



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН
ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ, ОБМЕЖЕНОГО ПРОСПЕКТОМ
ДМИТРА ЯВОРНИЦЬКОГО, ВУЛИЦЯМИ
ВОСКРЕСЕНСЬКОЮ, ВОЛОДИМИРА МОНОМАХА,
БУЛЬВАРОМ ТЕАТРАЛЬНИМ
(ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН)**

ТОМ 3

Аналітичний розділ

Вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища відповідно до режимів використання історичних ареалів та історико-архітектурного опорного плану на території кварталу, обмеженого проспектом Дмитра Яворницького, вулицями Воскресенською, Володимира Мономаха, бульваром Театральним в Центральному історичному ареалі у м. Дніпрі

ФОП Ревський Сергій Борисович
Науковий керівник:
дійсний член ICOMOS,
кандидат мистецтвознавства
(18.00.01 – Теорія архітектури,
реставрація пам'яток архітектури),
професор ДВНЗ ПДАБА



С. Б. Ревський

Г А П:
дійсний член ICOMOS,
кандидат архітектури
(18.00.01 – Теорія архітектури,
реставрація пам'яток архітектури),
доцент ДВНЗ ПДАБА



І. С. Ревський

м. Дніпро – 2023 р.

Дослідження виконане відповідно до режимів використання історичних ареалів м. Дніпра, затверджених наказом Міністерства культури, молоді та спорту України №478 від 03.02.2020 р., задля забезпечення збереження й посилення просторової ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища і запобігання негативного впливу нового будівництва або реконструкції на об'єкти культурної спадщини та історично цінні якості традиційного характеру середовища.

Дослідження виконане на замовлення Фізичної особи Городницької Тетяни Ігорівни, на підставі договору 10.1.23/1 від 10 січня 2023 року.

З М І С Т

1. Характеристика місця розташування кварталу	4
2. Аналіз архітектурно-містобудівної спадщини кварталу	10
2.1. Планувальна структура	10
2.2. Класифікація забудови за історико-архітектурною цінністю.....	16
2.2.1. Об'єкти культурної спадщини	18
2.2.2. Значні історичні будівлі	23
2.2.3. Рядові історичні будівлі	25
2.3. Середовищні утворення	26
2.3.1. Середовищне утворення по проспекту Дмитра Яворницького	29
2.3.2. Середовищне утворення по вулиці Воскресенській	45
2.3.3. Середовищне утворення по вулиці Володимира Мономаха	54
2.3.4. Середовищне утворення по Театральному бульвару.	63
3. Характеристика наявної документації, яка стосується збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища	73
4. Визначення параметрів забудови з врахуванням збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища	90
ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА	95

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ КВАРТАЛУ

Даний квартал знаходиться у середмісті на прибережній низині правобережної частини міста, на пласкій горизонтальній поверхні. Будучи за появою одним з найперших кварталів міста та виходячи на історично центральний проспект міста (нині проспект Дмитра Яворницького), він є частиною історичного ядра та історичного центру і невід'ємним елементом історично цінного регулярного класицистичного розпланування центральної частини міста - розпланування кінця XVIII – початку XIX ст., яке поєднує характерні риси містобудування доби суворого та доби високого класицизму. Квартал входить в межі Шевченківського адміністративного району та Центрального історичного ареалу міста і є складовим містобудівним елементом нинішнього загальноміського громадського центру.

Квартал в плані має форму прямокутника. Він обмежений по подовжніх сторонах з південного заходу проспектом Дмитра Яворницького (історично Єкатерининський і до нещодавно Карла Маркса) та з північного сходу пішохідним Театральним бульваром, який розділив раніше єдиний більший квартал на два квартали. По коротших (торцевих) сторонах квартал обмежують з північного заходу вулиця Воскресенська (до нещодавно Леніна) та з південного сходу вулиця Володимира Мономаха (історично та до нещодавнього Московська).

Район місця знаходження даного кварталу має добре розвинену транспортну інфраструктуру. Зокрема, даний квартал виходить до важливої магістралі міського значення – до проспекту Дмитра Яворницького, який, простягаючись вздовж р. Дніпро, є головною магістраллю всієї центральної низинної частини міста.

Функціонально, згідно до матеріалів Генерального плану міста, а саме Плану існуючого використання території, квартал в основному відноситься до територій багатоповерхової житлової забудови Ж-7 та частково до територій громадської забудови Г-2.



Місце знаходження даного кварталу на плані міста.



