

**Міністерство культури, молоді та спорту України**

**УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ІНСТИТУТ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ  
(У Д І К С)**

---

04086, м. Київ, вул. Петропавлівська, 15  
тел. (+38044) 280-14-05; (+38044) 468-01-92; тел./факс 288-54-43, e-mail: [udiks@ukr.net](mailto:udiks@ukr.net)  
[www.spadshchina.org.ua](http://www.spadshchina.org.ua)

**ПОГОДЖЕНО:**

Департамент охорони  
культурної спадщини КМДА

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ПОГОДЖЕНО:**

Центральний орган охорони  
культурної спадщини

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН м. КИЄВА**

**ТОМ VIII**

**«ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ОХОРОНА  
ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ»**

(Додаткова угода № 6 від 05.06.2019 р. до договору № 2/СП-09 від 01.06.2009 р.)

**Книга 2**

**Пояснювальна записка**

**до історико-архітектурного опорного плану  
з уточненням меж і режимів історичних ареалів, зон охорони пам'яток**

**Регулятивна частина**

Директор інституту

**ПРОКОПЕНКО І.В.**

Науковий керівник,  
заступник директора

**САВЧУК Г.М.**

ГАП Завідувач відділу,

**ПРИХОДЬКО Є.П.**

**Київ – 2019**

Результати роботи розглянуто Вченою радою УДІКС, протокол від 15.11.2019 р. № 1

## **ЗМІСТ РОБОТИ**

### **Том VIII**

#### **«ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ОХОРОНА ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ»**

**Книга 1. Пояснювальна записка. Аналітична частина**

**Книга 2. Пояснювальна записка. Регулятивна частина (пропозиції)**

**Книга 3. Графічна частина:**

1. Історико-архітектурний опорний план. Основне креслення, М 1:10000
2. Історико-архітектурний опорний план. Містобудування та архітектура, М 1:25000
3. Історико-архітектурний опорний план. Археологія М 1:25000
4. Історико-архітектурний опорний план. Історичний ландшафт, природно заповідний фонд М 1:25000
5. Історико-архітектурний опорний план. Території, що мають статус земель історико-культурного призначення М 1:25000
6. Пропозиції до коригування меж історичних ареалів та зон охорони пам'яток культурної спадщини. М 1:25000

**Книга 4. Графічні додатки<sup>^</sup>**

7. Будівлі і споруди - об'єкти культурної спадщини М 1:15000
8. Експлікація до креслення Будівлі і споруди - об'єкти культурної спадщини
9. Аналіз природного ландшафту М 1:75 000
10. Територіально-розпланувальний розвиток м. Києва М 1:30 000
11. Буферні зони об'єкта всесвітньої спадщини «Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська лавра»
12. Додаткові креслення, схеми, панорами

**Книга 5. Додатки:**

**Додаток 1.** Переліки об'єктів культурної спадщини, згрупованих відповідно для рівня завдань генерального плану

**Додаток 2.** Фотофіксація об'єктів культурної спадщини (2.1 - 2.7)

**Додаток 3.** Вихідні дані, надані Замовником

**Додаток 4.** Документи

**Додаток 5.** Рецензії, протокол засідання вченої ради УДІКС

**Додаток 6.** Розділ 8 «Збереження та охорона історико-культурної спадщини» - до Основних положень Генерального плану

## РЕФЕРАТ

Історико-культурна спадщина має вирішальне значення в планувальній структурі, просторово-композиційній організації та традиційному архітектурному образі міста Києва. Предметом охорони культурного ландшафту такого високого рівня мають бути: основи давнього планування, гармонічно поєднані з природним ландшафтом архітектурні ансамблі - пам'ятки містобудування і архітектурні комплекси, просторові зв'язки між ними, а також особливості та архітектурна цінність рядової історичної забудови, при її масштабній узгодженості з провідними об'єктами культурної спадщини.

Робота виконана шляхом коригування чинного Історико-архітектурного (Історико-містобудівного) опорного плану Києва, розробленого Науково-дослідним інститутом теорії та історії архітектури і містобудування (НДІТІАМ) у 2001 р. та затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 у складі Генерального плану Києва, на базі оновленої на 2019 рік інформації з застосуванням нових поєднань наявних відомостей, включаючи аналіз всіх інших даних, необхідних для формування цілісного уявлення про стан збереженості та цінність спадщини.

**Об'єкт дослідження** – природний та культурний ландшафт міста, розпланувальна структура, об'єкти культурної спадщини, що мають містоформуюче значення, цінні та рядові містобудівні утворення історичного розпланування та забудови, що зберегли свою цілісність.

**Предмет дослідження:** історичне місто Київ, як цілісний об'єкт містобудівної спадщини.

**Мета роботи** – розроблення (коригування) Історико-архітектурного опорного плану Києва на основі узагальнених характеристик нерухомої природної та культурної спадщини міста і пов'язаного з нею оточення в обсязі, достатньому для вирішення питань її збереження та відповідного використання в містобудівному проектуванні на стадії генерального плану.

МІСТОБУДІВНА СПАДЩИНА, ОХОРОНА ТА ЗБЕРЕЖЕННЯ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНА ЦІННІСТЬ ТЕРИТОРІЇ, ТРАДИЦІЙНИЙ ХАРАКТЕР СЕРЕДОВИЩА, ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ СТОСОВНО ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ.

## **ВИКОНАВЦІ РОБОТИ**

- САВЧУК Г.М.** - науковий керівник роботи, заступник директора УДІКС, архітектор, кваліфікаційний сертифікат № 004416
- ПРИХОДЬКО Є.П.** - ГАП, начальник відділу історико-містобудівних досліджень, архітектор, кваліфікаційний сертифікат № 004365
- ГАЛИЦЬКА В.О.** - провідний спеціаліст відділу історико-містобудівних досліджень, архітектор
- ПОШТАРЕНКО Ю.Г.** - провідний спеціаліст відділу історико-містобудівних досліджень, історик

## **Консультанти**

- ІВАКІН В.Г.** - кандидат історичних наук, в.о. завідувача відділу археології Києва Інституту археології НАНУ
- ЗОЦЕНКО І.В.** - археолог, молодший науковий співробітник відділу археології Києва Інституту археології НАНУ
- ПАРХОМЕНКО Т.П.** - архітектор, історик архітектури (історичні міста)

## **Рецензенти**

- ОЛІЙНИК О.П.** - кандидат архітектури, віце-президент НСАУ, член ICOMOS
- ШИРЯЄВ В.Г.** - заслужений архітектор України, головний архітектор інституту «Міськ-Цивіль Проект»
- ІВАКІН В.Г.** - кандидат історичних наук, в.о. завідувача відділу археології Києва Інституту археології НАНУ

# ЗМІСТ

## Аналітична частина

### Вступ

#### **1. Загальні засади дослідження**

1.1. Особливості формування пам'яткоохоронної містобудівної документації міста Києва

1.2. Аналітична характеристика історико-архітектурного (історико-містобудівного) опорного плану міста Києва 2001 р.

1.3. Характеристика пам'яткоохоронних та містобудівних змін, що відбулися на історичних територіях з 2001 р.

