового и европейского опыта. Проведен анализ утвержденной градостроительной документации и документации, находящейся в стадии разработки относительно перспектив высотного строительства в Киеве. Даются рекомендации касательно проектирования высотных комплексов на примере проекта строительства многофункционального комплекса с торговым и культурно-развлекательным центром на территории Рыбальского полуострова в Подольском районе г. Киева.

Ключевые слова: высотное строительство, «небоскреб», концепция размещения высотных зданий, многофункциональный комплекс.

Ph.D. in architecture, Zhovkva O.I,  
Urban Development and Architecture Department of the Executive body of the  
Kyiv City Council (the Kyiv City State Administration), с. Kyiv

**PECULIARITIES OF PROJECTING HIGH-RISE MULTIFUNCTIONAL  
COMPLEXES USING THE EXAMPLE OF RYBALSKYI PENINSULAR IN  
KYIV**

*The issues of high-rise construction in the capital within the context of using world and European experience are discussed. The author has analyzed the approved town planning documentation, as well as the one being drafted, highlighting the perspective of high-rise construction in Kyiv. The recommendations on projecting high-rise complexes using the example of constructing the multifunctional complex with trading and cultural center on the territory of Rybalskyi peninsular in Podil district in Kyiv are provided.*

*Key words: high-rise construction, skyscraper, the concept of placing of high-rise buildings, multifunctional complexes.*