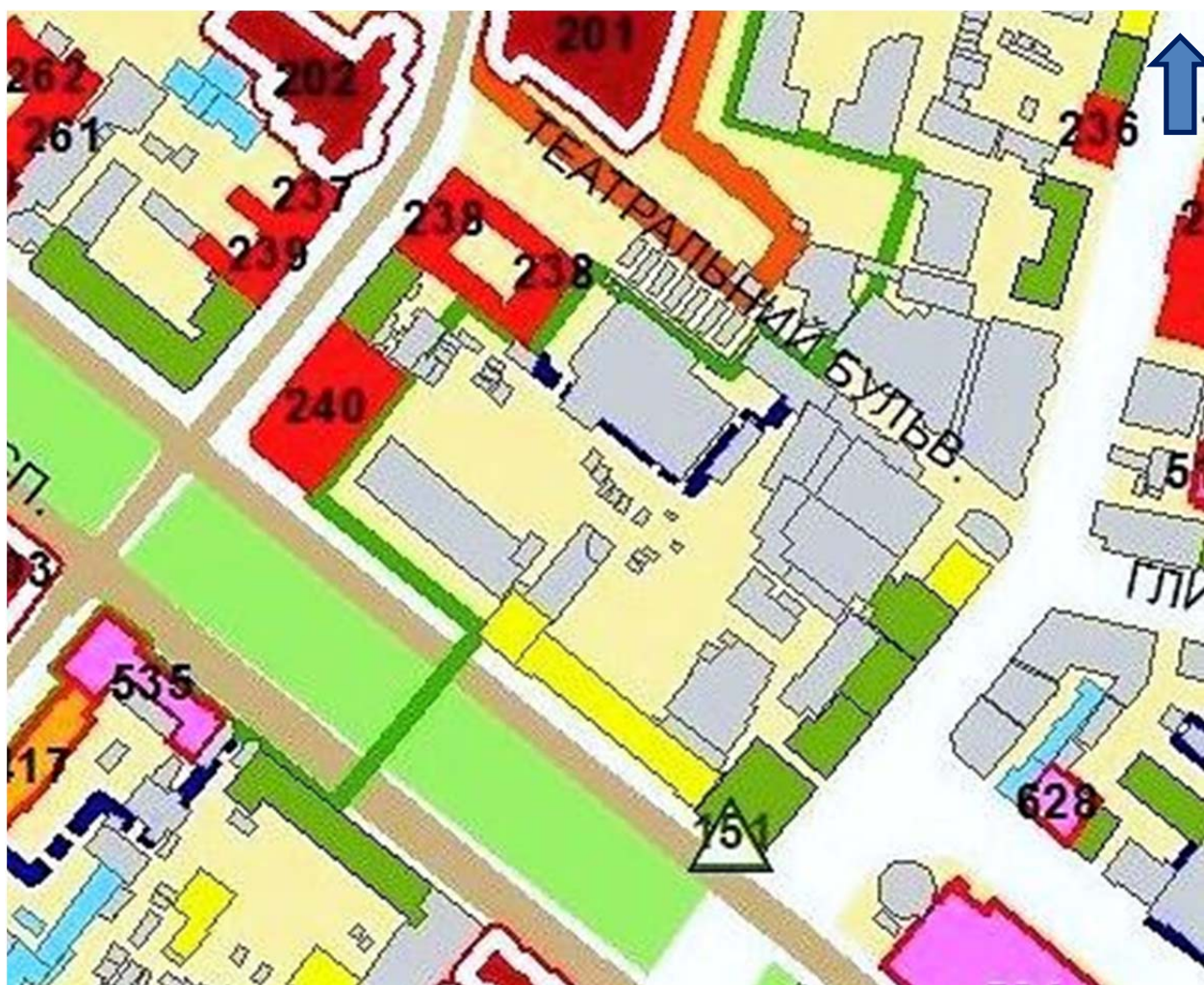
Місце знаходження даного кварталу в межах Центрального історичного ареалу (вікопіювання з основного креслення Історико-архітектурного опорного плану.



Місце знаходження даного кварталу в зоні історично цінного класицистичного розпланування центральної частини міста.



Аерофотозйомка даного кварталу.



- пам'ятка архітектури національного значення
- пам'ятка архітектури місцевого значення
- територія пам'ятки
- охоронна зона пам'ятки архітектури
- зона регулювання забудови
- щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)
- значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури)
- значні історичні будівлі
- рядові історичні будівлі
- малоцінні історичні будівлі
- сучасна та історично не класифікована забудова

Планувальна схема даного кварталу з класифікацією забудови за історико-архітектурною цінністю – викопіювання з основного креслення Історико-архітектурного опорного плану. Даний квартал у центрі.

2. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ СПАДЩИНИ КВАРТАЛУ

2.1. Планувальна структура

Даний квартал теперішнього часу є частиною первісного єдиного великого кварталу і зберіг свої історичні контури по проспекту Дмитра Яворницького і вулиць Воскресенської та Володимира Мономаха. Первісний великий квартал вперше був намічений в 1792 році на останньому з трьох складених для м. Катеринослава І. Є. Старовим планів, які стали основою планувального розвитку міста. Цей єдиний великий квартал мав конфігурацію "ламаного прямокутника", який, мовби, складався з прямокутної трапеції та прямокутника між сучасними проспектом Дмитра Яворницького, вулицями Воскресенською, Князя Володимира Великого та Володимира Мономаха. З такою конфігурацією та в таких межах цей квартал в цілому вже територіально визначився в натурі до кінця 1790-х років і існував до 1970-х років, коли він за розплануванням був поділений пішохідним Театральним бульваром на два квартали.