1.4. Науково-дослідницька та нормативна база історико-містобудівних досліджень

#### **2. Історичний та планувальний розвиток Києва**

2.1. Природні особливості, що визначили своєрідність планування та просторової побудови міста

2.2. Основні етапи розвитку та історичного формування забудови

2.3. Історичне місто Київ як цілісний об'єкт культурної спадщини

#### **3. Аналіз успадкованої просторової структури міста Києва**

3.1. Територіально-розпланувальний розвиток міста

3.2. Узагальнена характеристика культурної спадщини (до рівня генерального плану)

3.3. Цінність містобудівної та архітектурної спадщини

3.4. Цінність археологічної спадщини

3.5. Цінність історико-ландшафтної та природно-заповідної спадщини

#### **4. Аналіз існуючого охоронного зонування території міста Києва на відповідність сучасним умовам**

4.1. Загальна характеристика історичних ареалів

4.2. Аналіз зон охорони окремих пам'яток культурної спадщини, комплексів (ансамблів), історико-меморіальних заповідників стосовно їх узгодження з комплексним зонуванням

4.3. Аналіз буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини їх узгодження з комплексним зонуванням території історичного ареалу міста

4.4. Характеристика територій, віднесених законодавством до особливо-цінних земель – земель історико-культурного призначення

### Регулятивна частина (пропозиції)

#### **5. Необхідність створення інтегрованої системи збереження культурної спадщини на основі уточненого охоронного зонування**

5.1. Загальні зауваження

5.2. Комплексне зонування історичних ареалів міста

5.3. Містобудівні режими утримання і використання історико-культурних територій

#### **6. Прикінцеві висновки**

## Регулятивна частина (пропозиції)

### 5. Необхідність створення інтегрованої системи збереження культурної спадщини на основі уточненого охоронного зонування

#### 5.1. Загальні зауваження

Комплексний підхід до збереження спадщини з метою створення інтегрованої системи її збереження зумовлений кількома обставинами. По-перше, в ролі спадщини все частіше починає розглядатися складний територіальний комплекс (культурний ландшафт, історико-культурна територія, історичне місто, архітектурний ансамбль, традиційна міська садиба тощо), компонентами якого виступають культура й природа, матеріальні й нематеріальні цінності. По-друге, суспільством вже усвідомлено той факт, що спадщину не можливо зберегти у відриві від навколишнього природного та соціо-культурного середовища.

Методичний підхід охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини суттєво відрізняється від збереження традиційного міського середовища. Діючі законодавчі акти, Закон України «Про охорону культурної спадщини» зокрема, регулюють виключно охорону пам'яток, пооб'єктний облік яких ведеться на державному та місцевому рівні. Захист історико-архітектурного та історико-ландшафтного середовища регулюється суто декларативно. В спеціальному містобудівному законодавстві – Законах України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про архітектурну діяльність» містобудування трактується як діяльність, спрямована в історичних населених місцях на їх розвиток «при збереженні традиційного характеру середовища», але у подальшому питання відсилається знову-таки до Закону України «Про охорону культурної спадщини» та виключно статусних пам'яток. Такі категорії забудови, що підтримують «традиційний характер» міського середовища, як «значні історичні будівлі», «рядові історичні будівлі», «цінна історична забудова», «фонові забудови» ніким не обліковуються, і, відповідно, на практиці просто знищуються.

ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» взагалі не використовує термін «традиційний характер середовища», а лише «планувальні обмеження» (існуючі і проектні), які стосовно культурної спадщини включають Історичні ареали, зони охорони та території, що мають статус земель історико-культурного призначення.

Нововведеним ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» питанню збереження традиційного характеру середовища відводиться частина розділу 13, але

створення конструктивної системи стосовно забезпечення послідовного його вирішення містобудівними засобами залишається не вирішеним, як і раніше.

Столичне місто Київ відрізняється від більшості історичних населених місць України, по-перше, великою кількістю об'єктів культурної спадщини, що перебувають на обліку, всесвітнього значення включно, по-друге, наявністю затвердженого в 2002 р. у складі Генерального плану розвитку міста Історико-архітектурного опорного плану з визначеними історичними ареалами, по-третє значною кількістю затвердженої у різні роки документації, що стосується охоронного зонування історичних територій (1979 р.), зон охорони окремих пам'яток, буферних зон, територій пам'яток містобудування тощо.

Велика кількість наявних матеріалів потребувала їх взаємоузгодження на рівні генерального плану, що і було зроблено в процесі графічного опрацювання Історико-архітектурного опорного плану за даними на 01.01.2019 р.

## **5.2. . Комплексне зонування історичних ареалів міста**

*Історичні ареали.* За результатами аналітичного опрацювання і оцінки на відповідність сучасним умовам оновленого на 01.01.2019 р. Історико-архітектурного опорного плану міста Києва виявлено необхідність уточнення кількості історичних ареалів та їх меж.

Встановлено, що лише територія Центрального історичного ареалу та Південного і Китаївського ареалів (у меншій мірі) відповідає визначеному чинним законодавством терміну «історичний ареал». В зв'язку з вище наведеним, запропоновано наступне.

Історичні ареали Північний, Дарницький, Солом'янський та Пуща-Водиця скасувати у зв'язку з незначною кількістю об'єктів культурної спадщини, відсутністю історико-культурних заповідників та зон охорони на їх територіях, а також, як такі, що виникли і були освоєні як окремі населені пункти, приєднані до міста Києва пізніше, такі, що мають незначну хронологічну глибину у порівнянні з Стародавнім Києвом.

В межі основного - Центрального історичного ареалу пропонується включити повністю територію пам'ятки місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпра», взятої на державний облік як цінний культурний ландшафт у 2010 році, вже після визначення Центрального історичного ареалу в Історико-архітектурному опорному плані 2001 р. На даний час в межі ареалу входить лише її частина. Додаткова пропозиція стосується виключення з Центрального історичного ареалу територію, розташовану на північ від вул. Олени Теліги як таку, що має незначну кількість об'єктів культурної спадщини.

Територію Південного історичного ареалу доцільно об'єднати з Китаївським історичним ареалом під назвою Південний історичний ареал.

Таким чином, обґрунтовано запропоновано залишити два історичні ареали в місті Києві – Центральний та Південний. Розподіл об'єктів культурної спадщини різних видів по уточнених історичних ареалах подається в таблиці.

**Розподіл об'єктів культурної спадщини різних видів по історичним ареалам (уточненим)**

<b>Історичні ареали (проектні)</b>	<b>Окремі об'єкти культурної спадщини* (всі види, типи та категорії) кількість об'єктів/ % від загальної кількості</b>	<b>Містоформуючі об'єкти культурної спадщини (містобудування, комплекси, садиби -території) кількість об'єктів/ % від загальної кількості</b>	<b>Об'єкти археології (території) кількість об'єктів/ % від загальної кількості</b>	<b>Об'єкти ПЗФ кількість об'єктів/ % від загальної кількості (природна спадщ./культурна спадщ.(території)</b>
1	2	3	4	5
<b>I Центральний</b>	<b>2929 / 86.5%</b>	<b>171 / 97.2%</b>	<b>24 / 80.0%</b>	<b>24 / 35.8%</b> 6 / 18
<b>II Південний</b>	<b>275 / 8.1%</b>	<b>2 / 1.1%</b>	<b>2 / 6.7%</b>	<b>3 / 4.5%</b> 1 / 2
<b>Всього в ареалах</b>	<b>3204 / 94.6%</b>	<b>173 / 98.3%</b>	<b>26 / 86.7%</b>	<b>27 / 40.3%</b> 7 / 20
<b>Всього за межами ареалів</b>	<b>181 / 5.4%</b>	<b>3 / 1.7%</b>	<b>4 / 13.3%</b>	<b>40 / 59.7%</b> 29 / 11
<b>Всього в межах міста</b>	<b>3385 / 100%</b>	<b>176 / 100%</b>	<b>30 / 100%</b>	<b>67 / 100%</b>

\* - об'єкти, що не враховані в колонках 3, 4, 5

Територія історичних ареалів становить близько 10% загальної території м. Києва.

Після проведення уточнення в Центральному історичному ареалі залишається більшість об'єктів культурної спадщини (86.5%) і переважна більшість містоформуючих об'єктів культурної спадщини – 97.2%, що, в дійсності, підтверджує лише його повну відповідність визначенню «історичний ареал».



За межами ареалів розташовано більшість об'єктів природно-заповідного фонду, в той час як ПЗФ, що мають статус «культурна спадщина» (здебільшого пам'ятки садово-паркового мистецтва), знаходяться переважно в межах ареалів.

**Зони охорони.** Проведена аналітична робота підтвердила необхідність, з одного боку, збереження охоронного зонування для міста в цілому (на основі зонування 1979 р.), як засобу забезпечення цілісності історичного Києва, з іншого боку, необхідність коригування цієї основи по суті (межі та режими) та в частині приведення до прийнятної на 2019 р пам'яткоохоронної термінології. Зони охорони (комплексні), затверджені рішенням виконавчого комітету Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, за результатами опрацювання, потребують часткового коригування. Необхідно зазначити, що історичні ареали не були узгоджені з існуючим на той час пам'яткоохоронним зонуванням до затвердження їх у 2002 р. В даній роботі запропоновано зону регулювання забудови розширити до суміщення її меж з межами Центрального історичного ареалу (уточненого). Оскільки на даний час в пам'яткоохоронному та містобудівному законодавстві відсутні категорії зони регулювання, останню запропоновано поділити на дві підзони, окремо виділивши територію, яка межує з охоронною зоною, як більш строгого регулювання.

