

УДК 719

к.т.н., доцент Апостолова-Сосса Л.О.,

lasossa@gmail.com, ORCID: 0000-0002-4273-8885,

Київський національний університет будівництва і архітектури

DOI: 10.32347/2076-815x.2019.71.39-45

ВИЗНАЧЕННЯ БЛАКИТНИХ ЛІНІЙ ЗАБУДОВИ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Розглянуті проблемні питання щодо визначення блакитних ліній забудови при розробленні містобудівної документації та можливі шляхи і методологічні підходи до їх вирішення.

Ключові слова: блакитні лінії, обмеження висотності забудови, містобудівна документація, регламентні обмеження містобудівної діяльності.

З введенням в дію у 2019 році нового ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій» в українських нормативах з'явилося нове поняття – «блакитні лінії», які визначаються в містобудівній документації і встановлюють обмеження висоти та силуету забудови, спрямовані на регулювання естетичних та історико-містобудівних якостей забудови. [1]

Слід відзначити, що саме поняття «блакитні лінії забудови» не є абсолютно новим, і вже застосовувалося як в фахових довідникових виданнях і статтях [7, 10], так і в нормативно-правових документах [8]. Наприклад, в Правилах забудови м. Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27 січня 2005 р. № 11/2587 однією з містобудівних вимог та умов проектування, які визначались архітектурно-планувальним завданням на проектування нового будівництва або реконструкції об'єктів містобудування, було обмеження по блакитній лінії забудови.

Запровадження механізму регулювання висотності забудови є надзвичайно важливим кроком для припинення хаотичної забудови і порушень традиційного характеру середовища в історичних районах міст, тому появу терміну «блакитні лінії» в нормативній базі слід однозначно оцінити як позитивне зрушення. Втім, для успішної імплементації зазначених регламентних обмежень необхідно упорядкувати ряд невизначених аспектів щодо принципів встановлення і порядку розроблення блакитних ліній. До цього переліку належать такі питання:

- нормативами не встановлено, в якій саме містобудівній документації передбачається визначення блакитних ліній (в генеральному плані населеного пункту, в детальному плані території, в плані зонування території, в проекті зон охорони пам'яток культурної спадщини, в окремому розділі у

складі містобудівної документації або як окрема робота) і на яких кресленнях необхідно їх позначати;

- не визначено, в межах яких територій визначати блакитні лінії (в межах всіх категорій населених пунктів, в межах окремих категорій населених пунктів (наприклад, в межах історичних населених місць) або для окремих територій в межах населених пунктів (наприклад, для територій історичних ареалів або зон охорони пам'яток культурної спадщини));

- потребує розроблення методика з принципами визначення блакитних ліній, їх відображенням на кресленнях.

Узагальнюючи в цілому поняття блакитної лінії як архітектурного терміну, її можна визначити як уявну ламану лінію, що проходить по контуру найвищих елементів будівель, і яка визначається для таких рівнів містобудівної композиції як панорами і силуети міста або його окремих ділянок, розгортки фасадів в межах вулиць або кварталів.

При такому підході конфігурація блакитної лінії виходить досить складною, що робить її використання в регулятивних містобудівних документах значно ускладненим як з точки зору опису, так і з точки зору чіткого розуміння та однозначності трактування висотних обмежень. Виходячи з цього, використання більш спрощених, лінійних конфігурацій є більш доцільним при визначенні висотних режимів забудови.