Слід відзначити, що через територію кварталу проходило невелике русло річки, яка витікала з Жандармської балки і проходила в колекторі під центральною площею. Наприкінці ХІХ ст. вона була «захована» в колектор і на території даного кварталу. Театральний бульвар поперечно переткнув первісний квартал від вулиці Воскресенської до вулиці Володимира Мономаха по лінії його планувального зламу та розділив його на ближній до проспекту менший прямокутний квартал (даний квартал) та ближній до вулиці Володимира Великого квартал у формі прямокутної трапеції. Таким чином, це не спотворило загальну регулярну планувальну систему доби класицизму. Через те у нинішньому просторово-планувальному вирішенні даний квартал не суперечить повністю єдиній цілісній

регулярній планувальній системі, що склалася за доби класицизму. У зв'язку з чим даний квартал нині **є невід'ємним планувальним елементом правобережної історичної частини міста та зони історично цінного регулярного класицистичного розпланування і потребує збереження існуючих історичних червоних ліній.**

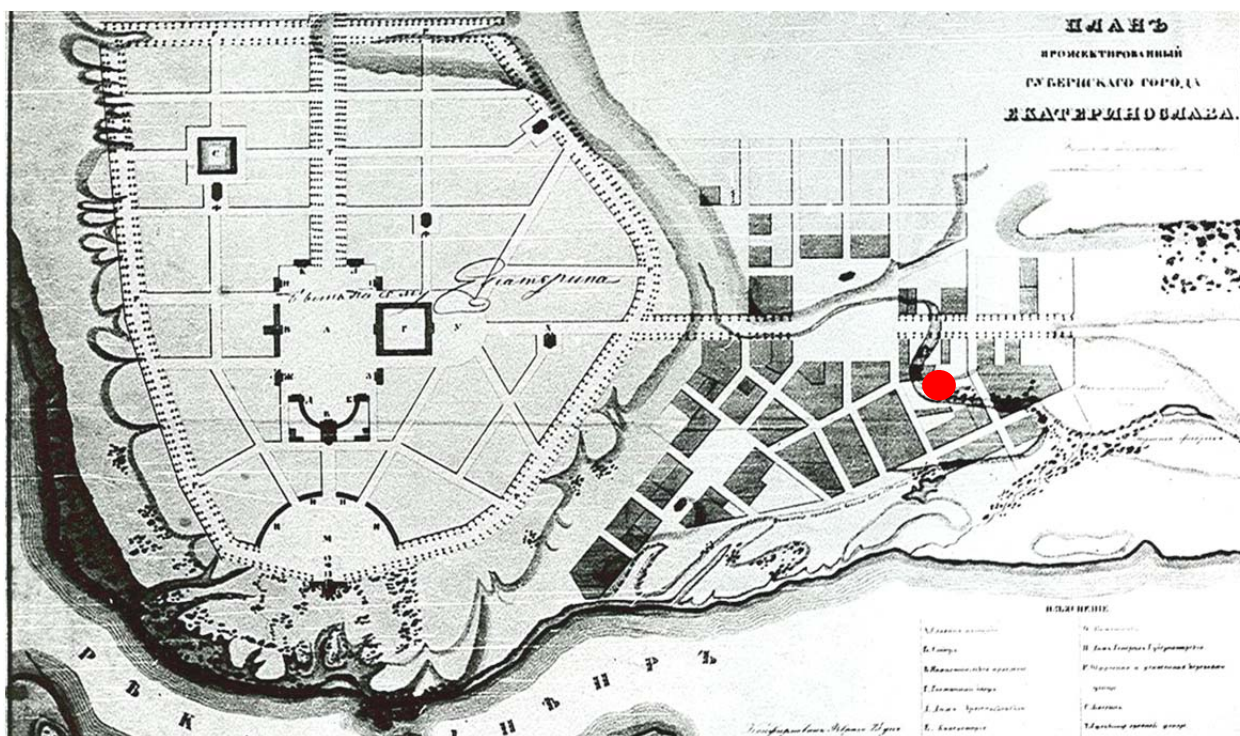
Парцеляція території кварталу первісно формувалася за принципом розділення кварталу на приблизно однакові за площею садибні ділянки з пунктирним розміщенням особняків на червоних лініях вулиць. З будівництвом в середині XIX ст. - початку XX ст. по червоних лініях Єкатерининського (нині Дмитра Яворницького) проспекту і вулиць Московської (нині Володимира Мономаха) та Клубної (нині Воскресенської) прибуткових будинків, в тому числі з торговими лавками і магазинами, та будівель з громадськими і фінансовими закладами (Міська публічна бібліотека, Катеринославське відділення Санкт-Петербурзького міжнародного комерційного банку та ін.), наприкінці 1950-х - 1970-х рр. великих житлових будинків відповідно з вбудованим кінотеатром ("Україна") та магазинами ("Лотос"), з повсюдною реконструкцією історичних будівель на сторонах по вулицям Воскресенській (в кін. 1940-х - поч. 1950-х рр.) та Володимира Мономаха (в 2000-х рр.) забудова на даному кварталі по проспекту та вулицям з пунктирної перетворилося виключно на суцільну і первісна садибна парцеляція території кварталу трансформувалася у прибудинкові двори різної величини та форми.

