

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.73.287-307>

УДК 711;719

Козак Сергій Анатолійович,*аспірант кафедри міського будівництва**Київського національного університету будівництва і архітектури*kozak_sa-2022@knuba.edu.ua<http://orcid.org/0000-0002-9106-1954>

АНАЛІЗ ВИДОВОГО РОЗКРИТТЯ ЯК МЕТОД ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ЗОН ОХОРОНИ: НА ПРИКЛАДІ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ «ВОДЯНИЙ МЛИН» У МІСТІ БІЛА ЦЕРКВА

Анотація: ціллю публікації є визначенню меж зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний млин» у місті Біла Церква на основі аналізу видового розкриття – одного з ключових методів у сучасній пам'яткоохоронній та містобудівній практиці. У роботі проаналізовано комплекс чинників, що впливають на зорове сприйняття пам'ятки в контексті її історичного, природного та урбаністичного оточення. Увага також зосереджена на системному вивченні містобудівного середовища, пейзажно-просторових домінант, характеру забудови, історико-культурної цінності прилеглої території, а також трансформацій, що відбулися внаслідок сучасної багатоповерхової забудови.

Публікація узагальнює наявні наукові підходи до класифікації видів на пам'ятки архітектури, розглядає типологію оглядових точок та ієрархію видів за відстанню сприйняття. Запропоновані межі враховують територію, необхідну для збереження історичних зорових зв'язків, традиційного характеру середовища та візуальної домінанти пам'ятки у міському середовищі.

Результати дослідження мають прикладне значення та можуть бути використані для подальшого опрацювання заходів щодо охорони і сталого розвитку історико-культурного середовища. Робота підкреслює актуальність впровадження методики видового аналізу у процес визначення меж зон охорони як інструменту збереження акцентної ролі пам'яток в умовах містобудівних перетворень.

Ключові слова: пам'ятка культурної спадщини; межі зон охорони пам'яток; історичне середовище; видове розкриття; історико-культурна оцінка території; містобудування; архітектура; містобудівна структура; цінні види; панорами.

Постановка проблеми. У сучасних умовах посиленої урбанізації, трансформації міського середовища та активного будівництва, особливої актуальності набуває проблема збереження об'єктів культурної спадщини як

невід'ємної складової традиційного характеру середовища міст. В умовах утвердження української державності, зміцнення національної ідентичності та прагнення суспільства до збереження історичної пам'яті, виникає нагальна потреба у впровадженні комплексних науково обґрунтованих підходів до охорони пам'яток.

Розвиток сучасної інженерної інфраструктури, поява багатоповерхової забудови та активні містобудівні перетворення призводять до втрати цілісності історичного ландшафту, нівелювання візуального сприйняття архітектурних об'єктів, що домінують у міському просторі.

Станом на сьогодні, питання збереження традиційного характеру середовища пам'яток є ключовим елементом у формуванні меж зон охорони. Йдеться не лише про збереження фізичного об'єкта, а про забезпечення умов його візуального сприйняття, збереження домінантної ролі у просторі, захист історичних панорам і перспектив. У цьому контексті надзвичайно важливим стає аналіз просторових зв'язків між пам'яткою, містобудівним оточенням і природним ландшафтом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Методики історико-містобудівних пам'яткоохоронних досліджень населених місць з урахуванням їхніх ландшафтних особливостей було покладено наприкінці 1960-х рр., коли київський інститут КиївНДПмістобудування за участю фахівців КиївНДПІ на прикладі Кам'янця-Подільського опрацював методику встановлення зон охорони пам'яток архітектури та історико-архітектурних комплексів, визначення умов їх огляду з різних відстаней [1]. На цій основі КиївНДПмістобудування розробив і видав у 1971 р. схвалені Держбудом УРСР Методичні рекомендації щодо складання проєктів планування міст України з історико-архітектурними заповідниками і комплексами пам'яток архітектури [2].

Виявленню проблем та формулюванню підходів при вирішенні завдань збереження видового розкриття пам'яток архітектури, було присвячено при виконанні низки Науково-дослідних робіт у Державному науково-дослідному інституті теорії та історії архітектури та містобудування (ДНДІТІАМ) такими провідними фахівцями галузі, як Андрущенко М.П., Вечерський В.В., Водзинський Є.Є., Дьомін М.М., Кілессо С.К., Мардер А.П., Сингаївська О.І., Тиманович Є.В., Червінський О.С. [3-7].

З часом зазначений напрямок досліджень отримав продовження і розвиток у роботах Науково-дослідного інституту пам'яткоохоронних досліджень під керівництвом Вечерського В.В. та Сердюк О.М. [8], а також в роботах Апостолової-Сосси Л.О., Зливкової О.О., Звіряки А.І.

Ця робота і сьогодні продовжується у Київському національному університеті будівництва та архітектури (КНУБА), зокрема в роботах д. арх.,

проф. М.М. Дьоміна, д. т. н., проф. О.І. Сингаївської, к.т.н., доц. Апостолової-Сосси Л.О., асп. Козака С.А., магістра Гузеєва А.В. [9-13].

Вагомий внесок у дослідженні питань видового розкриття пам'яток архітектури вклали у своїх кандидатських дисертаціях Водзинський Є.Є. [14] та Урінбаєва М.А. [15].

Детальне вивчення містобудівних домінант, взаємозв'язків між історичною й новою забудовою, питань композиційної інтеграції пам'яток висвітлено у монографії д. арх. Г.О. Осиченко [16]. Важливою роботою, що становить науковий та методологічний інтерес у сфері охорони культурної спадщини, є докторська дисертація Ірини Вадимівни Коротун «Архітектурно-містобудівні основи створення буферних зон об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО» 2016 року [17].

Мета дослідження – обґрунтування, шляхом методу аналізу видового розкриття, меж зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний Млин» у м. Біла Церква.

Об'єктом дослідження є видове розкриття пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний Млин» у м. Біла Церква.

Предметом дослідження є процедура визначення меж зон охорони пам'ятки шляхом методу аналізу видового розкриття.

