

*Комітет охорони і реставрації пам'яток історії,  
культури та навколишнього середовища м. Києва*

*Державний історико-архітектурний заповідник  
"Стародавній Київ"*

**ПРОБЛЕМИ РЕГЕНЕРАЦІЇ ІСТОРИКО-  
АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА**

Матеріали науково-практичної конференції

*м. Київ—1994 р.*

*Комітет охорони і реставрації пам'яток історії,  
культури та навколишнього середовища м. Києва*

*Державний історико-архітектурний заповідник  
"Стародавній Київ"*

**ПРОБЛЕМИ РЕГЕНЕРАЦІЇ ІСТОРИКО-  
АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА**

**Матеріали науково-практичної конференції**

*м. Київ—1994 р.*

## ЗМІСТ

<i>Прибега Л. В.</i> ДО ПРОБЛЕМИ ТЕРМІНОЛОГІЧНИХ ВИЗНАЧЕНЬ В СФЕРІ ОХОРОНИ ІСТОРИЧНИХ МІСТОБУДІВЕЛЬНИХ УТВОРЕНЬ . . . . .	3
<i>Тупчий О. В.</i> АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОДОЛА — ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ЗАПОВЕДНИКА “ДРЕВНИЙ КИЕВ” . . . . .	4
<i>Марк Жиле</i> ЗАСОБИ ОХОРОНИ “КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ” У ФРАНЦІЇ . . . . .	6
<i>Брайчевський М. Ю.</i> ЕКОЛОГІЧНИЙ ПРИНЦИП ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК ІСТОРІЇ І КУЛЬТУРИ . . . . .	8
<i>Шевченко В. П.</i> РЕГЕНЕРАЦІЯ ЗАБУДОВИ ПОДОЛУ ТА ЙОГО ЦЕНТРУ НА ІСТОРИЧНІЙ ОСНОВІ . . . . .	10
<i>Натидзе Т. Г.</i> ПРЕДПОСЫЛКИ К РЕГЕНЕРАЦИИ ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНОЙ СРЕДЫ ДРЕВНЕЙ СТОЛИЦЫ ГРУЗИИ — г. МЦХЕТА . . . . .	11
<i>Годнева А. Т.</i> КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКИЙ ТУРИЗМ, КАК ПОВОД ДЛЯ РЕГЕНЕРАЦИИ ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНОЙ СРЕДЫ БЕЛАРУСИ. . . . .	12
<i>Мчедлидзе Д. О.</i> ОПЫТ РЕГЕНЕРАЦИИ г. СИГНАХИ . . . . .	13
<i>Ісвлева В. П.</i> ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИЧНОГО МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА І ПИТАННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ПРОМИСЛОВОЇ ЗАБУДОВИ . . . . .	14
<i>Виноградова М. В.</i> К ВОПРОСУ РЕГЕНЕРАЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ПОДОЛА . . . . .	16
<i>Лосицький Ю. Г.</i> ДО ПИТАННЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА КИСВА . . . . .	18
<i>Богданова Т. І.</i> МУЗЕЕФІКАЦІЯ ПАМ'ЯТОК АРХЕОЛОГІЇ НА ТЕРИТОРІЇ ДІЛАЗ “СТАРОДАВНІЙ КИЇВ” . . . . .	20
<i>Приходько В. А.</i> МЕТОДИКА РОБОТИ В ІСТОРИЧНОМУ СЕРЕДОВИЩІ, ЯК СКЛАДОВА ЧАСТИНА ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК . . . . .	22
<i>Товстенко Т. Д.</i> ОСНОВНІ АСПЕКТИ ПРОБЛЕМИ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ РЯДОВОЇ ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ . . . . .	24
<i>Діхтяр Я. Я.</i> КОНЦЕПЦІЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ УРОЧИЩА ГОНЧАРІ — КОЖУМ'ЯКИ В ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА . . . . .	26
<i>Олійник О. П.</i> ПРОБЛЕМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ІСТОРИЧНОГО ЦЕНТРУ м. КИЄВА . . . . .	29
<i>Малаков Д. В.</i> КИЇВСЬКИЙ ПРИБУТКОВИЙ БУДИНОК . . . . .	31
<i>Друг О. М.</i> ОСОБНЯКИ ЛИПОК . . . . .	32
<i>В. Рибін, Г. Чорний, В. Куциба</i> ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО МОНИТОРИНГА ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫХ ПАМЯТНИКОВ С ЦЕЛЬЮ ИХ ОХРАНЫ . . . . .	33
<i>Кравська А. М.</i> К ВОПРОСУ ОБ ИСТОРИЧЕСКОЙ ТРАКТОВКЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ КИЕВА В XIX в. . . . .	35