Інакше склалася ситуація на стороні даного кварталу по Театральному бульвару. Цей пішохідний бульвар з'явився наприкінці 1970-х рр. Він, поперечно перетинаючи майже паралельно проспекту первісний єдиний великий квартал, поділив його на два квартали і, таким чином, планувально відокремив даний квартал. До теперішнього

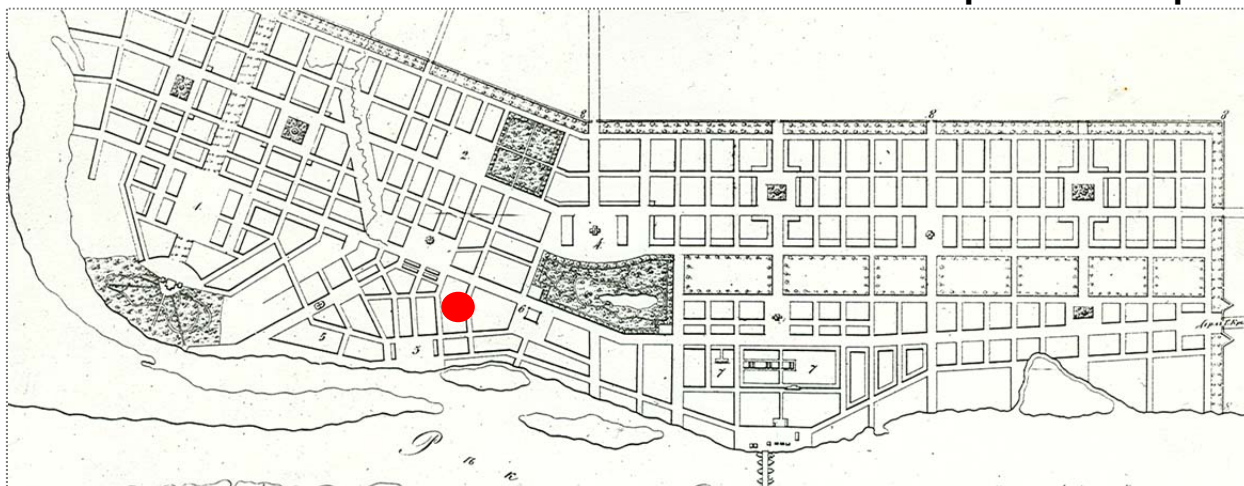
часу тут забудова системно ще не сформувалася, проте активно втиснулася в початкові внутрішньоквартальні території.

. Тому загалом нинішній парцеляційний поділ території кварталу не має характеру історично цілісної структури і не може розглядатися як такий, що підлягає збереженню в контексті історично значної територіально-просторової організації кварталу.

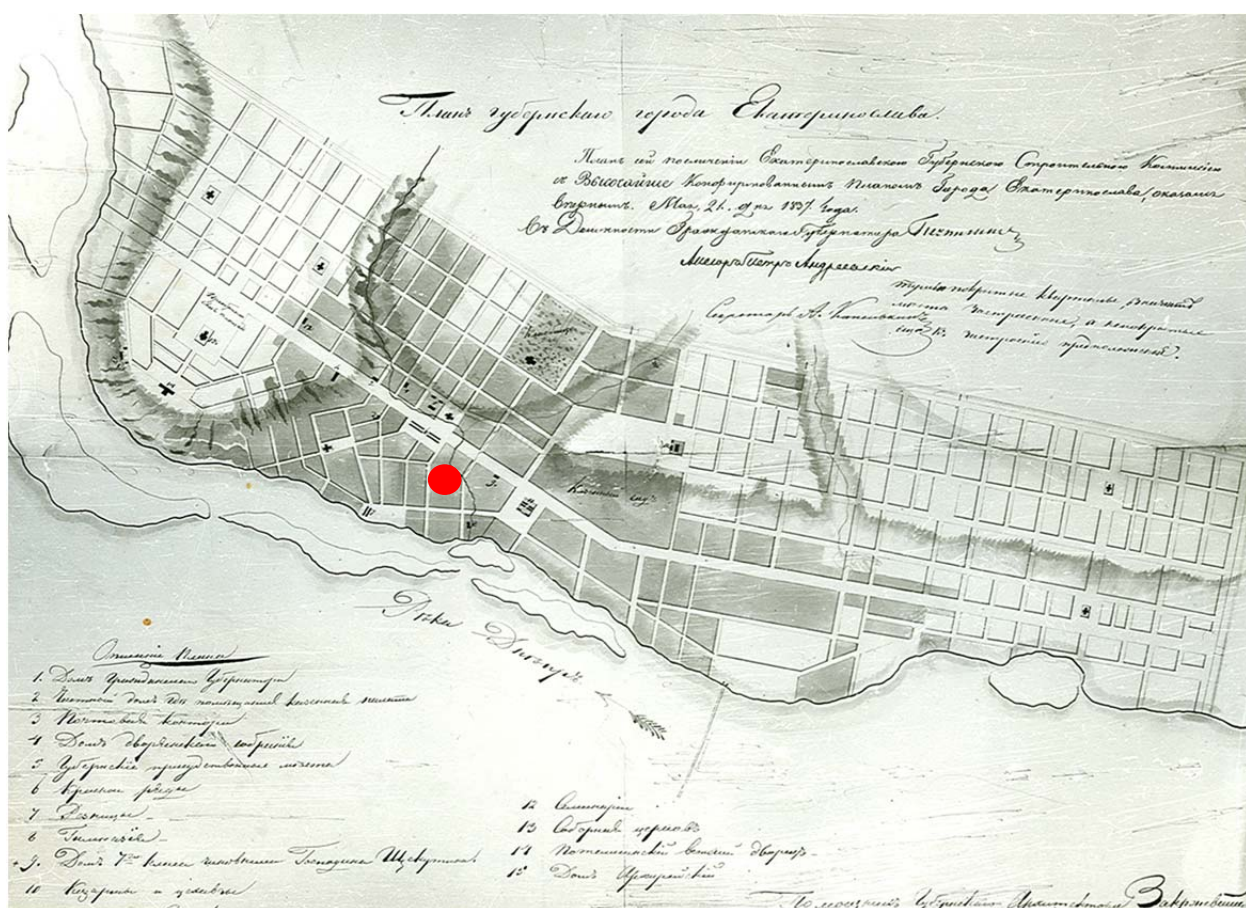
Більший єдиний квартал, частиною якого був даний квартал, на історичних планах міста:



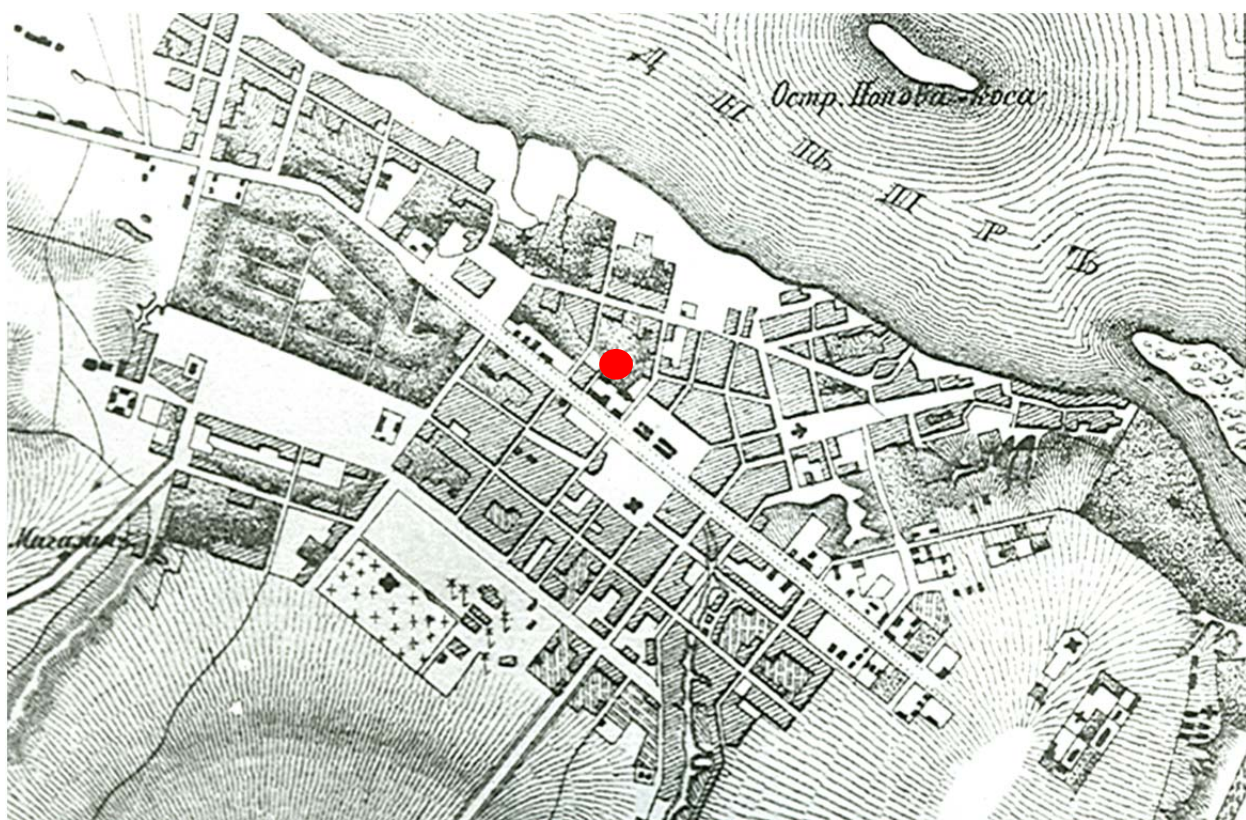
План 1792 р. І. Є. Старов.