Методи дослідження полягають у використанні комплексу загальнонаукових, спеціальних та міждисциплінарних методів дослідження. Особливе значення мають методи емпіричних досліджень, такі як спостереження, натурні дослідження, порівняння, а також статистичний метод та картографування.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що на практиці підготовлено наукову працю, де комплексно досліджено видове розкриття пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний Млин» у м. Біла Церква та його вплив на визначення меж зон охорони.

Стрімкий розвиток цивілізаційних та урбаністичних процесів у сучасному місті обумовлює необхідність нових підходів та нових моделей життя у містах з орієнтації на підвищення стійкості та якості життя мешканців міста.

Основна частина. Водяний млин було споруджено на історично традиційному місці розташування греблі і млина [18]. Річка Рось в місці розташування пам'ятки має велику ширину і низинні прилеглі береги. Ця територія використовувалась мешканцями міста з давніх давен – млин, гребля та міст існували тут протягом віків.

У 1854 році на греблі, що існувала здавна на цьому місці, було зведено один з потужніших у Київській губернії млинів – кам'яний триповерховий водяний циліндричний млин. [19]. Водяний млин позначений на карті міста 1858 року.

Уявлення про первісний вигляд будівлі дає малюнок 1860-х років Наполеона Орди, на якому зображено прямокутну триповерхову будівлю під високим двосхилим дахом, нижній поверх якої складено з каменю, а два наступні - із цегли.

На початку XX ст. (1901 р.?) корпус млина був повністю перебудований. На світлинах 1908, 1941 рр. будівля млина п'ятиповерхова, значно більша за ту, що існувала в середині XIX ст.

Під час Другої світової війни у млин влучила авіабомба. Під час тимчасової німецької окупації роботу млина було відновлено. Млин працював до кінця грудня 1943 р., доки німці перед своїм відходом не вивели з ладу обладнання [20].

У 1957 році на території млина розпочалося будівництво електроконденсаторного заводу. Коли будівлю пристосовували до виробничих потреб електроконденсаторного заводу, корпус колишнього млина зазнав значної внутрішньої реконструкції. Зовнішній вигляд фасадів за ці роки змінювався також декілька разів. [21]. На світлині 1960 р. будівля млина вже двоповерхова.

Наразі, Водяний млин являє собою кам'яну, прямокутну за планом, зведену на цоколі двоповерхову споруду з триповерховою баштою в північній частині. Зі східного боку до башти примикає одноповерхова кам'яна споруда під односхилим дахом. Дах над основним об'ємом млина складний, над баштою – чотирисхилий. Стіни складено частково з природного каменю, частково з цегли. З боку східного фасаду стіни укріплено трьома контрфорсами. Віконні прорізи з лучковими перемичками, на першому поверсі отвори закладено. Більша частина західного фасаду складена з цегли, що пов'язано з пізнішими перебудовами. Довжина будівлі – 34,83 м, ширина – 20,40 м. Товщина стін 1,3 м. Загальна площа будівлі складає 446,7 м кв. Від первісного об'єму млина залишилося близько 30 відсотків.

Водяний млин 1854 р. на вул. Млинова, 37 занесено як пам'ятку архітектури місцевого значення з охоронним № 18-Ко наказом Мінікультури від 14.08.2013 № 757. Пам'ятка є зразком промислової споруди середини XIX ст. і є значним містобудівним об'єктом Білої Церкви (Рис. 1).



Рис. 1. Пам'ятка архітектури місцевого значення «Водяний млин»

(Фото: Козак Сергій Анатолійович)

Важливою складовою для визначення меж зон охорони пам'ятки є аналіз містобудівної ситуації, що склалася на досліджуваній території. Під час досліджень було встановлено, що характер прилеглої забудови визначають споруди різні за містобудівними параметрами, художньо-стильовими характеристиками, функціональною приналежністю та історико-архітектурною значущістю. Містобудівне оточення досліджуваної ділянки, сформовано переважно житловою та громадською забудовою. Споруди та будівлі що оточують пам'ятку загалом мало та середньо-поверхові, також присутня історична забудова початку ХХ ст.

Пам'ятка розташована в кварталі, що сформований вулицями Млинова, Івана Франка та долиною річки Рось. Зі східного боку до пам'ятки ведуть вулиці Замкова та 3-й замковий провулок.

Південний відрізок вул. Млинова (від перехрестя з вул. Замкова до просп. Князя Володимира) є найдавнішою вулицею посаду, що зберегла трасувальний напрямок з кін. ХVІІІ ст. до нашого часу.

Об'єкти житлової та громадської забудови формують об'ємно-просторову структуру вулиць та кварталів. Житлові будинки та громадські споруди, розміщені вздовж вищезазначених вулиць вирізняються спрощеністю

архітектурної форми, здебільшого не мають історико-культурної цінності та значної хронологічної глибини.

Найбільш значущим історичним архітектурним акцентом досліджуваної території є комплекс споруд Білоцерківського національного університету.

Оточуюча забудова на північний бік від пам'ятки архітектури представлена середньо-поверховими будівлями та спорудами, зведеними за часів незалежності, що мають активний вплив на оточуюче містобудівне середовище досліджуваної території.

До фонові забудови належать переважно будинки та споруди, які не мають архітектурної цінності, однак фіксують історичне планування та формують естетичне обличчя вулиць і у своїй сукупності є певним тлом для пам'ятки архітектури. Цю нішу займає решта споруд та будівель, розташованих на сусідніх вулицях та провулках.

Головною висотною домінантою досліджуваної території є 6-7-ми поверхова житлова будівлею по вул. Млиновій, 26 та 6-ти поверховий торговельний центр (об'єктом незавершеного будівництва). Своїми архітектурними вирішеннями та висотністю споруди дисонують з історичною забудовою досліджуваної території.

Історичне середовище зазнало значних містобудівних перетворень, що призвели до втрат великої кількості історичної забудови, і є значно деградованим. Втім, тут залишились окремі цінні елементи історичної забудови, в тому числі пам'ятки архітектури і історії місцевого значення.