Територія архітектурної охоронної зони майже повністю на даний час перекрита територією пам'яток містобудування, зокрема таких, як «Вулиця Хрещатик» і «Вулиця Володимирська з вулицею Терещенківською», а також буферними зонами об'єктів всесвітньої спадщини. З одного боку, пам'ятки містобудування потребують самі визначення охоронних зон, а у випадку пам'ятки «Вулиця Хрещатик», що номінується на категорію всесвітньої спадщини, буферної зони. З іншого боку, необхідно взяти до уваги той факт, що Історико-архітектурним опорним планом 2001 р. пропонувалося більшість історичних вулиць в межах історичної частини міста визнати пам'ятками містобудування, що по ряду причин не було реалізовано. Зазначені цінні містобудівні утворення нанесено на креслення Історико-архітектурного опорного плану, який було затверджено за усталеним чином.

Отже, виходячи із вищесказаного, в роботі запропоновано розширити межі архітектурної охоронної зони, як комплексної (об'єднаної) для найбільш цінної в історико-містобудівному та історико-ландшафтному відношенні частині Києва, здатної забезпечити захист історичного центру міста. Буферні зони запропоновано розглядати в системі комплексної охоронної зони, як підзону з особливо строгими режимами використання її території. Охоронні зони, визначені для окремих пам'яток (комплексів) узгоджено з загальним охоронним зонуванням окремо для кожної.

Зона охоронюваного ландшафту увійшла в запропоновану систему зонування у вигляді, затвердженому 1979 р., за виключенням територій ПЗФ, які були затвердженні від часу її визначення та забудованої частини Подолу, яка стала складовою великого культурного ландшафту «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпра». Зона охоронюваного ландшафту виходить за межі історичних ареалів і простягається вздовж Дніпра від північної до південної меж міста.

Зону охорони археологічного шару запропоновано визначити в межах історичних ареалів, Центрального та Південного, а також на дискретних територіях, в місцях зосередження проведення археологічних досліджень за межами історичних ареалів.

*Території, що мають статус земель історико-культурного призначення.* При визначенні зазначених територій за основу було прийнято пункт 11 Постанови Кабінету Міністрів України № 318 від 13.03.2002 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» (зі змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1293 (1293-2011-н) від 14.12.2011 та № 92 (92-2018-н) від 21.02.2018), яким «частина територій історичних ареалів, а саме: території пам'яток та їх охоронних зон, території заповідників, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення». Території, що мають статус земель історико-культурного призначення, нанесено на окреме креслення М 1:10000 за матеріалами наданих пропозицій.

На проектно-регулятивному кресленні (основне проектне креслення) зображено планувальні обмеження (проектні) для рішень Генерального плану, пов'язані з охороною та збереженням нерухомої культурної спадщини, зокрема:

- відкориговані історичні ареали міста Києва;
- території пам'яток містобудування, архітектури та містобудування, історії, комплексів пам'яток, історичних садіб, що мають містоформує значення (всіх категорій);
- території об'єктів природно-заповідного фонду, що мають статус культурної спадщини включно;
- територію пам'ятки «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпра», як цінного культурного ландшафту;
- території історико-культурних заповідників всіх видів;

- території буферних зон пам'ятки всесвітньої спадщини, як підзони комплексної охоронної зони з більш суворим режимом використання;
- території комплексної охоронної зони та охоронних зон окремо розташованих пам'яток (комплексів пам'яток), узгоджених з нею;
- території комплексної зони регулювання забудови (підзона з більш суворим режимом регулювання);
- території комплексної зони регулювання забудови;
- території зони охорнюваного ландшафту;
- території зони охорони археологічного культурного шару;
- території, які чинним законодавством України віднесено до категорії особливо цінних міських земель – «земель історико-культурного призначення».

На кресленнях узгоджені між собою межі всіх пам'яток культурної спадщини за окремими видами: архітектура і містобудування, археологія, об'єкти природно-заповідного фонду зі статусом культурної спадщини включно та культурний ландшафт «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпра», з метою уникнення як територіальних нашарувань, так і територіальних «провалів» між близько розташованими територіями пам'яток. Категорія пам'яток не враховується для вирішення їх охорони містобудівними засобами. Розроблено окремі креслення за названими видами, а також інтегроване (об'єднане) креслення. Всі креслення виконано у масштабі креслень Генерального плану (М 1:10000).

Також, на кресленнях відкориговано межі комплексних зон охорони, з яких виключено території пам'яток, як вищих за своїм пам'яткоохоронним статусом територій. Території буферних зон пам'яток всесвітньої спадщини, що згідно законодавства залишаються пам'ятками національного значення, запропоновано включити в загальну пам'яткоохоронну систему, як підзону з особливо строгими режимами використання її території. Охоронні зони, визначені для окремих пам'яток (комплексів) узгоджено з загальним охоронним зонуванням окремо для кожної.

Креслення виконано у масштабі креслень Генерального плану розвитку міста Києва (М 1:10000) з необхідною деталізацією висвітлення питань охорони нерухомої культурної спадщини для прийняття стратегічних, системних рішень, що забезпечуються містобудівними засобами.

Разом з тим, необхідно законодавчо запровадити розроблення, уточнення та деталізацію історико-архітектурного опорного плану для подальших стадій містобудівного

проектування історичних міст, в іншій роздільній здатності в залежності від масштабу креслень, передбаченого відповідним нормативом.

**Баланс пам'яткоохоронних видів територій по історичним ареалам  
(перспектива)**

	Види територій	Історичні ареали		Всього в ареалах	За межами ареалів
		Центральний	Південний		
1	Історичний ареал	6761.20	1723.72	8484.92	
2	Території пам'яток (містобудування, комплекси, садиби) з них об'єктів всесвітньої спадщини: - Софія Київська - Києво-Печерська Лавра	1054.03  28.52 5.02 23.50	143.76	1197.79  28.52	98.34
3	Території цінних містобудівних утворень історичного планування та забудови (за ІАОП 2001 р. відкориговано)	424.03	1.64	424.67	65.70
4	Територія пам'ятки «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра»	2846.47	-	2846.47	-
5	Території пам'яток археології	675.87	119.83	795.70	313.19
6	Території пам'яток садово-паркового мистецтва	982.12	145.10	1127.22	1292.8
7	Історико-культурні (архітектурні) заповідники	212.24	-	212.24	-
8	Історико-культурні (меморіальні) заповідники	47.35	-	47.35	245.67

9	Національні музеї історії (архітектури)	21.44	135.26	156.70	-
10	Буферні зони (комплексна суворої охорони зона) - Софія Київська -Києво-Печерська Лавра	219.55 111.81 107.74	-	219.55 111.81 107.74	-
11	Комплексна охоронна зона	1678.52	-	1678.52	-
12	Охоронні зони окремих пам'яток (комплексів)	237.95	238.49	476.44	10.28
13	Зона охоронюваного культурного шару I	6761.20	1723.72	8484.92	-
14	Зона охоронюваного культурного шару II				
15	Охоронні зони окремих пам'яток археології	5.30	-	5.30	-
16	Комплексна зона суворого регулювання забудови	666.43	-	666.43	-
17	Комплексна зона регулювання забудови	2358.98	-	2358.98	-
18	Зони регулювання забудови навколо окремих пам'яток (комплексів)	76.11	54.28	130.39	535.55
19	Зона охоронюваного ландшафту	34.25.36	1228.52	4653.88	9667.11
20	Території, що за законом мають статус земель історико-культурного призначення	5021.66	698.15	5719.81	2488.13

### 5.3. Містобудівні режими утримання і використання історико-культурних територій

#### ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВІ ОБМЕЖЕННЯ СТОСОВНО ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