## ДО ПРОБЛЕМИ ТЕРМІНОЛОГІЧНИХ ВИЗНАЧЕНЬ В СФЕРІ ОХОРОНИ ІСТОРИЧНИХ МІСТОБУДІВНИХ УТВОРЕНЬ

Перехід від охорони осібних пам'яток до містобудівних утворень, що історично склалось, пов'язаний з появою в пам'яткоохоронній методології низки термінів, зокрема таких як “пам'ятка містобудування”, “історичне середовище”, “револоризація”, регенерація та інших. Тлумачення цих термінів має важливе як теоретичне так і практичне значення, і відповідно потребує осмислення.

Пам'ятками містобудування, або урбаністики, на нашу думку слід вважати структурно й функціонально організовані системи споруд, будівель та простору, що в комплексі становлять історичну, наукову, архітектурно-художню або іншу історико-культурну цінність. За типологічними ознаками в міжнародній практиці до пам'яток містобудування відносяться історичні ансамблі, історичні міста та їх фрагменти.

Система взаємозв'язків об'єктів, що утворюють урбаністичну пам'ятку, разом з довкіллям і взятих в комплексі явищ життєдіяльності людей, визначають характер історичного середовища утворення. Матеріальна субстанція об'єктів історико-архітектурної спадщини і забудови утворення у поєднанні з відповідним ландшафтом становлять найбільш стабільний пласт, матеріальний каркас середовища. Саме про його охорону і постає питання.

У залежності від схоронності матеріальної субстанції просторового утворення — пам'ятки, її історико-культурної значущості у вітчизняній та зарубіжній практиці знаходять застосування такі реставраційно-охоронні методи як револоризація та регенерація.

Револоризація — це повернення достоїнств; у пам'яткоохоронній теорії означає передусім повернення естетичної значущості та функціональної ролі об'єкта, розкриття та виявлення його історико-культурної цінності переважно реставраційними засобами та шляхом максимального збереження автентичної матеріальної субстанції просторової композиції утворення.

Термін “регенерація” (повернення до життя) набув останнім часом розповсюдження в архітектурній сфері і має неоднозначне тлумачення. Стосовно пам'яткоохоронної методології, то його застосування як методу збереження історичних містобудівних утворень може мати місце в разі функціонального та естетичного відродження містобудівного утворення системою заходів, що включають як збереження складових забудови комплексу, так і відтворення просторової

цепция восстановления историко-архитектурной и природной среды этого уникального района. Не рассмотрены должным образом многочисленные предложения общественности и специалистов по функциональному использованию территории урочища, происходят колебания между крайностями: от создания здесь ландшафтного парка — до строительства элитарного жилищного комплекса с типовыми дорогами коттеджами.

\* \* \*

Представляется очевидным, что вопрос о функциональном использовании урочища Гончары-Кожемяки должен начинаться со слагающейся веками базы: восстановления исторической структуры коммунаций, парцеляции усадеб, соблюдения исторически сложившейся этажности застройки.

В соответствии со сложившимися принципами и нормами развития и сохранения градостроительной среды, с учетом современных условий, восстановление Гончаров-Кожемяк следует проводить с учетом основополагающих принципов:

1. Точное соответствие сети улиц историческим планам;
2. Проведение новой парцеляции с максимальным приближением к исторически установленной;
3. Восстановление застройки по трем линиям: реновация зданий на основе историко-архитектурных исследований и документов, реставрации оставшихся сооружений с их предварительной инвентаризацией, новое строительство с соблюдением характерного архитектурного стиля.

Наиболее приемлемым является использование Гончаров-Кожемяк в соответствии с их историческим развитием, то-есть, в качестве жилого массива общего назначения.

Распределение (продажа) участков (усадеб) должно производиться под конкретное функциональное их назначение и должно основываться на оценке стоимости земли, с учетом прав на собственность предприятий, организаций и частных лиц, включая представительства местных и иностранных фирм, организаций национальных меньшинств и т. д., имеющих правовое отношение к данной территории.