В найближчому оточенні від пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний млин» (в радіусі ста метрів) відсутні пам'ятки та щойно виявлені об'єкти культурної спадщини та історична забудова.

Відстань до пам'ятки архітектури національного значення «Костел св. Іоанна Хрестителя. Спасо-Преображенський собор» становить близько 400 метрів, до найближчої пам'ятки архітектури місцевого значення «Єзуїтський кляштор», складової ансамблю споруд колишньої гімназії 1843-1848 рр. побудови (нині Білоцерківський національний аграрний університет) більше 150 метрів.

Найблища історична забудова розташована вздовж вулиці Замкової (на території Білоцерківського національного аграрного університету) та на північній частині вулиці Млиновій.

На підставі проведених досліджень розроблено схему «Класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності», на якій позначено пам'ятки культурної спадщини, історичну забудову та дисонуючі об'єкти (Рис. 2).

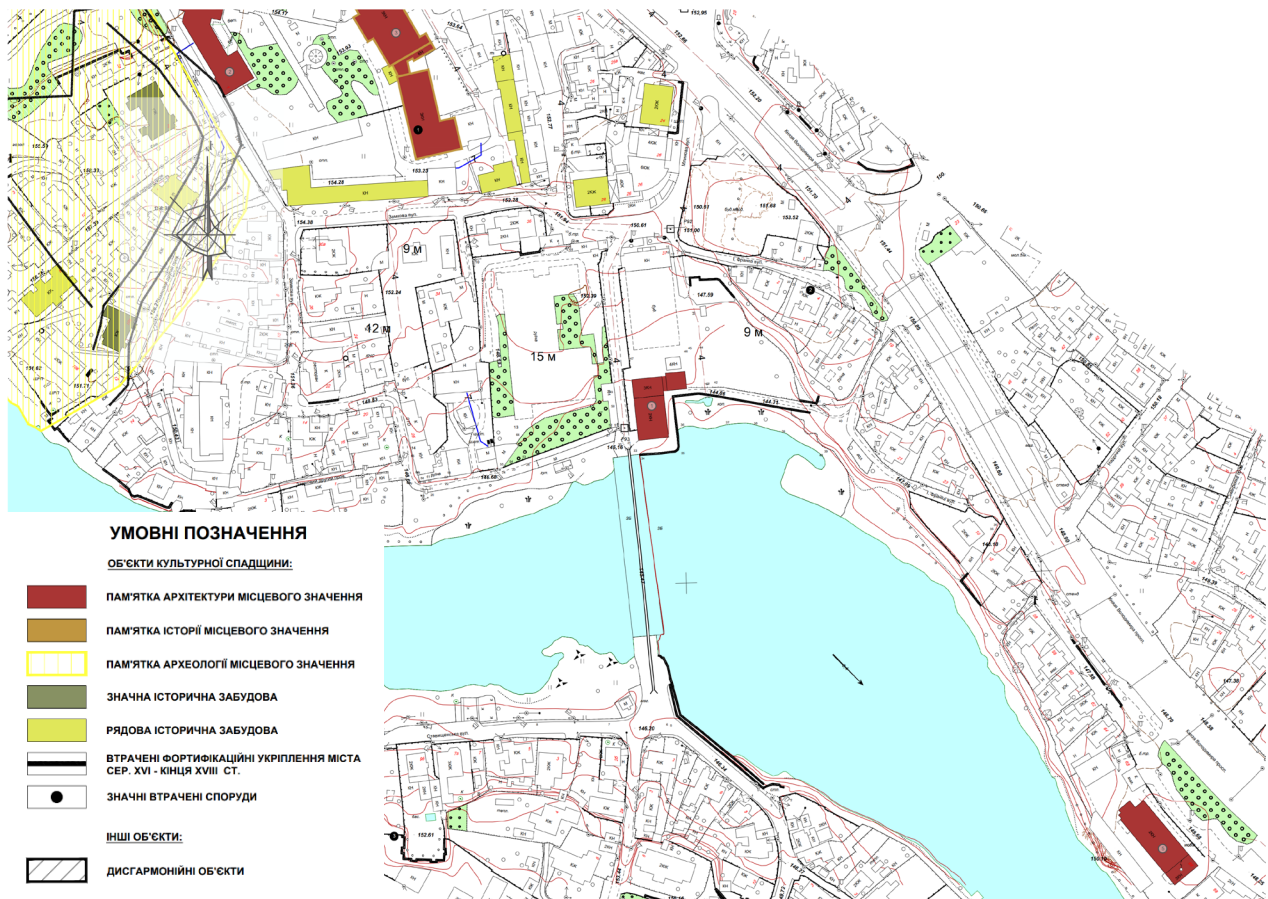


Рис. 2. Схема: «Класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності»
(Автори: Апостолова-Сосса Любов Олександрівна, Козак Сергій Анатолійович)

Проведено аналіз природних особливостей місцевості, який дає підстави стверджувати, що для архітектурно-просторового середовища в межах досліджуваної території ландшафт продовжує лишатись провідним чинником, що визначає структуру його розпланування і забудови.

Пейзажно-естетична цінність ландшафту цієї частини міста обумовлена зокрема високою наявністю вертикальної та горизонтальної розчленованості та візуальної різноманітності ландшафтних елементів природного і антропогенного походження, має історико-культурну цінність, оскільки містить археологічні шари основних етапів містобудівного розвитку.