Саме такий підхід до визначення ліній обмеження висоти забудови було застосовано в «Методиці складання та змісту плану зонування території (зонінгу) міста Києва» КО «Інститут Генерального плану м. Києва», яка стала першою ґрунтовною спробою виробити підходи до аналізу зорового сприйняття об'єктів містобудування і визначення висотних обмежень для забудови при розробці містобудівної документації [9]. Зазначена методика була розроблена для виконання проекту плану зонування територій Києва, і практично застосована для деяких планувальних утворень в межах історичної частини Центральної планувальної зони міста. В цій методиці було запропоновано принципи визначення висотних обмежень для різних типологічних випадків впливу факторів, таких як вплив панорамного виду, вплив окремого об'єкту біля пам'ятки, вплив висоти забудови периметру кварталу. При цьому гранична висота забудови кварталів та окремих об'єктів визначалася за допомогою виявлення основних фронтів огляду зон формування видів та видових точок, виявлення головних чинників впливу на висоту забудови кварталів і побудови призм граничної висоти забудови кварталів історичної частини міста. Основним принципом обмеження висоти забудови в цій роботі було визначено недопущення перевищення переважної висоти існуючої історичної забудови з урахуванням особливостей видового розкриття

пам'яток і панорам. Для периметральної забудови кварталів було запропоновано підхід з визначення різного рівня висоти забудови по фронті вулиць і в глибині кварталу, з перевищенням на одну третину висоти забудови у внутрішньоквартальній частині (таке перевищення не матиме впливу на видове сприйняття фронту вулиць, що обмежують квартали). Такий підхід має певні недоліки з точки зору того, що сприяє збільшенню щільності забудови всередині кварталу, що може призвести до порушення масштабності забудови, створенню дворів-колодязів і погіршенню умов комфортності проживання. Ще одним аспектом, який було би варто доопрацювати, є досить жорстке лінійне обмеження висоти забудови переважним рівнем історичної забудови, що нівелює всю потенційну нову забудову до одного рівня, спрощує динамізм силуету кварталів і унеможливує появу локальних акцентів, таких, наприклад, як баштові або шпилеві завершення на наріжних ділянках. Це може бути відкориговане шляхом доопрацювання текстового опису висотних режимів забудови, де можна передбачити можливість перевищення переважного рівня забудови, визначеного блакитною лінією, для наріжних ділянок, але не більше ніж на чверть або п'яту частину висоти. Втім, не зважаючи на деякі питання, що потребують додаткового переосмислення, в цілому такий підхід дозволив врахувати всі особливості видового розкриття і не допустити спотворення найбільш цінних видів і панорам. Виходячи з вищевикладеного, було би доцільно розробити окрему методику визначення блакитних ліній з урахуванням вже створеної [9] і з застосуванням підходів, викладених у методичних рекомендаціях попередніх періодів [6]. Основними принципами визначення висотних обмежень слід прийняти:

- забезпечення висотної переваги над фоновою забудовою історичних архітектурних домінант і акцентів, в тому числі для окремих випадків забезпечення сприйняття головних найцінніших домінант на фоні небосхилу;
- недопущення екранування цінних історичних об'єктів з боку головних видових точок, осей, фронтів і панорам;
- недопущення перевищення переважної висоти існуючої історичної забудови.

Наступним важливим питанням є визначення меж територій населеного пункту, для яких встановлюються висотні обмеження. Так, у згадуваній вище методиці [9] лінії обмеження висоти забудови визначались для історичної частини Центральної планувальної зони, втім, як показує практика, цього є недостатньо для повноцінного захисту цінних історичних видів і панорам, оскільки поява висотних об'єктів (наприклад, з висотою більше 100 м), які знаходяться за видимим горизонтом, але мають висоту, яка значно перевищує рівень забудови в межах видимого горизонту, можуть потрапляти до меж

видимості на дальніх планах. Тому, виходячи з умов видимості [11], доцільно визначати блакитні лінії для всіх кварталів забудованих територій в межах радіусу видимості 12 км від найбільш цінних історико-культурних об'єктів або ансамблів, а це фактично означає в переважній більшості випадків в межах всього міста. З метою врахування специфіки традиційного характеру забудови історичних районів міст, конкретизація висотних обмежень має проводитись для кожного історичного кварталу.