№ п/п	Види територій	Режими використання територій	
		в нормативних документах	в історико-архітектурному опорному плані
1	Історичний ареал (Центральний і Південний)	<p><b>Постанова КМУ № 318</b></p> <p>Ст.7 «Збереження традиційного характеру середовища <u>історичних ареалів</u>, охорона і раціональне використання розташованих в їх межах нерухомих об'єктів культурної спадщини, <u>збереження її місто-формуючої ролі є пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів</u>».</p> <p>Ст.10 «<u>Історичний ареал</u> є спеціально виділеною у населеному місці територією історико-культурного значення із затвердженими межами, яка повинна фіксуватися в усіх землепорядних і містобудівних документах та розглядатися як <u>специфічний об'єкт містобудівного проектування</u>».</p> <p><b>ДБН Б.2.2-12:2019</b></p> <p>13.1.6 «У їх межах слід передбачити збереження характеру історичного розпланування (або його елементів), історично цінної забудови і ландшафту, умов видового розкриття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд, дотримання гармонійного сполучення нових споруд з історичною забудовою. Нове будівництво в межах зон регулювання забудови та <u>історичних ареалів</u> визначається режимами та регламентується: за функціональним призначенням, масштабом (по висоті й довжині будівель); композиційними прийомами (враховуючи масштабність і включаючи</p>	<p>Загальні містобудівні умови використання території історичних ареалів:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пріоритетний напрямок містобудівної діяльності - збереження містоформуючої ролі культурної спадщини та якостей традиційного середовища;</li> <li>- необхідність розгляду історичного ареалу як окремого, цілісного і специфічного об'єкту містобудівного проектування (з уточненням історико-архітектурного опорного плану)</li> <li>- при узгодженні меж та режимів зон охорони окремих пам'яток з комплексними зонами охорони пріоритетність залишається за останніми;</li> <li>- до моменту затвердження відкоригованого Історико-архітектурного опорного плану з комплексним зонуванням в межах існуючих історичних ареалів зберігається заборона нового будівництва;</li> <li>-максимальне обмеження транзитного транспортного руху за винятком громадського міського.</li> </ul> <p>Диференціювання режимів використання територій для Центрального та Південного ареалів визначається під час їх проектування, як окремих об'єктів на іншому рівні містобудівного проектування.</p> <p>Деталізоване регулювання визначається встановленими режимами в межах відповідних</p>

		<p>пропорційний, ритмічний та тектонічний лад), силуетом, лицьовими матеріалами, кольором тощо. Регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища».</p> <p>13.2.4 «У межах історичних ареалів необхідно зберігати історично цінні архітектурно-містобудівні якості традиційного характеру середовища».</p> <p>«У межах історичних ареалів реконструкція цінної історичної забудови зі зміною геометричних параметрів дозволяється у виключних випадках за погодженням відповідного органу охорони культурної спадщини та лише за умови збереження характеру цінного історичного середовища, збереження (відтворення) архітектурно-художніх характеристик та умов об'ємно-просторового сприйняття значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів) та збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель, і якщо це обґрунтовано та не суперечить режиму використання певної території, визначеному історико- архітектурним опорним планом та зонами охорони пам'яток культурної спадщини».</p>	<p>історико-культурних територій різної цінності:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- історико-культурних заповідників, національних музеїв архітектури, історії;</li> <li>- територій пам'яток містобудування, архітектури (комплексів пам'яток), археології, садово-паркового мистецтва;</li> <li>- території пам'ятки «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра»</li> <li>- комплексної охоронно зони та буферної зони, як підзони з більш суворим режимом охорони;</li> <li>- комплексної зони регулювання забудови (підзона строгого регулювання);</li> <li>- комплексної зони регулювання забудови;</li> <li>- зони охоронюваного ландшафту;</li> <li>- зони охорони археологічного культурного шару;</li> <li>- зон охорони окремих пам'яток (комплексів);</li> <li>- територій, що мають статус земель історико-культурного призначення.</li> </ul>
<b>В межах історичних ареалів</b>			
<b>території реставрації та регенерації (відновлення)</b>			
включають найцінніші в історико-культурному відношенні території, в межах яких дозволяється лише мінімальні перетворення, відновлюване нове будівництво, здійснюється реставрація існуючих об'єктів культурної спадщини, регенерація традиційного історичного середовища			
2	<b>Територія пам'ятки містобудування, комплексу, садиби, окремої пам'ятки архітектури</b>	<p><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></p> <p>Ст. 24 п.2 «Використання пам'ятки повинно здійснюватися відповідно до режимів використання, встановлених органами охорони культурної спадщини, у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної</p>	<p>Щодо обліку пам'яток:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для пам'яток, що входять в склад містобудівних утворень, що перебувають на обліку, окрема територія пам'ятки не визначається;</li> <li>- пам'ятка нерухомої культурної спадщини невіддільна від території пам'ятки і охороняється разом з нею.</li> </ul>



		<p>автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздобы тощо».</p> <p>Ст.30«Заборона діяльності, яка створює загрозу пам'яткам».</p> <p>Ст.37«Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт».</p> <p><b><i>ДСТУ Б 5.2.2-10:2016</i></b></p> <p>5.4.6 «На територіях пам'яток культурної спадщини зберігають пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечують охорону традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих планування, парцеляції, забудови, історичних малих архітектурних форм, елементів історичного благоустрою; проводять роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустрій та озеленення території, реконструкцію й будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм».</p> <p><b><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></b></p> <p>Ст.37*п.1«Об'єкти всесвітньої спадщини, що розташовані на території України, є предметом особливої охорони».</p> <p>Ст.37*п.4 «Забезпечення дотримання міжнародних стандартів у сфері охорони об'єктів всесвітньої спадщини, поєднання національних традицій і досягнень із світовим досвідом у зазначеній сфері».</p> <p>Ст.37**п.3«Проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передуює</p>	<p>В межах території пам'яток (комплексів) дозволяються:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- реставраційно-ремонтні роботи спрямовані на збереження особливостей містобудівного утворення, що перебуває на обліку, в цілому, а також окремих його складових;</li> <li>- обмежену реконструкцію та ремонт капітальних будівель і споруд (крім дисгармонійних) без збільшення їх об'ємно-просторових параметрів;</li> <li>- будівництво капітальних об'єктів з метою відновлення втраченого містобудівного середовища в параметрах втрачених об'єктів;</li> <li>- ведення іншої господарської діяльності, що не суперечить вимогам збереження об'єкта культурної спадщини і дозволяє забезпечити його функціонування в сучасних умовах.</li> </ul> <p>Відповідно до «Плану організації території об'єкта всесвітньої спадщини» та «Плану управління об'єктом всесвітньої спадщини» з дотриманням міжнародних стандартів у сфері охорони об'єктів всесвітньої спадщини.</p>
--	--	---	---

		<p>інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт».</p> <p>Ст.37***п.3 «План організації території об'єкта всесвітньої спадщини» та «План управління об'єктом всесвітньої спадщини...зокрема, включає... опис умов, обмежень і заборон щодо об'єкта всесвітньої спадщини, його території та буферної зони».</p> <p>Ст. 24 п.6 «Розміщення реклами на об'єктах всесвітньої спадщини забороняється».</p> <p><b><i>ДБН Б.2.2-12:2019</i></b></p> <p>13.1.5 «Планування і забудову територій об'єктів культурної спадщини та їх буферних зон здійснювати із врахуванням рекомендацій Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО».</p>	
2	<p><b>Територія пам'ятки ландшафту, історії «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра»</b></p>	<p><b><i>ДСТУ Б 5.2.2-10:2016</i></b></p> <p>5.4.6 «На територіях пам'яток культурної спадщини зберігають пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечують охорону традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих планування, парцеляції, забудови, історичних малих архітектурних форм, елементів історичного благоустрою; проводять роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустрій та озеленення території, реконструкцію й будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм».</p>	<p>Для пам'яток (комплексів) містобудування, архітектури, археології та садово-паркового мистецтва, що входять в межі «Історичного ландшафту» визначається територія пам'яток.</p> <p>Можливість запровадження диференційованого режиму використання територій на різних ділянках залежно від особливостей їх історико-культурної цінності, але за умови збереження характеристик, що дозволили вичленити історичний ландшафт в окрему пам'ятку на основі окремої науково-проектної документації.</p>