На підставі проведених досліджень розроблено схему «Природно-ландшафтна оцінка території», на якій відображено абсолютну висоту поверхні в метрах за системою Балтійських висот (Рис. 3). Висотність території подано у вигляді кольорового зонування, де кожен колір відповідає певному інтервалу висот

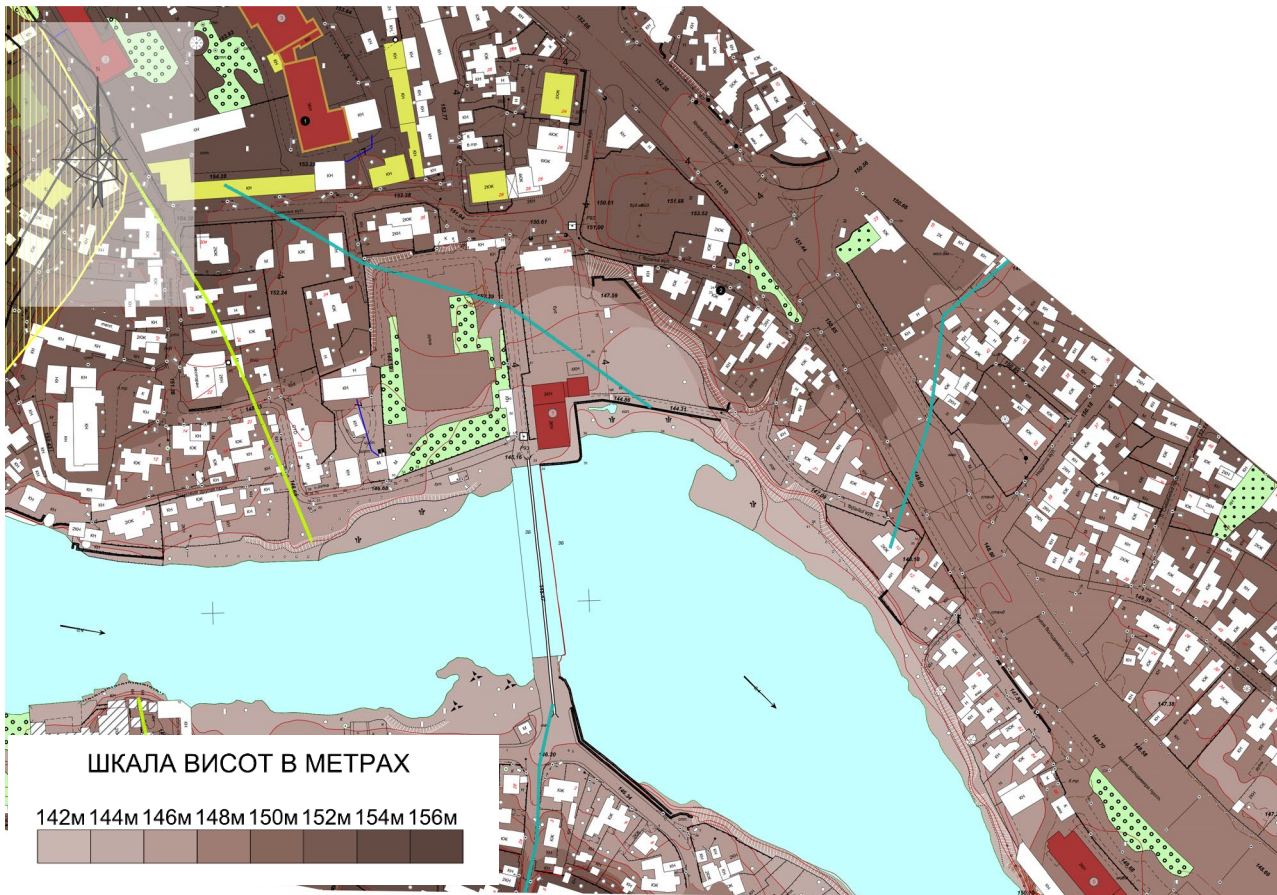


Рис. 3. Схема: «Природно-ландшафтна оцінка території»

(Автори: Апостолова-Сосса Любов Олександрівна, Козак Сергій Анатолійович)

Для поліпшення панорамного сприйняття та збереження композиційно-художніх якостей та домінуючого положення пам'яток архітектури, нівелювання існуючої оточуючої дисгармонійної забудови, визначаються їх зони впливу та видового розкриття

Аналіз зорового сприйняття пам'яток і їхньої ролі в оточенні – важлива складова дослідження історичних міст і визначення шляхів охорони їх культурної спадщини. У процесі аналізу виявляються особливості сприйняття самих пам'яток, всі суттєві візуальні та композиційні зв'язки з довкіллям і ступінь збереженості їх історичного міського і природного середовища. Головними результатами такого аналізу є встановлення найважливіших для огляду і розкриття архітектурних достоїнств пам'яток ділянок, визначення ролі пам'яток в композиції і обличчі міста, диференціація видів на пам'ятки за їхньою цінністю та виявлення пов'язаних з їхнім оглядом територій і характерних елементів [22].

Пам'ятку архітектури місцевого значення «Водяний млин», можна віднести до історичних містобудівних акцентів I категорії. Необхідно виявити та дослідити всі випадки розкриття - пам'ятки, визначити їх художню цінність та особливості сприйняття у найбільш цінних і характерних силуетах, панорамах та

перспективах, а також встановити території, пов'язані з видовим розкриттям пам'ятки.

Основними типами видів є: панорами, що сприймаються з далеких та середніх відстаней, з високих видових точок та з великих відкритих просторів; перспективи, що оглядаються з далеких, середніх та близьких відстаней уздовж магістралей, вулиць та інших орієнтованих на пам'ятки архітектури внутрішньоміських просторів; різноманітні види на пам'ятки, що розкриваються з близьких відстаней в навколишньому просторі.

До цінних видів пам'яток також можна віднести ті, що не будучи ключовими, у своїй сукупності найповніше і яскраво розкривають роль пам'яток у містобудівній структурі. Це види на пам'ятки архітектури та історичні комплекси міста, що розкриваються з дещо менш вигідними для їх огляду відстаней і напрямків, проте пам'ятки архітектури тут є провідними елементами.

Пам'ятка розташована в досить щільно забудованому оточенні будівель та споруд, що при огляді з боку прилеглих вулиць будуть сприйматися як частина переднього або середнього плану панорами в оточенні існуючої сусідньої забудови. Щільна мало- та середньоповерхова забудова оточуючої території обмежує можливості якісного візуального сприйняття пам'ятки з боку прилеглих вулиць.

Тому, враховуючи розміщення пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний млин» у прибережній зоні річки Рось, до цінних можна віднести видове розкриття споруди з її акваторії, протилежного правого берега річки та частково з лівого.