Питання виду містобудівної документації, в якій передбачатиметься визначення блакитних ліній, є найбільш дискусійним, оскільки є пропозиції щодо їх визначення в генеральному плані населеного пункту, в детальному плані території, була пілотна спроба їх визначення в плані зонування території, про яку вже було зазначено вище, а також вони можуть визначатись у складі науково-проектної документації зон охорони пам'яток культурної спадщини або як окрема робота. Слід зазначити, що визначення блакитних ліній у складі документації генеральних планів населених пунктів не є ефективним, оскільки генеральні плани, а також історико-архітектурні опорні плани у їх складі не передбачають розроблення режимів регулювання забудови за вимогами охорони культурної спадщини [4, 5]. Досвід визначення ліній обмеження висоти забудови при розробці плану зонування м. Києва засвідчив складність і високу трудомісткість цієї роботи. План зонування згідно з чинними нормативами [3] є регуляторною документацією, яка визначає межі зон і встановлює для них містобудівні регламенти, причому обмеження за вимогами охорони культурної спадщини, до яких належать і обмеження висоти та силуету забудови (блакитні лінії), визначаються матеріалами історико-архітектурного опорного плану, проектами зон охорони пам'яток культурної спадщини, межами і режимами використання історичних ареалів, затвердженими в установленому порядку. Виходячи з вищевикладеного, вважається за доцільне визначати блакитні лінії як регламентні обмеження висоти забудови при розробці науково-проектної документації комплексних зон охорони пам'яток культурної спадщини [2], причому коли така робота виконується спільно з розробленням історико-архітектурного опорного плану. Блакитні лінії доцільно позначати на окремих кресленнях у вигляді ліній, що на плані збігаються з лініями регулювання забудови, з абсолютними відмітками допустимого рівня забудови в метрах (в державній системі висот) у складі графічної частини проектів зон охорони пам'яток культурної спадщини. В текстовій частині доцільно навести пояснення щодо методів і особливостей визначення висотних обмежень. В графічній частині детальних планів територій блакитні лінії доцільно позначати на окремому кресленні (плані блакитних ліній, аналогічно плану червоних ліній).

Враховуючи вищевикладене, запровадження регламентних обмежень висоти забудови через визначення блакитних ліній потребує розроблення і затвердження відповідних настанов щодо складу і порядку їх розроблення у складі певного виду містобудівної документації, а також внесення змін до нормативних документів.

Література.

1. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій – К.: Мінрегіон України, 2019. – 177 с.
2. ДБН Б.2.2-2-2008 Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування – К.: Мінрегіон України, 2008. – 14 с.
3. ДБН Б.1.1-22:2017 Склад та зміст плану зонування території – К.: Мінрегіон України, 2018. – 22 с.
4. ДБН Б.1.1-15:2012 Склад та зміст генерального плану населеного пункту – К.: Мінрегіон України, 2012. – 21 с.
5. ДБН Б.2.2-3:2012 Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту – К.: Мінрегіон України, 2012. – 13 с.
6. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР – К.: КиевНИИПградостроительства, 1985. – 30 с.
7. Тимофієнко В. І. Архітектура і монументальне мистецтво: Терміни та поняття / Академія мистецтв України; Інститут проблем сучасного мистецтва. — К.: Видавництво Інституту проблем сучасного мистецтва, 2002. — 472 с.
8. Правила забудови м. Києва, 2005. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/8C0901135F93AE23C22573C000538329?OpenDocument
9. Методика складання та змісту плану зонування території (зонінгу) міста Києва, 2015, КО «Інститут Генерального плану м. Києва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kievgenplan.grad.gov.ua/wp-content/uploads/2015/12/%D0%97%D0%BE%D0%BD%D1%96%D0%BD%D0%B3-%D0%9F%D0%97-1_%D0%A2%D0%BE%D0%BC-1_20-12-15.pdf
10. Коротун І.В. Основи гармонізації архітектурного середовища // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Архітектура . — 2014. — № 793. — С. 19-26.

11. Апостолова-Сосса Л.О. До питання забезпечення збереження історичних панорам міст // Сучасні проблеми архітектури та містобудування, вип. 47. – К.: КНУБА, 2017. – С. 4-7.