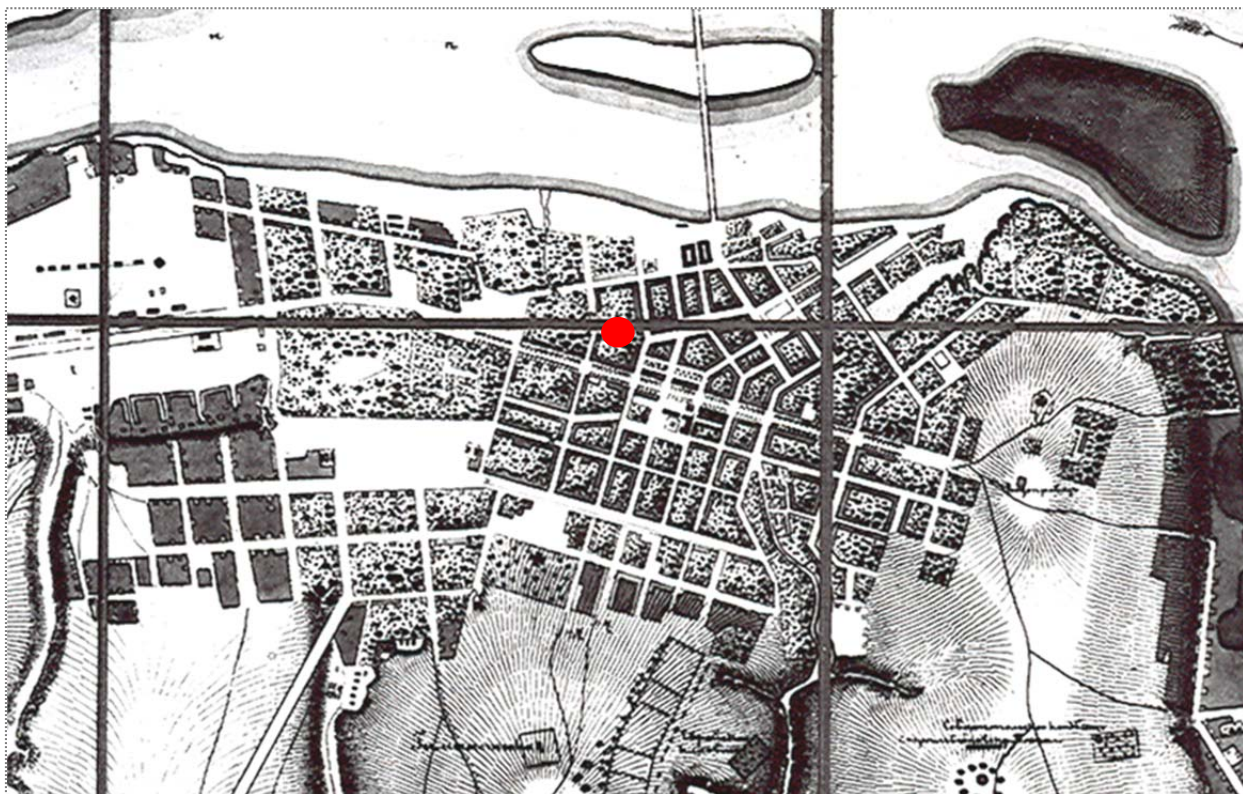
План 1817 р. В. І. Гесте



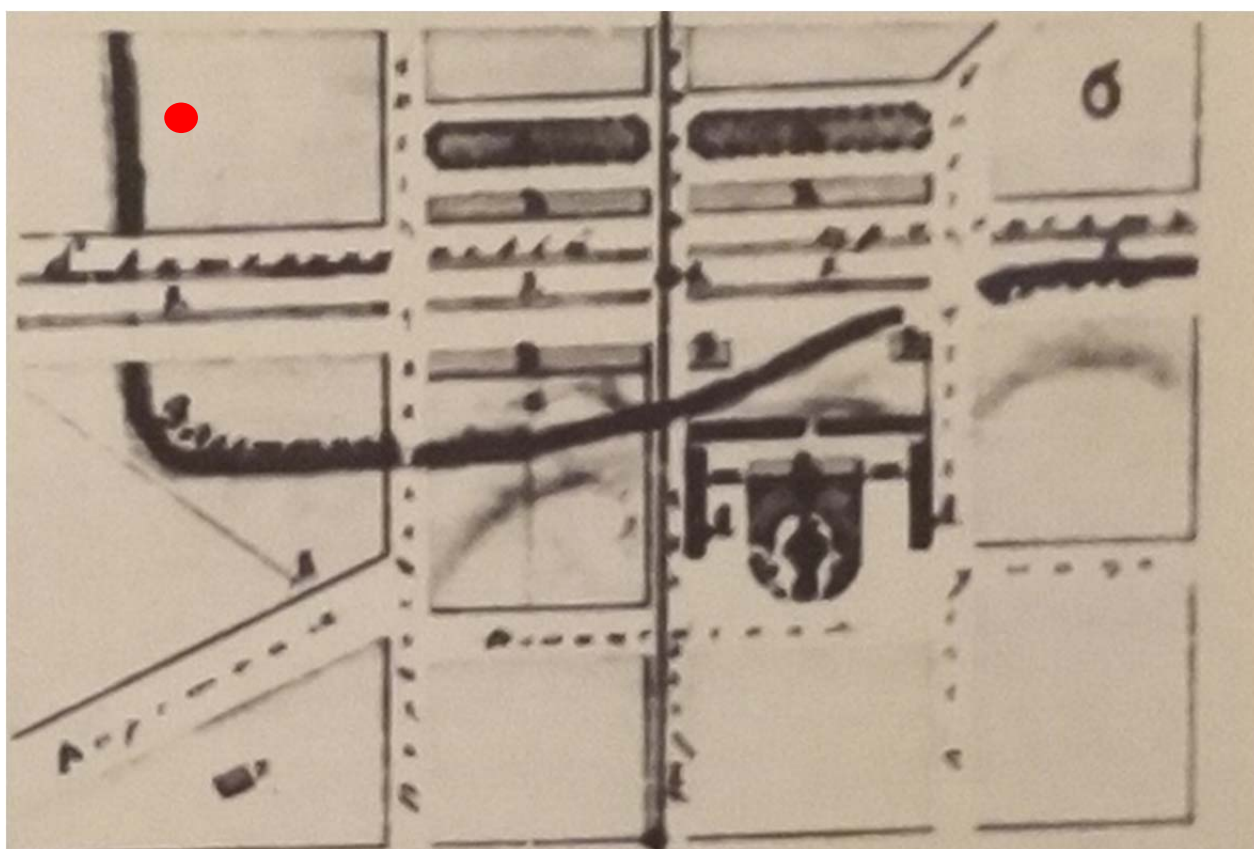
План 1837 р. Закржевський.