На підставі досліджень візуального сприйняття архітектурних об'єктів, проведених різними авторами, зокрема М. Урінбаєвою [15] та Є. Водзинським [14] чітко простежується залежність якості зорового сприйняття від просторової дистанції між об'єктом та спостерігачем.

Найбільш повно і чітко об'єкти сприймаються з середніх відстаней (до 200 м). На середніх відстанях увага зміщується з деталей на об'ємно-просторову структуру. Пам'ятка вже не просто окрема споруда, а частина ландшафту або міського простору. Видно силует, архітектурні маси, загальну композицію. Саме тут глядач оцінює, як об'єкт працює з простором – чи домінує, чи інтегрується, як співвідноситься з оточенням. При 50–100 метрах споруда зберігає монументальність і чіткість, тоді як на відстанях ближче до 150–200 метрів деталі зникають, але цінність має сприйняття масштабу, пропорцій і містобудівної ролі. Це простір аналітики: архітектура читається як візуальна вісь, композиційний центр або гармонійна частина ансамблю.

До таких точок огляду відносяться види:

- з боку пішохідного мосту через річку Рось (Рис. 4);
- з правого берегу річки Рось в східному напрямку від пішохідного мосту (Рис. 5);
- з правого берегу річки Рось в західному напрямку від пішохідного мосту (Рис. 6).



Рис. 4. Вид на пам'ятку «Водяний млин» з боку пішохідного мосту через річку Рось
(Фото: Козак Сергій Анатолійович)



Рис. 5. Вид на пам'ятку «Водяний млин» правого берегу річки Рось в східному напрямку
від пішохідного мосту (Фото: Козак Сергій Анатолійович)



Рис. 6. Вид на пам'ятку «Водяний млин» правого берегу річки Рось в західному напрямку від пішохідного мосту (Фото: Козак Сергій Анатолійович)

На дальніх відстанях – понад 200 метрів – пам'ятка сприймається насамперед як частина пейзажу чи міського горизонту. Її деталі повністю втрачаються, але зберігається загальна форма, силует, візуальний ритм. На дистанції 250–400 метрів споруда може виконувати функцію орієнтиру або домінанти – навіть без розбірливості форм. А ще далі, з 500 і більше метрів, вона перетворюється на абрис у просторі, на мітку, що організовує краєвид. Такі види важливі не для архітектурної оцінки, а для містобудівного або ландшафтного аналізу.

До таких точок огляду відносяться види:

- з правого берегу річки Рось. З проїзної частини вулиці Ставищенської (Рис. 7);
- з боку Таращанського мосту (Рис. 8).



Рис. 7. Вид на пам'ятку «Водяний млин» з проїзної частини вулиці Ставищенської (Фото: Козак Сергій Анатолійович)



Рис. 8. Вид на пам'ятку «Водяний млин» з боку Таращанського мосту
(Фото: Козак Сергій Анатолійович)

Слід виокремити види, які, в цьому випадку не мають великої цінності, але важливі для збереження архітектурної цілісності та історичних рис, візуальних зв'язків між пам'ятками архітектури та сприяють формуванню правильних уявлень про структуру історичного району.

Пам'ятки архітектури не відіграють провідної ролі в таких видах і можуть бути навіть підлеглими елементами, проте становлять основу видового розкриття пам'яток архітектури в місті.

Характерними зонами її видового розкриття є видовий фронт вздовж парного і непарного боку вулиць.

На ближніх відстанях пам'ятка архітектури розкривається в деталях. Проглядається текстура матеріалів, елементи ліпнини, декоративні вставки. Це зона, де особливу цінність становить художня та технічна майстерність. Збільшення відстані до 10–15 метрів дозволяє вже охопити оком не лише фрагменти, а й окремі архітектурні композиції – наприклад, весь портал чи фасадне членування. А на межі до 30–40 метрів пам'ятка починає сприйматись як композиційне ціле – ще видно основні деталі, але вже відчувається загальний стиль, ритм, симетрія.

До таких точок огляду відносяться види з боку прилеглих вулиць:

- з боку вулиці Млинової
- з боку 3-го Замкового провулку
- з боку вулиці Замкової

В першу чергу, охороні підлягають найцінніші в історико-культурному відношенні силуети, панорами та види на пам'ятку архітектури місцевого значення «Водяний млин», що розкриваються з акваторії річки Рось та протилежного правого берега та які є визначальними для її архітектурного вигляду та досліджуваної території. В цьому випадку дозволяється лише

ліквідація допущених порушень та відновлення їх цінних втрачених компонентів.

Містобудівним перетворенням, за умови збереження у яких активної композиційної ролі пам'ятки архітектури, можуть піддаватися види, які, не маючи великої самостійної цінності.

Виходячи з вимог збереження оптимальних умов огляду пам'ятки архітектури, її композиційної ролі у панорамах і силуеті міста, основних візуальних зв'язків з традиційним характером середовища, встановлюються обмеження для унеможливлення розміщення об'єктів нового будівництва, що можуть перебивати види на пам'ятки, або виступати домінуючим тлом.

Для забезпечення збереження традиційного характеру середовища слід не допускати вибіркового будівництва значних за висотними та об'ємними характеристиками будівель і споруд що будуть негативно впливати на видове розкриття пам'ятки, адже на разі, до дисонуючої забудови у видовому розкритті на пам'ятку з акваторії річки Рось та протилежного правого берега вже присутні 6-7-ми поверхова житлова будівля по вул. Млиновій, 26 та 16-ти поверхова житлова будівля за адресою: Кузнечний провулок, 1.

Виходячи з викладеного вище, в плані збереження композиційного значення пам'ятки, її архітектурно-просторової композиції та пейзажно-видової структури – найбільше значення мають простори з акваторії річки Рось та протилежного правого берега.

З огляду на це, подальше регулювання забудови, відповідно до визначених зон охорони пам'ятки, має бути спрямоване на збереження цих видів, які відкриваються з цих видових точок, фронтів.