		<p>«Заходами щодо збереження ландшафту забезпечується охорона особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності, відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв'язків пам'яток з природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових, лукових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів».</p>	<p>Територія пам'ятки ландшафту, історії потребує розроблення окремої спеціальної документації щодо комплексного планування, забудови та іншого використання території з обґрунтуванням цілей та методів використання ландшафту Київських гір і долини р. Дніпра та заходів по стійкому збереженню як його природних компонентів, так і естетичних якостей.</p> <p>В цілому рекомендовано передбачити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обмежену реконструкцію та ремонт капітальних будівель і споруд (крім дисгармонійних) без збільшення їх об'ємно-просторових параметрів;</li> <li>- будівництво капітальних об'єктів з метою відновлення втраченого містобудівного середовища в параметрах втрачених об'єктів.</li> </ul>
3	<p><b>Території природно-заповідного фонду (культурна спадщина включно)</b></p>	<p><i><b>ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»</b></i></p> <p>Ст.7«На землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико-культурно-го призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням».</p> <p>Ст.9«Території та об'єкти природно-заповідного фонду можуть використовуватися: у природоохоронних цілях; у науково-дослідних цілях; в оздоровчих та інших рекреаційних цілях; в освітньо-виховних цілях; для потреб моніторингу навколишнього природного середовища».</p> <p>Ст.9* «Здійснення господарської та іншої діяльності за декларативним принципом заборонено».</p> <p>Ст.14 «Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до</p>	<p>Території природно-заповідного фонду можуть використовуватися виключно в природоохоронних, науково-дослідних, оздоровчих, рекреаційних, екскурсійно-пізнавальних та освітньо-виховних цілях, а також для потреб моніторингу навколишнього природного середовища з заборонаю нового будівництва за іншим призначенням.</p>

		цього Закону з урахуванням їх класифікації та цільового призначення».	
4	<b>Територія історико-культурного (архітектурного) заповідника</b>	<p><b><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></b>  Ст.33п.4 «У межах історико-культурного заповідника забороняється діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження об'єктів культурної спадщини, режим їх охорони та використання».</p> <p>Ст.33п.6 «Межі, зони охорони, обсяги і строки проведення робіт з консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту і пристосування об'єктів культурної спадщини, благоустрою історико-культурного заповідника, а також заходи з охорони і використання об'єктів культурної спадщини, збереження і відтворення традиційного характеру середовища визначаються відповідно у плані організації території історико-культурного заповідника».</p> <p><b><i>Рішення виконкому Київської міської ради № 920 (додаток 2)</i></b>  П.2 «На території заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території і реставрацією пам'яток історії та культури».</p> <p>«Всі будівельні, реставраційні, земляні та інші роботи в межах заповідників здійснюються у відповідності до положення про даний заповідник на основі єдиного проекту, в кожному конкретному випадку, затвердженому і погодженому з державними органами охорони пам'яток та Українським товариством охорони пам'яток історії та культури».</p> <p><b><i>ДБН Б.2.2-12:2019</i></b></p>	Відповідно до «Плану організації території історико-культурного заповідника» та «Плану управління історико-культурним заповідником», як окремої науково-проектної документації іншого рівня містобудівного проектування.

		<p>13.1.5 Необхідно передбачити:</p> <p>«- збереження історичного розпланування і забудови, характеру історичного середовища й ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонійних споруд, які завдають фізичної та естетичної шкоди пам'яткам культурної спадщини чи їх середовищу в цілому;</p> <p>- уникнення прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, улаштування повітряних ліній електропередач, установлення торгівельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища;</p> <p>- організацію консерваційних, реставраційних, реабілітаційних, музеєфікаційних, ремонтних робіт із пристосування пам'яток культурної спадщини, навколишньої історичної забудови, благоустрій території».</p>	
5	<b>Територія історико-культурного (меморіального) заповідника</b>	<p><b><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></b></p> <p>Ст.33п.4 «У межах історико-культурного заповідника забороняється діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження об'єктів культурної спадщини, режим їх охорони та використання».</p> <p>Ст.33п.6 «Межі, зони охорони, обсяги і строки проведення робіт з консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту і пристосування об'єктів культурної спадщини, благоустрою історико-культурного заповідника, а також заходи з охорони і використання об'єктів культурної спадщини, збереження і відтворення традиційного характеру середовища визначаються відповідно у</p>	Відповідно до «Плану організації території історико-культурного заповідника» та «Плану управління історико-культурним заповідником», як окремої науково-проектної документації іншого рівня містобудівного проектування..

		<p>плані організації території історико-культурного заповідника».</p> <p><b>ДБН Б.2.2-12:2019</b> 13.1.5 Необхідно передбачити:</p> <p>«- збереження історичного розпланування і забудови, характеру історичного середовища й ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонійних споруд, які завдають фізичної та естетичної шкоди пам'яткам культурної спадщини чи їх середовищу в цілому;</p> <p>- уникнення прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, улаштування повітряних ліній електропередач, установлення торгівельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища;</p> <p>- організацію консерваційних, реставраційних, реабілітаційних, музеєфікаційних, ремонтних робіт із пристосування пам'яток культурної спадщини, навколишньої історичної забудови, благоустрій території».</p>	
6	<b>Територія національного музею (історії, архітектури)</b>	<b><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></b>	Відповідно до «Плану організації території музею» та «Плану управління музеєм», як окремої науково-проектної документації іншого рівня містобудівного проектування.
7	<b>Територія буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини</b> (як підзона комплексної охоронної зони з більш суворим режимом охорони)	<b><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></b> Ст.37**п.3«Проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передусім інформування Комітету всесвітньої спадщини	В межах буферної зони: - проведення будь-яких містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт здійснюється з врахуванням рекомендацій Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО та умов і обмежень, включених до «Плану

		<p>ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт».</p> <p>Ст.37***п.3 «План управління об'єктом всесвітньої спадщини»...зокрема, включає... опис умов, обмежень і заборон щодо об'єкта всесвітньої спадщини, його території та буферної зони».</p> <p><b>ДБН Б.2.2-12:2019</b></p> <p>13.1.5 «Планування і забудову територій об'єктів культурної спадщини та їх буферних зон здійснювати із врахуванням рекомендацій Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО».</p> <p>Необхідно передбачити:</p> <p>«- збереження історичного розпланування і забудови, характеру історичного середовища й ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонійних споруд, які завдають фізичної та естетичної шкоди пам'яткам культурної спадщини чи їх середовищу в цілому;</p> <p>- уникнення прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, улаштування повітряних ліній електропередач, установлення торговельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища;</p> <p>- організацію консерваційних, реставраційних, реабілітаційних, музеєфікаційних, ремонтних</p>	<p>управління об'єктом всесвітньої спадщини»;</p> <p>-проводяться консерваційні, реставраційні, реабілітаційні, музеєфікаційні, ремонтні роботи із пристосуванням пам'яток культурної спадщини;</p> <p>-зберігаються містобудівні (планувальні, типологічні, масштабні) характеристики історико-містобудівного та природного середовища, всіх історично цінних містоформуючих об'єктів включно;</p> <p>- забезпечується візуальне сприйняття об'єктів культурної спадщини в їх історико-містобудівному та природному середовищі, збереження та відновлення історично сформованого співвідношення відкритих і закритих просторів;</p> <p>- забезпечується дотримання вимог законодавства у сфері охорони навколишнього середовища, необхідних для збереження об'єктів культурної спадщини в їх історичному і ландшафтному оточенні;</p> <p>- дозволяється будівництва об'єктів капітального будівництва, спрямованих виключно на збереження і відновлення (регенерацію) історико-містобудівного та (або) природного середовища об'єктів культурної спадщини (відновлення, відтворення, заповнення частково або повністю втрачених елементів і (або) характеристик історико містобудівної та (або) природного середовища);</p> <p>- обмежується капітальний ремонт та реконструкція об'єктів капітального будівництва та їх частин, що стосується їх висоти, пропорцій, інших параметрів, форми дахів, використання фасадних будівельних матеріалів, застосування кольорових рішень, архітектурних деталей на фасадах і малих архітектурних форм;</p> <p>- обмежується прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, улаштування повітряних ліній електропередачі, установлення</p>
--	--	---	---