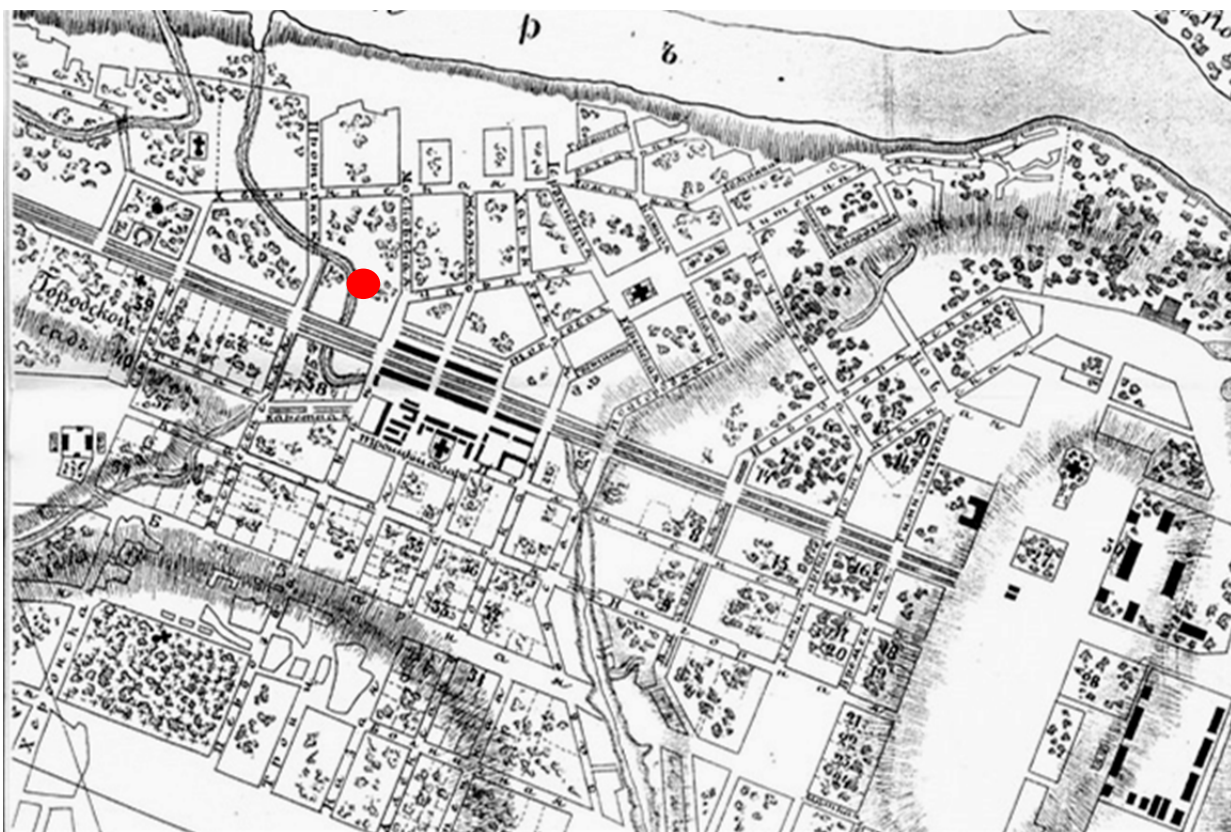
План кін. 1840-х - сер. 1850-х рр.



План 1871 р.