Проведений аналіз видового розкриття пам'ятки архітектури місцевого значення «Водяний млин» відображено на схемі: «Аналіз видового розкриття пам'ятки» (Рис. 9)

Керуючись нормами ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування» [23] та враховуючі особливості композиційної ролі та оптимального візуального розкриття як пам'ятки; природно-ландшафтні умови території; необхідність збереження історичного середовища пам'ятки; ступінь збереженості історичного планування; незначну насиченість безпосередньо прилеглих територій історичною забудовою - обрано диференційований підхід визначення меж зон охорони пам'ятки.



Рис. 9. Схема: «Аналіз видового розкриття пам'ятки»

(Автори: Апостолова-Сосса Любов Олександрівна, Козак Сергій Анатолійович)

Запропоновано визначити територію пам'ятки, межі її охоронної зони, зони охоронюваного ландшафту та зона регулювання забудови, що враховують заходи щодо забезпечення збереження пам'ятки, її подальшого ефективного та раціонального використання, збереження та розвиток оточуючої території.

Територія пам'ятки - це територія, історично і топографічно пов'язана з розпланувально-просторовою еволюцією пам'ятки, для якої визначається спеціальний охоронний режим її використання з метою збереження цілісності пам'ятки [24], тому, з метою збереження цілісності пам'ятки її територію було визначено в межах кадастрової ділянки, на якій вона розташована.

Охоронна зона – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам'ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її

функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів. Для забезпечення збереження окремо розташованих пам'яток культурної спадщини та їх найближчого оточення встановлюються охоронні зони для кожної з них. Режим використання території, встановлений у цих зонах, має забезпечити фізичне збереження, сприятливе візуальне сприйняття пам'яток, їх доцільне використання, впорядкування (благоустрій) території [23].

Охоронні зони для пам'ятки архітектури запропоновано встановити з урахуванням її видового розкриття та містобудівного оточення, що проходять вздовж вулиці Млинової, та прибережної зони річки Рось вздовж правого берега.

Зона регулювання забудови – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони пам'яток культурної спадщини, що визначається для збереження домінуючої ролі пам'яток у композиції і пейзажі населеного пункту. У межах зони регулювання забудови передбачається збереження історичного розпланування (або його елементів), цінної забудови і ландшафту, умов видового розкриття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд, дотримання умов гармонійного сполучення нових споруд з історичною забудовою. Нове будівництво в межах зазначеної зони регламентується: за функціональним призначенням; по висоті і довжині будинків; за композиційними прийомами, матеріалами, кольором та стильовими характеристиками. Регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища [25]. Межі Зони регулюванню забудови запропоновано встановити на території із вже існуючою забудовою, з метою висотного обмеження для нової забудови та не допущення появи дисонуючих об'єктів.

Зона охоронюваного ландшафту - природна незабудована чи переважно природна з розосередженою історичною забудовою територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятки складають єдине композиційно-пейзажне ціле, яка встановлюється для збереження характерного історичного природного оточення пам'яток та відіграє разом з ними важливу роль в образі населеного пункту або окремого пейзажу [23].

Зони охоронюваного ландшафту визначає поширення візуально-пейзажних зв'язків пам'ятки з природними складовими довкілля і встановлюється з урахуванням природних і розпланувальних рубежів. До зони охоронюваного ландшафту запропоновано включити прибережні території (правого та лівого берегу) річки Рось які складають традиційний характер середовища пам'ятки та беруть участь у пейзажах, що містить пам'ятка, а також є суттєвими складовими видів на неї.

Висновки. Проведене дослідження підтверджує, що аналіз видового розкриття є важливим містобудівним інструментом у процесі визначення меж

зон охорони пам'яток, зокрема таких об'єктів, як «Водяний млин» у м. Біла Церква. Цей підхід дає змогу не лише зберегти пам'ятку як матеріальний об'єкт, але й частину традиційного характеру середовища.

Видове розкриття значно впливає на сприйняття архітектурного об'єкта в міському просторі. Пам'ятка постає не лише як ізольована будівля, а як центральний візуальний та композиційний акцент певної території. У цьому контексті особливо важливою є розробка диференційованої системи охоронних зон, яка враховує не лише фізичну близькість забудови, але й її візуальну взаємодію з пам'яткою в різних масштабах і з різних оглядових точок – ближніх, середніх і дальніх.

Запропоновані заходи із встановлення меж охоронної зони, зони охоронюваного ландшафту та зони регулювання забудови спрямовані на збереження унікальних видових характеристик пам'ятки, а також на недопущення появи нових об'єктів, які могли б дисонувати з історичним ландшафтом. Такий підхід дозволяє зберегти не тільки окремий об'єкт культурної спадщини, а й забезпечити охорону історико-культурного середовища загалом.

Результати дослідження мають практичне значення для фахівців у галузі архітектури, урбаністики та охорони культурної спадщини, а також можуть бути використані як методологічна база для вдосконалення нормативно-правових актів, що регламентують збереження культурної спадщини. Застосування методів видового аналізу у проєктуванні охоронних зон пам'яток сприяє створенню ефективного механізму інтеграції історичних об'єктів у сучасне середовище, забезпечуючи сталий розвиток історичних міст та підвищення якості життя їхніх мешканців.

Список літератури:

1. Станиславский А. Л. Планировка и застройка городов Украины. К.: Будівельник, 1971. 208 с.
2. Рекомендации по составлению проектов планировки городов УССР с историко-архитектурными заповедниками и комплексами памятников архитектуры. К.: КиевНИИПградостроительства, 1971. 136 с.
3. Вечерський В. В. Спадщина містобудування України: теорія і практика історико-містобудівних пам'яткоохоронних досліджень населених місць. К.: НДІТІАМ, 2003. 560 с.
4. Дьомін М. М., Сингаївська О. І., Водзинський Є. Є., Червінський О. С. Інсталяція програмно-технічного комплексу управління об'ємно-просторовою композицією міста. К.: НДІТІАМ, 1997. Реєстр. № 2082.