		<p>робіт із пристосування пам'яток культурної спадщини, навколишньої історичної забудови, благоустрій території».</p>	<p>торгівельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища;</p> <p>- обмежується господарська діяльність для забезпечення збереження об'єктів культурної спадщини, зокрема, забороняється розміщення великоформатної реклами, обмежується реклама не пов'язана з культурною спадщиною, розміщення вивісок, тимчасових споруд та інших об'єктів (автостоянок, кіосків, навісів).</p> <p>При здійсненні реконструкції та нового будівництва необхідно зберігати традиційний принцип периметрально-квартальної забудови та її історичний модуль. Провідна композиційна роль залишається за будинками, розташованими на червоній лінії забудови.</p> <p>Обов'язковим є збереження середньої поверховості та щільності історичної забудови.</p>
8	<p><b>Територія комплексної охоронної зони, охоронної зони окремо розташованої пам'ятки (комплексу)</b></p>	<p><b><i>ЗУ «Про охорону культурної спадщини»</i></b> <b><i>Постанова КМУ № 318</i></b> Ст.14 «В охоронних зонах здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими в порядку, визначеному законодавством».</p> <p><b><i>Рішення виконкому Київської міської ради № 920 (додаток 2)</i></b> П.4 «В архітектурних охоронних зонах зберігається стара планувальна структура та історична забудова».</p>	<p>Для розташованих окремо пам'яток, що входять в межі комплексної охоронної зони, визначається лише територія пам'ятки, зони охорони не визначаються.</p> <p>В межах комплексної охоронної зони:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- зберігаються містобудівні (планувальні, типологічні, масштабні) характеристики історико-містобудівного та природного середовища, всіх історично цінних містоформуєчих об'єктів включно;</li> <li>- забезпечується візуальне сприйняття об'єктів культурної спадщини в їх історико-містобудівному та природному середовищі, збереження та відновлення історично сформованого співвідношення відкритих і закритих просторів;</li> <li>- забезпечується дотримання вимог законодавства у</li> </ul>



		<p>«Дозволяється будівництво лише особливо важливих споруд за індивідуальними проектами, що регламентуються по висоті з урахуванням архітектурної та масштабної ув'язки з існуючою забудовою і загальним силуетом міста».</p> <p><b>ДСТУ Б Б.2.2-10:2016</b></p> <p>5.4.6 «Режим використання території охоронної зони спрямовується на забезпечення збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених цінних елементів; режим в цій зоні визначають за первісною функцією пам'ятки (оборонна, культова, житлова, громадська, промислова, інженерна тощо), її архітектурним вирішенням, сучасним використанням, а також особливостями середовища пам'ятки, її взаємодії з ним».</p> <p><b>ДБН Б.2.2-12:2019</b></p> <p>13.1.5 Необхідно передбачити:</p> <p>«- збереження історичного розпланування і забудови, характеру історичного середовища й ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонійних споруд, які завдають фізичної та естетичної шкоди пам'яткам культурної спадщини чи їх середовищу в цілому;</p> <p>- уникнення прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, улаштування повітряних ліній електропередачі, установлення торгівельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища;</p>	<p>сфері охорони навколишнього середовища, необхідних для збереження об'єктів культурної спадщини в їх історичному і ландшафтному оточенні;</p> <p>- дозволяється будівництва об'єктів капітального будівництва, спрямованих виключно на збереження і відновлення (регенерацію) історико-містобудівного та (або) природного середовища об'єктів культурної спадщини (відновлення, відтворення, заповнення частково або повністю втрачених елементів і (або) характеристик історико-містобудівної та (або) природного середовища);</p> <p>- обмежується капітальний ремонт та реконструкція об'єктів капітального будівництва та їх частин, що стосується їх висоти, пропорцій, інших параметрів, форми дахів, використання фасадних будівельних матеріалів, застосування кольорових рішень, архітектурних деталей на фасадах і малих архітектурних форм;</p> <p>- обмежується прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, улаштування повітряних ліній електропередачі, установлення торгівельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища;</p> <p>- обмежується господарська діяльність для забезпечення збереження об'єктів культурної спадщини, зокрема, забороняється розміщення великоформатної реклами, обмежується реклама не пов'язана з культурною спадщиною, розміщення вивісок, тимчасових споруд та інших об'єктів (автостоянок, кіосків, навісів).</p> <p>В цілому рекомендовано передбачити:</p> <p>- обмежену реконструкцію та ремонт капітальних будівель і споруд (крім дисгармонійних) без</p>
--	--	---	--

		<p>- організацію консерваційних, реставраційних, реабілітаційних, музеєфікаційних, ремонтних робіт із пристосування пам'яток культурної спадщини, навколишньої історичної забудови, благоустрій території».</p> <p>13.1.6 «Нове будівництво в межах зон регулювання забудови та історичних ареалів визначається режимами та регламентується: за функціональним призначенням, масштабом (по висоті й довжині будівель); композиційними прийомами (враховуючи масштабність і включаючи пропорційний, ритмічний та тектонічний лад), силуетом, лицьовими матеріалами, кольором тощо. Регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища».</p>	<p>збільшення їх об'ємно-просторових параметрів; - будівництво капітальних об'єктів з метою відновлення втраченого містобудівного середовища в параметрах втрачених об'єктів.</p> <p>При здійсненні реконструкції та нового будівництва необхідно зберігати традиційний принцип периметрально-квартальної забудови та її історичний модуль. Провідна композиційна роль залишається за будинками, розташованими на червоній лінії забудови.</p> <p>Обов'язковим є збереження середньої поверховості та щільності історичної забудови.</p>
<p><b>території обмежених перетворень</b></p> <p>охоплюють частину історичних ареалів, включають території цінного історичного міського середовища зі значною кількістю об'єктів культурної спадщини, включають збереження їх видового розкриття; дозволяються лише такі перетворення, які не змінюють традиційного характеру забудови</p>			
9	<p><b>Територія комплексної зони регулювання забудови (підзона суворого регулювання), зони регулювання забудови окремої пам'ятки (комплексу)</b></p>	<p><b>Постанова КМУ № 318</b></p> <p>Ст.15 «У зонах регулювання забудови здійснюється реконструкція будівель і споруд. В зоні регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та упорядження, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного ареалу; забезпечуються сприятливі умови для огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому. У зонах регулювання забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням».</p> <p><b>Рішення виконкому Київської міської ради</b></p>	<p>Для розташованих окремо в межах комплексної зони регулювання забудови пам'яток (комплексів) визначається територія пам'ятки та охоронна зона, зона регулювання не визначається.</p> <p>В межах підзони суворого регулювання комплексної зони регулювання забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- забезпечується візуальне сприйняття об'єктів культурної спадщини в їх історико-містобудівному та природному середовищі;</li> <li>- зберігаються якості навколишнього середовища, необхідного для забезпечення збереження об'єктів культурної спадщини в їх історико-містобудівному та природному середовищі;</li> <li>- забезпечується дотримання вимог законодавства у сфері охорони навколишнього середовища, необхідних для збереження об'єктів культурної спадщини в їх історичному і ландшафтному</li> </ul>