Такое распределение целесообразно проводить, в частности с аукциона, с дальнейшим распределением прибыли между городом, районом и Комитетом охраны и реставрации памятников истории, культуры и исторической среды (в частности ГИАЗ "Древний Киев") с последующим направлением этих средств на нужды реставрации, коммунального и социально-культурного строительства, благоустройства.

Для решения общих организационных вопросов необходима комиссия по застройке урочища. Основной функцией комиссии должно быть содействие и контроль за реализацией общего проекта. В число функций комиссии должны входить также:

1. Распределение участков;
2. Контроль соблюдения застройщиками специального регламента, утвержденного для урочища Гончары-Кожемяки.

Необходимо избрать авторский коллектив для разработки регламента, конкретных принципов застройки на основании историко-архитектурных данных. Отдельные сооружения и комплексы должны проектироваться отобранными по конкурсу архитекторами. Это обеспечит профессионализм решения и позволит избежать однообразия.

О. П. ОЛІЙНИК, канд. архітектури, НДТІАМ

## ПРОБЛЕМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ІСТОРИЧНОГО ЦЕНТРУ КИСВА

Частина історичного центру Києва, що розташована між вулицями Володимирською та Хрещатиком, на відріжку від Володимирської гірки до Прорізної — одна з найцікавіших зон міста. Вона безпосередньо підходить до центральної площі та центральної вулиці столиці, тут знаходиться більшість з історико-архітектурних пам'яток міста. Це місце зустрічі жителів міста, багатофункціональна, престижна територія, житлова дільниця з великою щільністю забудови.

Протягом всього існування міста забудова цієї частини відігравала велику роль як в силуеті, створюючи передній план панорам міста, так і в планувальній та функціональній структурах, зосереджуючи торгівлю, обслуговуючі, дрібні промислові заклади, атракційні готелі та ресторани. Планувальна структура вулиць, на захід від Майдану Незалежності, лишилась практично незмінною ще з X—XII століть. Верхній ряд найвідоміших культурних споруд, розташованих на окрайці рельєфу — Софійський собор, Михайлівський Золотоверхий, Андріївська церква, Десятинна, доповнені нижнім напівкільцем — Ірининської, Миколаївської та інших церков, пізніше — банями Олександрівського костелу, — підкреслювали і підтримували променисту, ландшафтну містобудівельну структуру древнього центру. В XVIII—XIX ст. завершується ансамбль Володимирської вулиці, що стримує вигляд широкої еспланади, яка пов'язувала вже існуючі та новозбудовані архітектурні комплекси Верхнього міста. Сформовані комплекси Верхнього міста та Хрещатика вимагали підпорядкування зовнішнього вигляду забудови схилів, тому саме ця ділянка найінтенсивніше перебудовувалася під час будівельного буму зламу XIX—XX сторіч. Саме забудова цього періоду створює неповторне, виразне обличчя центру міста.

Відновлення Хрещатика після війни створює новий, столичний масштаб міста, активно вводяться адміністративні функції, з'являється завершений містобудівельний ансамбль — майдан Незалежності, що візуально об'єднав забудову Верхнього міста та Печерська.

Нові політичні та економічні умови сьогодення знову примушують звернути увагу на забудову старого центру. Необхідно розробити таку програму її регенерації, що забезпечила б збереження притаманних їй ознак своєрідності разом з вирішенням проблем, породжуваних її розміщенням в адміністративно-діловому та культурному центрі міста — столиці європейської держави.

Проблеми досліджуваної дільниці історичного центру Києва є спільними для багатьох великих міст Європи: це — транспортні проблеми (невизначеність руху пішоходів та транспорту, недостатня кількість автостоянок та гаражів, перевантаження транспорту в години "пік"); екологічні та санітарно-гігієнічні проблеми, породжувані злим станом інженерного обладнання і подекуди повною відсутністю необхідного набору обладнання, великою щільністю житлової забудови, наявністю невідповідних забруднюючих промислових закладів на цій території, відсутністю нормальної системи вивезення сміття та благоустрою дворових просторів. До важливих проблем слід віднести насиченість центру невідповідними функціями обок нагальної потреби створення престижного центру столиці, нераціональне використання існуючих площ та відсутність їх взаємозв'язку. До найбільш важливих проблем відноситься стан охорони та використання пам'яток архітектури, яких тут налічується до 70 % від усієї капітальної забудови. Навіть в разі фізичного збереження пам'ятки всі вони зазнали значних втрат зовнішнього вигляду — змінені заповнення вікон та дверей, перебудовані перші поверхи, балконні решітки, спрощений ліпний декор на фасадах, не кажучи вже про інтер'єри, які втрачені майже в усіх будинках. Останніми роками додатково виникла проблема хаотичного нового будівництва, що спотворює силует історичних схилів та вносить дисгармонію в інтер'єри вулиць та площ.