5. Дьомін М. М., Сингаївська О. І., Водзинський Є. Є., Мардер А. П. та ін. Історико-архітектурний та історико-містобудівний опорні плани міста Києва. К.: НДІТІАМ, 2002. Реєстр. № ІК 0202UO06493.
6. Дьомін М. М., Сингаївська О. І., Водзинський Є. Є., Кілессо С. К., Тиманович Є. В. та ін. Історико-культурні та природно-ландшафтні умови і концепція формування планувальної та об'ємно-просторової композиції центру м. Києва (Правила забудови історичного центру Києва). К.: НДІТІАМ, 1998. Реєстр. № ІК 0298UO02998.
7. Дьомін М. М., Сингаївська О. І., Водзинський Є. Є., Андрущенко М. П., Тиманович Є. В. та ін. Містобудівна концепція формування цілісної архітектурно-просторової композиції і правила забудови історичної частини м. Києва. К.: НДІТІАМ, 1998.
8. Історико-містобудівні дослідження Києва / за ред. В. В. Вечерського; відп. за вип. О. М. Сердюк. К.: Науково-дослідний інститут пам'яткоохоронних досліджень, 2012. 312 с.
9. Сингаївська О. І., Топал С. С. Історико-архітектурні аспекти організації міста. Сучасні проблеми архітектури і містобудування. 2022. Вип. 62. С. 194–202. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.194-202>.
10. Сингаївська О. І., Козак С. А., Гузеєв А. Я. Визначення зон охорони пам'ятки архітектури «Земляні укріплення Єлизаветинської фортеці в м.Кропивницький» // ВМС-2023 – International Scientific-Practical Conference of Young Scientists "Build-Master-Class-2023". Київ : КНУБА, 2023. С. 115–116.
11. Апостолова-Сосса Л. О., Зливкова О. О. Збереження традиційного характеру середовища як складова пам'яткоохоронної діяльності в межах охоронних зон заповідників. Архітектурний вісник КНУБА. 2015. Вип. 7. С. 34–41.
12. Апостолова-Сосса Л. О., Сердюк О. М., Козак С. А. Дослідження характеристик історичного середовища на прикладі кварталів Подолу в м. Києві. Просторовий розвиток. 2023. №6. С.150–164. DOI: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.6.150-164>.
13. Сингаївська О. І., Гузеєв А. Я., Козак С. А. Містобудівні та правові аспекти визначення меж зон охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини (на прикладі Словенії та Німеччини): остаточний звіт НДР (д/о № 0225U003144; №держ. реєстрації 0125U002382) / кер. О. І. Сингаївська. Київ, 2025. 106 с.
14. Водзинський Є. Є. Принципи та методи охорони видового розкриття пам'яток архітектури в краєвиді історичних міст (1970–1990 pp.): дис. ... канд. архітектури: 18.00.01. Київ, 2011. 150 с.
15. Урінбаєва М. А. Принципы и методы организации объемно-пространственной композиции застройки исторических городов с

использованием средств прикладной информатики (на примере Самарканда): дис. ... канд. архитектуры: 18.00.01. Ташкент: Ташкентский архитектурно-строительный институт, 1995. 172 с.

16. Осиченко Г. О. Реконструкція історичних міст: композиційний аспект: монографія. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. 252 с. ISBN 978-966-695-569-5.

17. Коротун І. В. Архітектурно-містобудівні основи створення буферних зон об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра архітектури: спец. 18.00.01 – теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури. Чернівці, 2016. 40 с.

18. Свод памятников истории и культуры народов СССР по Киевской области. Киев: ВНИИТАГ, 1990. Джерело зберігання: Державна архітектурно-будівельна бібліотека ім. В. Г. Заболотного. Архів. №№ 72/НТЗ-1748-250385, 72/НТЗ-1800-059532.

19. Юхименко П. І., Гай А. І., Репрінцев В. В. та ін. Біла Церква. Шлях крізь віки. Біла Церква: «Буква», 1994. 384 с.

20. Ярмола О. Білоцерківщина під час окупації 1941–1943 рр. (економічний аспект). Юрійський літопис. Біла Церква, 2005. № 4. С. 13.

21. Козаченко В. А. Пам'ятки промислової архітектури Білої Церкви. Юрійський літопис. Біла Церква, 2009. № 8. С. 100.

22. Водзинський Є. Є. Аналіз видового розкриття пам'яток архітектури та його інструменти. Українська академія мистецтва. Київ, 2010. Вип. 17. С. 154–161.

23. ДСТУ Б Б.2.2-10:2016. Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування. Видання офіційне. Київ: ДП «УкрНДНЦ», 2017. 10 с. URL: <http://kyiv-heritage.com/sites/default/files/ДСТУ%20Б%20Б.2.2-10~2016%20%20Зони%20охорони%20пам'яток.pdf> (дата звернення: 24.04.2025).

24. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 24.04.2025).

References

1. Stanislavsky, A. L. (1971). Planning and development of cities of Ukraine. Budivelnik. (in Russian).

2. Kyiv Research Institute of Urban Planning. (1971). Guidelines for the preparation of urban planning projects of cities of the Ukrainian SSR with historical and architectural reserves and complexes of architectural monuments. KyivNIIPgradostroitelstva. (in Russian).