		<p><b>№ 920 (додаток 2)</b>  П.6 «В межах зон регулювання забудови повинні зберігатися основні містобудівельні, стильові та масштабні особливості історичної забудови, зокрема, регламентуватися висота нових будівель».  «В зоні регулювання забудови першої категорії повністю зберігається планувальна структура і забудова, що історично склалися».</p> <p><b>ДСТУ Б Б.2.2-10:2016</b>  5.4.6 «Режим зони регулювання забудови визначає ступінь допустимих перетворень (мінімальні, обмежені, активні) на території зони».</p> <p><b>ДБН Б.2.2-12:2019</b>  13.1.4 «При намірах здійснення будівництва нової чи реконструкції існуючої споруди на ділянці (ділянках), яка знаходиться поруч (у межах 500 м) із пам'яткою культурної спадщини, до прийняття рішення про відведення земельної ділянки під будівництво нової чи реконструкцію існуючої споруди необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки).  Навколо будинків і споруд - пам'яток культурної спадщини (архітектури та містобудування) - у разі відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони в межах відстані, що дорівнює подвійній висоті цих пам'яток, але у будь-якому разі - не менше 50 м, при проектуванні нових будівель і споруд або надбудові (реконструкції) існуючих необхідно зберігати цінне історичне розпланування і традиційний характер забудови населених пунктів, цінний при-родний ландшафт та об'єкти природно-заповідного фонду, оглядові точки і зони, звідки</p>	<p>оточенні;  - обмежується будівництво, що впливає на збереження об'єктів культурної спадщини в їх історичному середовищі, що стосується висоти, пропорцій, інших параметрів об'єктів капітального будівництва та їх частин, використання окремих будівельних матеріалів опорядження, застосування колірних рішень (на інших рівнях містобудівного проектування);  - обмеження капітального ремонту і реконструкції об'єктів капітального будівництва та їх частин, що стосується висоти, пропорцій, інших параметрів, використання окремих будівельних матеріалів опорядження, застосування колірних рішень.</p> <p>Оскільки визначення точних висотних параметрів нової забудови (реконструкції існуючої) пов'язана зі складним унікальним рельєфом міста Києва, до якого неможливо застосувати метод узагальнення, покладений в основу розробки ІАОП та генерального плану, обмеження будуть встановлені в рамках спеціальної містобудівної документації з застосування іншого інструментарію, наприклад, 3D моделювання на інших стадіях містобудівного проектування.</p> <p>У разі намірів здійснення нового будівництва до затвердження загальних обмежень висотних параметрів нової забудови (реконструкції існуючої), пов'язаних зі складним унікальним рельєфом міста Києва, необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки), відповідно до п. 13.1.4 ДБН Б.2.2-12:2019.</p>
--	--	---	---

		розкри-ваються види на пам'ятки та їх комплекси. При цьому відстань від кожної новобудови до пам'ятки повинна бути не меншою ніж збільшений удвічі максимум з висот самої пам'ятки та даної ново-будови».	
10	<b>Територія комплексної зони охоронюваного ландшафту, зони охоронюваного ландшафту окремої пам'ятки (комплексу)</b>	<p><b>Постанова КМУ № 318</b> Ст.14 «Зони охоронюваного ландшафту можуть використовуватися для рекреації з мінімальним упорядженням і для традиційної діяльності, що не порушує ландшафт».</p> <p><b>Рішення виконкому Київської міської ради № 920 (додаток 2)</b> П.7 «В зонах охоронюваного природного ландшафту не дозволяється будь яке будівництво, що негативно впливає на характер ландшафту».</p> <p><b>ДСТУ Б Б.2.2-10:2016</b> 5.4.6 «Режимом зони охоронюваного ландшафту, яка виконує консерваційну роль, забезпечується охорона природного та переважно природного оточення пам'яток, передбачається збереження та відтворення цінних природних і пейзажних якостей, пов'язаного з пам'ятками ландшафту, ліквідація чи візуальна нейтралізація будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт».</p> <p><b>ДБН Б.2.2-12:2019</b> 13.1.7 «У зонах охоронюваного ландшафту забезпечується охорона цінного природного та переважно природного оточення пам'яток культурної спадщини, передбачається збереження та відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'ятками ландшафту, ліквідація чи візуальна нейтралізація будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей</p>	<p>В комплексній зоні охоронюваного ландшафту:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- забороняється капітальне будівництво, що порушує форми історичного рельєфу, ландшафту в цілому;</li> <li>- обмежується господарська діяльність, реконструкція об'єктів капітального будівництва з метою збереження та відновлення композиційних зав'язків пам'яток культурної спадщини з природним ландшафтом (за виключенням робіт по благоустрою території та розміщенню малих архітектурних форм);</li> <li>- підтримується якість оточуючого середовища, необхідного для збереження і відновлення (регенерації) природного ландшафту, що охороняється;</li> <li>- зберігається усталене в охоронюваному природному ландшафті співвідношення відкритих і закритих просторів, вільних від забудови і забудованих територій для забезпечення візуального сприйняття об'єктів культурної спадщини в їх традиційному оточенні.</li> </ul> <p>На забудованих територіях, що склалися історично, рекомендовано передбачити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обмежену реконструкцію та ремонт капітальних будівель і споруд (крім дисгармонійних) без збільшення їх об'ємно-просторових параметрів;</li> <li>- будівництво капітальних об'єктів з метою відновлення втраченого містобудівного середовища в параметрах втрачених об'єктів.</li> </ul>

		ландшафт. Заходами щодо збереження ландшафту забезпечується охорона цінних особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності, відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зав'язків пам'яток з природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових, лугових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природо-охоронних заходів».	
11	<b>Територія, що має статус земель історико-культурного призначення</b>	<i>Земельний кодекс України</i> Ст.54.п.3. «Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законом».	В межах території, що за законом має статус земель історико-культурного призначення, забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан об'єктів культурної спадщини чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням
<p><b>території активних перетворень</b> поширюються на території, в межах яких історико-архітектурне середовище збереглося фрагментарно або є деградованим; території підлягають подальшому освоєнню і переосвоєнню</p>			
12	<b>Територія комплексної зони регулювання забудови (підзона загального режиму)</b>	<i>Постанова КМУ № 318</i> Ст.15 «У зонах регулювання забудови здійснюється реконструкція будівель і споруд. В зоні регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та упорядження, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного ареалу; забезпечуються сприятливі умови для огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому. У зонах регулювання забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням».	Для розташованих окремо в межах комплексної зони регулювання забудови пам'яток (комплексів) визначається територія пам'ятки та їх охоронна зона, зона регулювання не визначається.  В межах території комплексної зони регулювання забудови (підзона загального режиму): - зберігаються фрагменти історичного розпланування та забудови, в основному, в охоронних зонах окремих пам'яток (комплексів); - допускаються мотивовані зміни планувальної структури; - допускається нове будівництво без шкоди для наявних тут пам'яток.  У разі намірів здійснення нового будівництва до

	<p><b><i>Рішення виконкому Київської міської ради № 920 (додаток 2)</i></b></p> <p>П.6 «В межах зон регулювання забудови повинні зберігатися основні містобудівельні, стильові та масштабні особливості історичної забудови, зокрема, регламентуватися висота нових будівель». «В зоні третьої категорії допускаються мотивовані зміни планувальної структури, прокладання нових червоних ліній. Нове будівництво може здійснюватись ...без шкоди для наявних тут пам'яток історії та культури, а також всіх об'єктів, що мають культурно-історичне значення».</p> <p><b><i>ДСТУ Б Б.2.2-10:2016</i></b></p> <p>5.4.6 «Режим зони регулювання забудови визначає ступінь допустимих перетворень (мінімальні, обмежені, активні) на території зони».</p> <p><b><i>ДБН Б.2.2-12:2019</i></b></p> <p>13.1.4 «При намірах здійснення будівництва нової чи реконструкції існуючої споруди на ділянці (ділянках), яка знаходиться поруч (у межах 500 м) із пам'яткою культурної спадщини, до прийняття рішення про відведення земельної ділянки під будівництво нової чи реконструкцію існуючої споруди необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки).</p> <p>Навколо будинків і споруд - пам'яток культурної спадщини (архітектури та містобудування) - у разі відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони в межах відстані, що дорівнює подвійній висоті цих пам'яток, але у будь-якому разі - не менше 50 м, при проектуванні нових будівель і споруд або надбудові (реконструкції) існуючих необхідно</p>	<p>затвердження загальних обмежень висотних параметрів нової забудови (реконструкції існуючої), пов'язаних зі складним унікальним рельєфом міста Києва, необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки), відповідно до п. 13.1.4 ДБН Б.2.2-12:2019.</p>
--	---	--