Дослідження, проведені авторським колективом під керівництвом автора в процесі роботи над програмою "Київ-центр", доводять, що більшість цих проблем може бути вирішена шляхом раціонального переосмислення традиційних ознак своєрідності даної зони, властивих їй способів організації в поєднанні з сучасними вимогами. Характерна східчаста структура рельєфу надає необмежені можливості використання підземного простору: від розміщення гаражів та автостоянок аж до напівпідземних обслуговуючих закладів (ресторанів, кафе, казино), що розмістяться в підвалах існуючих будинків та між ними в терах рельєфу. Середовище зонування, спрямоване на вияв та підсилення усталених просторово-планувальних характеристик забудови та способу її організації з урахуванням традиційної функції, притаманної кожному типу середовища, дозволить диференціювати територію на ділянки, що призначені для відвідувачів, та суто житлової з відповідно різним набором обслуговуючих закладів в кожній дільниці. Аналізуючи територію за усталеними просторовими ознаками, ми зважали також і на характер співвідношення зовнішніх про-

сторів — вулиць, площ — із внутрішніми (подвір'ями, садибами, проїздами, провулками), пропонуючи підсилювати характерні співвідношення та чередування між собою і в системі в цілому.

Таким чином, кожен елемент середовища стримує відповідне місце в міській системі: вичленовуються інтимні житлові, громадські, господарські та інші подвір'я, які додатково розрізняються за просторовими характеристиками, масштабами, характером використання рельєфу; вулиці розподіляються на атракційні — туристичні, та камерні-житлові, що відповідно тягне за собою розподіл обслуговуючих закладів по зонах; необхідність та ступінь реставрації зовнішнього вигляду та повного відновлення пам'яток теж обґрунтовується розміщенням їх в певній зоні центру: якщо доцільно відновити Михайлівський Золотоверхий собор, що відіграє ключову роль в планувальній та семантичній структурах, то стильова реставрація за архівними матеріалами будинків, що розташовані в житлових подвір'ях або на вулицях місцевого значення, — вже є не обов'язковою, а іноді навіть зайвою. Це ж зауваження може бути віднесене до редизайну дисгармонійних будинків: насправді потребують гармонізації для вписування в довкілля лише один — два нових будинки (такі, як, скажімо, гараж на вул. Б. Грінченка або Промінвестбанк на пров. Т. Шевченка — і те, останній потребує лише більш складного силуетного завершення), решта знаходиться в такому типі середовища, де стильові та художні характеристики фасаду не є визначальними.

Разом з тим потребують збереження та виявлення інші ознаки своєрідності старого центру, хоча вони менш досліджені, ніж архітектурно-художня виразність окремих будинків: це характерна ярусна структура внутрішніх просторів; це взаємопроникнення зовнішнього та внутрішнього типів простору; асоціативні парадигматичні відносини між будинками епохи модерну і взагалі семантика міського середовища; співвідношення обсягу забудови та відкритих просторів, — які власне і визначають характер середовища схилової частини центру Києва. І в розумінні та віднаходженні цих ознак криється ключ до вирішення складних проблем реконструкції центру.

*Д. В. Малаков, зав. відділом музею історії, м. Київ*

### КИЇВСЬКИЙ ПРИБУТКОВИЙ БУДИНОК

Прибутковий житловий будинок набув масового поширення наприкінці XIX ст. в усіх великих європейських містах і став основним типом житла для середнього класу і в Києві. Впродовж двох так званих "будівельних лихоманок" 1895—1901 та 1907—1914 років у Києві було споруджено понад тисячу багатоповерхових секційних житлових будинків, квартири в яких здавалися внайми, даючи при-