3. Vecherskyi, V. V. (2003). Urban planning heritage of Ukraine: Theory and practice of historical and urban heritage protection studies of settlements. NDITIAM. (in Ukrainian).
4. Diomin, M. M., Synhaivska, O. I., Vodzynskyi, Ye. Ye., & Chervinskyi, O. S. (1997). Installation of a software and technical complex for managing the volumetric and spatial composition of a city. NDITIAM. (in Ukrainian).
5. Diomin, M. M., Synhaivska, O. I., Vodzynskyi, Ye. Ye., Marder, A. P., et al. (2002). Historical and architectural and historical and urban planning reference plans of the city of Kyiv. NDITIAM. (in Ukrainian).
6. Diomin, M. M., Synhaivska, O. I., Vodzynskyi, Ye. Ye., Kilessso, S. K., Tymanych, Ye. V., et al. (1998). Historical-cultural and natural-landscape conditions and the concept of forming the planning and volumetric-spatial composition of the center of the city of Kyiv (Rules for development of the historical center of Kyiv). NDITIAM. (in Ukrainian).
7. Diomin, M. M., Synhaivska, O. I., Vodzynskyi, Ye. Ye., Andrushchenko, M. P., Tymanych, Ye. V., et al. (1998). Urban planning concept for forming an integral architectural and spatial composition and development rules of the historical part of the city of Kyiv. NDITIAM. (in Ukrainian).
8. Vecherskyi, V. V. (Ed.). (2012). Historical and urban planning studies of Kyiv. Research Institute for Heritage Protection Studies. (in Ukrainian).
9. Topal, S., & Synhayivska, O. (2022). Historical and architectural aspects of the city organization. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (62), 194–202. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.194-202> (in Ukrainian).
10. Synhaivska, O. I., Kozak, S. A., & Huziiev, A. Ya. (2023). Determination of protection zones of the architectural monument “Earthen fortifications of the Elizabeth Fortress in the city of Kropyvnytskyi”. In *BMC-2023: International scientific-practical conference of young scientists “Build-Master-Class-2023”* (pp. 115–116). Kyiv National University of Construction and Architecture. (in Ukrainian).
11. Apostolova-Sossa, L. O., & Zlyvkova, O. O. (2015). Preservation of the traditional character of the environment as a component of heritage protection activities within protected zones of reserves. *Architectural Bulletin of KNUCA*, (7), 34–41. (in Ukrainian).
12. Apostolova-Sossa, L., Serdiuk, O., & Kozak, S. (2023). Research of the characteristics of historical environment on the example of Podil blocks in Kyiv. *Spatial Development*, (6), 150–164. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.6.150-164> (in Ukrainian).
13. Synhaivska, O. I., Huziiev, A. Ya., & Kozak, S. A. (2025). Urban planning and legal aspects of defining the boundaries of protection zones of immovable cultural

heritage monuments (the case of Slovenia and Germany): Final research report. Kyiv. (in Ukrainian).

14. Vodzynskyi, Ye. Ye. (2011). Principles and methods of protecting visual perception of architectural monuments in the landscape of historic cities (1970–1990) (Candidate of Architecture dissertation). Kyiv. (in Ukrainian).

15. Urinbaieva, M. A. (1995). Principles and methods of organizing the volumetric and spatial composition of historic city development using applied informatics tools (the case of Samarkand) (Candidate of Architecture dissertation). Tashkent Architectural and Construction Institute. (in Russian).

16. Osychenko, H. O. (2021). Reconstruction of historic cities: Compositional aspect. O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv. (in Ukrainian).

17. Korotun, I. V. (2016). Architectural and urban planning foundations for the creation of buffer zones of UNESCO World Heritage sites (Extended abstract of Doctor of Architecture dissertation). Chernivtsi. (in Ukrainian).

18. All-Union Research Institute of Theory, History and Prospects of Architecture and Urban Planning (VNIITAG). (1990). Register of monuments of history and culture of the peoples of the USSR: Kyiv region. Kyiv. (in Russian).

19. Yukhymenko, P. I., Hai, A. I., Reprintsev, V. V., et al. (1994). Bila Tserkva: A path through the centuries. Bukva. (in Ukrainian).

20. Yarmola, O. (2005). Bila Tserkva region during the occupation of 1941–1943 (economic aspect). Yuriivskyi Chronicle, (4), 13. (in Ukrainian).

21. Kozachenko, V. A. (2009). Monuments of industrial architecture of Bila Tserkva. Yuriivskyi Chronicle, (8), 100. (in Ukrainian).

22. Vodzynskyi, Ye. Ye. (2010). Analysis of visual perception of architectural monuments and its tools. Ukrainian Academy of Arts, (17), 154–161. (in Ukrainian).

23. State Standard of Ukraine. (2017). Composition and content of scientific and design documentation for defining boundaries and regimes of use of protection zones of architectural and urban planning monuments (DSTU B B.2.2-10:2016). Kyiv: DP “UkrNDNTs”. Retrieved April 24, 2025, from <http://kyiv-heritage.com/sites/default/files/ДСТУ%20Б%20Б.2.2-10~2016%20%20Зони%20охорони%20пам'яток.pdf> (in Ukrainian).

24. Verkhovna Rada of Ukraine. (2000). On the protection of cultural heritage (Law No. 1805-III). Retrieved April 24, 2025, from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (in Ukrainian).

Abstract

Serhii Kozak, PhD student, Department of Urban Development, Kyiv National University of Construction and Architecture.

**Visual exposure analysis as a method for defining protection zone boundaries:
the case of the architectural monument “Water mill” in Bila Tserkva**

The purpose of this publication is to define the boundaries of protection zones for the local architectural monument “Water Mill” in the city of Bila Tserkva, based on the analysis of visual exposure—one of the key methods in contemporary heritage preservation and urban planning practices. The study analyzes a complex of factors influencing the visual perception of the monument in the context of its historical, natural, and urban environment. Particular attention is paid to the systematic examination of the urban setting, landscape-spatial dominants, building typology, historical and cultural value of the surrounding area, and transformations caused by modern high-rise development.

The publication summarizes existing scientific approaches to the classification of views of architectural monuments, explores the typology of viewpoints, and the hierarchy of views according to perceptual distance. Based on this, a differentiated determination of protection zone boundaries is proposed. The suggested boundaries take into account the necessity of preserving historical visual connections, the traditional character of the environment, and the visual dominance of the monument in the urban landscape.

The research findings are of practical significance and serve as a basis for further development of measures aimed at protecting and sustainably developing the historical and cultural environment. The study emphasizes the relevance of implementing the visual exposure method in the process of defining protection zone boundaries as a tool for preserving the visual prominence of monuments amidst urban transformation.

Keywords: cultural heritage monument; protection zone boundaries; historical environment; visual exposure; historical and cultural assessment of territory; urban planning; architecture; urban structure; valuable views; panoramas.