		зберігати цінне історичне розпланування і традиційний характер забудови населених пунктів, цінний при-родний ландшафт та об'єкти природно-заповідного фонду, оглядові точки і зони, звідки розкри-ваються види на пам'ятки та їх комплекси. При цьому відстань від кожної новобудови до пам'ятки повинна бути не меншою ніж збільшений удвічі максимум з висот самої пам'ятки та даної ново-будови».	
<b>території, що специфічно впливають на рівень допустимих містобудівних перетворень -</b> території археологічної спадщини			
13	<b>Територія пам'ятки археології</b>	<i>ЗУ «Про охорону археологічної спадщини»</i>	В межах території пам'ятки археології: - будь-яким земляним роботам повинні передувати археологічні дослідження; - допускається нове будівництво на ділянках у разі відсутності в їх межах об'єктів, що потребують консервації та музеєфікації.
14	<b>Зона охоронюваного археологічного культурного шару</b>	<i>ДБН Б.2.2-12:2019</i> 13.1.8 «На територіях зон охорони археологічного культурного шару слід враховувати необхідність проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження і всіх виявлених знахідок та інших матеріальних залишків».	В межах зони охоронюваного археологічного культурного шару: - до початку земляних робіт повинно здійснюватися розвідкове шурфування в межах територій, передбачених планами розміщення будівництва за рахунок замовника; - якщо внаслідок здійснених розвідок у межах території, передбаченої планами розміщення будівництва, будуть знайдені залишки археологічних об'єктів, до початку будівництва на цих ділянках необхідно виконати повні археологічні дослідження (розкопки).
<b>За межами історичних ареалів</b>			
15	<b>Територія окремої пам'ятки (комплексу, садиби)</b>  <b>Територія природно-заповідного фонду</b>	Режими використання територій для окремо розташованих пам'яток в законодавчих та нормативних документах встановлені відповідно до виду пам'яткоохоронних територій не залежно від їх розташування (в межах чи за межами історичних	Режими використання територій для окремо розташованих пам'яток в Історико-архітектурному опорному плані визначені відповідно до виду пам'яткоохоронних територій не залежно від їх розташування (в межах чи за межами історичних

<p><b>(культурна спадщина включно)</b></p> <p><b>Територія історико-культурного (меморіального) заповідника</b></p> <p><b>Територія охоронної зони окремо розташованої пам'ятки (комплексу)</b></p> <p><b>Територія зони охоронюваного ландшафту окремої пам'ятки (комплексу)</b></p> <p><b>Територія, що має статус земель історико-культурного призначення</b></p> <p><b>Територія зони регулювання забудови окремої пам'ятки (комплексу)</b></p> <p><b>Територія пам'ятки археології</b></p> <p><b>Зона охоронюваного археологічного культурного шару</b></p>	<p>ареалів).</p>	<p>ареалів).</p> <p>У разі намірів здійснення нового будівництва до затвердження загальних обмежень висотних параметрів нової забудови (реконструкції існуючої), пов'язаних зі складним унікальним рельєфом міста Києва, необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки), відповідно до п. 13.1.4 ДБН Б.2.2-12:2019.</p>
--	------------------	---



## 1. Прикінцеві висновки

Системне збереження і використання історико-культурного потенціалу пам'яток та історичного середовища в містобудівному проектуванні, з одного боку, накладає певні обмеження на будівельну діяльність, з іншого - дає потужний поштовх для спадкового розвитку функціональної організації, планувальної структури та просторової композиції міста, творчого переосмислення традицій в сучасних прийомах планування і забудови. Обидві ці сторони проектних пошуків знаходяться в нерозривному зв'язку.

Всі види проектних та будівельних робіт, передбачені на об'єктах культурної спадщини та на встановлених затвердженим Історико-архітектурним опорним планом міста Києва територіях, здійснюються відповідно до чинного законодавства за погодженням відповідного органу охорони культурної спадщини та лише за умови збереження характеру цінного історичного середовища.

Основним результатом роботи є проведення територіальної організації культурної та природної спадщини міста Києва на рівні генерального плану (на кресленні Історико-архітектурного опорного плану узгоджено та систематизовано всі види територій, пов'язаних з розташуванням та збереженням об'єктів культурної спадщини). Зокрема:

1. Об'єкти культурної спадщини всіх видів, типів та категорій згідно Переліку на 01.01.2019 р. нанесено на картографічну основу міста Києва.

2. На основі пооб'єктного обліку проведено узагальнення (переліків та розташування) нерухомої історико-культурної спадщини міста в обсязі, достатньому для вирішення питань її збереження та відповідного використання в містобудівному проектуванні на стадії генерального плану (М 1:10000).

3. На кресленні Історико-архітектурного опорного плану здійснено узгодження між собою територій пам'яток (комплексів) містобудування, архітектури, археології, природно-заповідного фонду, що примикають одна до одної.

4. На кресленні Історико-архітектурного опорного плану систематизовано та узгоджено між собою всі види історико-культурних територій, визначених та затверджених на початок його розроблення.

5. Основні креслення Історико-архітектурного опорного плану розроблені на базі даних актуалізованої картографічної основи м. Києва, М 1:10000 (згідно з вимогами ДБН Б.2.2.3-2012 надано Замовником). Оскільки основа має зв'язок з державною системою координат УСК-2000, зникає необхідність вербального опису меж територій пам'яток (комплексів, садіб) та зон охорони пам'яток для забезпечення їх юридичного оформлення землепорядною документацією.

6. До Історико-архітектурно опорного плану застосовано вимоги чинної нормативної бази з врахуванням міжнародних пам'яткоохоронних документів та рекомендацій.

На основі вище зазначеного сформовано пропозиції:

**I. Запропоновано уточнення кількості та меж історичних ареалів.**

**II. Запропоновано коригування пам'яткоохоронного зонування в межах історичних ареалів та створення системи охоронного зонування територій з різною історико-культурною цінністю.**

**III. Розроблено узагальнену регулятивну систему – планувальні обмеження для рішень Генерального плану стосовно історико-культурних територій: територій пам'яток та комплексів пам'яток, історико-культурних заповідників, зон охорони комплексних та для поодиноких пам'яток, буферних зон об'єктів всесвітньої культурної спадщини, історичних ареалів, територій, що згідно з чинним законодавством мають статус земель історико-культурного призначення.**

**IV. Розроблено планувально-просторові обмеження (проектні) стосовно охорони культурної спадщини – режими збереження та використання територій, що забезпечуються містобудівними засобами.**

Додаткового вирішення потребують наступні питання.

1. До моменту затвердження відкоригованого Історико-архітектурного опорного плану міста Києва в межах існуючих історичних ареалів, відповідно до п. 8 Постанови Кабінету Міністрів України № 318 від 13.03.2002 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» (зі змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1293 (1293-2011-n) від 14.12.2011 та № 92 (92-2018-n) від 21.02.2018) повинна бути дотримана заборона на нове будівництво.

2. Законодавче запровадження розроблення, уточнення та деталізація Історико-архітектурного опорного плану для подальших стадій містобудівного проектування історичних міст, в іншій роздільній здатності в залежності від масштабу креслень, передбаченого відповідним нормативом.

3. Законодавче впровадження адресного обліку спеціальних категорій забудови, що підтримують «традиційний характер» міського середовища, як «значні історичні будівлі», «рядові історичні будівлі», «цінна історична забудова», «фонова забудова», перш за все в межах пам'яток містобудування, комплексної охоронної зони, буферних зон включно, території культурного ландшафту «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпра».

4. Розроблення окремих науково-проектних робіт, пов'язаних з встановленням поквартального обмеження параметрів нової забудови на основі висотних показників рельєфу із залученням 3D технологій з метою збереження традиційних просторових зав'язків між об'єктами культурної спадщини, панорам та міських видів з їх провідною участю.

5. Проведення наукових досліджень стосовно проектування буферних зон, здатних забезпечити збереження видатної універсальної цінності об'єктів всесвітньої спадщини.

6. Проведення спеціальних наукових досліджень при розробленні містобудівної документації наступного рівня стосовно визначення переліку дисонуючої нової забудови та пропозицій щодо подальшої її нейтралізації. Перш за все, це будівлі, що порушують історичні панорами та спотворюють пам'ятки містобудування; а також ті, що розташовані в межах комплексної охоронної зони, що забезпечує збереження історичного міста, як цілісного об'єкта культурної спадщини.

7. Визначення меж та режимів зон охорони окремих пам'яток (комплексів) в обов'язковому узгодженні їх розроблення з загальною системою зонування міста.

8. Запровадження постійного моніторингу Історико-архітектурного опорного плану у разі отримання нових даних, а також за результатами містобудівних, історико-архітектурних і археологічних досліджень.