к.т.н., доцент Апостолова-Сосса Л.А.,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОЛУБЫХ ЛИНИЙ ЗАСТРОЙКИ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Рассмотрены проблемы, касающиеся определения голубых линий застройки при разработке градостроительной документации, выделен ряд неопределенных аспектов в порядке их разработки. Предложены возможные пути и методологические подходы решения вышеизложенных проблем. Проанализирован имеющийся отечественный опыт и методология разработки высотных ограничений для городской застройки. Выделены основные принципы определения высотных ограничений. Даны предложения по выбору типа градостроительной документации, в которой могут определяться голубые линии, а также их отображению в графическом виде на чертежах.

Ключевые слова: голубые линии, ограничения высотности застройки, градостроительная документация, регламентные ограничения градостроительной деятельности.

Apostolova-Sossa L., PhD,
Kyiv National University of Construction and Architecture

DETERMINATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS (BLUE LINES) IN THE URBAN PLANNING DOCUMENTATIONS

The problems concerning the definition of blue lines (building height restrictions) during the development of urban planning documentation are considered, a number of uncertain aspects are identified in the order of their development. Possible ways and methodological approaches to solve the problems are proposed. The existing experience and the methodology for developing building height restrictions for urban development are analyzed. The basic principles for determining altitude restrictions are highlighted. Suggestions are given for choosing the type of urban planning documentation in which blue lines can be determined, as well as it's displaying in graphical form on the drawings.

Keywords: blue lines, conservation of cultural heritage, building height restriction, spatial planning documentations.

REFERENCES

1. DBN B.2.2-12:2019 Planuvannia i zabudova terytorii – K.: Minrehion Ukrainy, 2019. – 177 s.
2. DBN B.2.2-2-2008 Sklad, zmist, poriadok rozroblennia, pohodzhennia ta zatverdzhennia naukovo-proektnoi dokumentatsii shchodo vyznachennia mezh ta rezhymiv vykorystannia zon okhorony pamiatok arkhitektury ta mistobuduvannia – K.: Minrehion Ukrainy, 2008. – 14 s.
3. DBN B.1.1-22:2017 Sklad ta zmist planu zonuvannia terytorii – K.: Minrehion Ukrainy, 2018. – 22 s.
4. DBN B.1.1-15:2012 Sklad ta zmist heneralnogo planu naselenoho punktu – K.: Minrehion Ukrainy, 2012. – 21 s.
5. DBN B.2.2-3:2012 Sklad ta zmist istoryko-arkhitekturnoho opornoho planu naselenoho punktu – K.: Minrehion Ukrainy, 2012. – 13 s.
6. Metodicheskye rekomendatsyy po yssledovaniyu ystoryko-arkhitekturnoho nasledyia v horodakh Ukraynskoi SSR – K.: KyevNYYPhradostroytelstva, 1985. – 30 s.
7. Tymofiienko V. I. Arkhitektura i monumentalne mystetstvo: Terminy ta poniattia / Akademiia mystetstv Ukrainy; Instytut problem suchasnoho mystetstva. — K. : Vydavnytstvo Instytutu problem suchasnoho mystetstva, 2002. — 472 s.
8. Pravyla zabudovy m. Kyieva, 2005. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/8C0901135F93AE23C22573C000538329?OpenDocument
9. Metodyka skladannia ta zmistu planu zonuvannia terytorii (zoninhu) mista Kyieva, 2015, KO «Instytut Heneralnogo planu m. Kyieva [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: http://kievgenplan.grad.gov.ua/wp-content/uploads/2015/12/%D0%97%D0%BE%D0%BD%D1%96%D0%BD%D0%B3-%D0%9F%D0%97-1_%D0%A2%D0%BE%D0%BC-1_20-12-15.pdf
10. Korotun I.V. Osnovy harmonizatsii arkhitekturnoho seredovyshcha // Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika». Arkhitektura . — 2014. — № 793. — S. 19-26.
11. Apostolova-Sossa L.O. Do pytannia zabezpechennia zberezhennia istorychnykh panoram mist // Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia, vyp. 47. – K.: KNUBA, 2017. – S. 4-7.