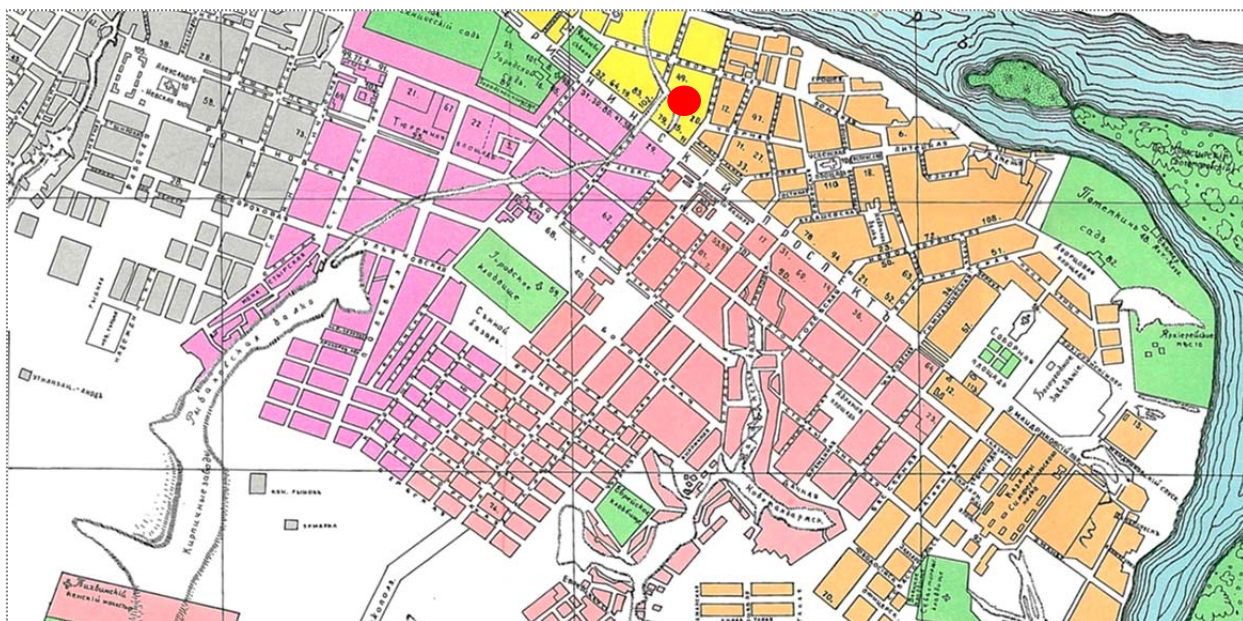
План торгових рядів у м. Катеринославі. 1872 р.



Фрагмент плану м. Катеринослава. 1889 р.



План 1901 р.



План 1915 р.



План 1930-х рр.

2.2. Класифікація забудови за історико-архітектурною цінністю

Відповідно до прийнятої в Історико-архітектурному опорному плані м. Дніпра класифікації забудова за категоріями диференційована наступним чином:

1. Пам'ятки архітектури національного значення;
2. Пам'ятки архітектури місцевого значення;
3. Щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури);
4. Значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури);
5. Значні історичні будівлі;
6. Рядові історичні будівлі;
7. Малоцінні історичні будівлі;
8. Сучасна та історично некласифікована забудова.

Відносно історичних будівель з переліченого перші п'ять позицій визначають історичні об'єкти, які підлягають безумовному збереженню. Шоста позиція визначає історичні об'єкти, рішення по збереженню та по ступеню збереження яких приймається в кожному конкретному випадку в залежності від їх ролі у традиційному середовищі. Історичні об'єкти, що віднесені до сьомої позиції, можливо не розглядати як такі, що підлягають обов'язковому збереженню.

На кварталі, який тут розглядається, з історичних будинків на даний час відсутні такі, що відносяться до першої, третьої, четвертої та сьомої категорій історико-архітектурної цінності. Тому **тут у якості історичних об'єктів, що підлягають безумовному збереженню, слід розглядати лише будинки, які відносяться до другої та п'ятої категорій історико-архітектурної цінності, тобто об'єкти, які класифіковані за історико-архітектурною цінністю як пам'ятки архітектури місцевого значення (2 об'єкти) та значні історичні будівлі (5 будинків), з яких один, крім того, класифікований як пам'ятка історії місцевого значення.**

Поруч із тим, на кварталі налічують будинки, які за історико-архітектурною цінністю віднесені до шостої категорії, тобто такі, що класифіковані як рядові історичні будівлі (3 будинки). Це будинки, у яких підлягають збереженню вуличні фасади, якщо вони входять до історично цілісних середовищних утворень, як у в даному випадку. Історичні будівлі приведених другої, п'ятої та шостої категорій історико-архітектурної цінності на даному кварталі розташовані по всіх чотирьох його вуличних сторонах.

На внутрішньоквартальних територіях даного кварталу історичних будівель немає. Тут присутні лише будівлі, які віднесені до восьмої категорії, тобто сучасна та історично некласифікована забудова.

2.2.1. Об'єкти культурної спадщини:

На даному кварталі не має пам'яток архітектури національного значення та нерухомих пам'яток національного значення інших видів. **Наявні два об'єкти, які класифіковані за історико-архітектурною цінністю як пам'ятка архітектури місцевого значення та один будинок, віднесений до категорії пам'яток історії місцевого значення:**

1. Вул. Воскресенська, 9

- **Доходний будинок** - відповідно до найменування, вказаного в додатку до розпорядження про визнання об'єктів, в т.ч. цього об'єкта, пам'ятками архітектури;
- **Пам'ятка архітектури місцевого значення;** охоронний № 29; Розпорядження голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 р. № 158-р;

- Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану - № 238;



- Кін. XIX ст. - 1900-ті рр. - відповідно до даних, вказаних в додатку до розпорядження про визнання об'єктів, в т.ч. цього об'єкта, пам'ятками архітектури; фактично 1914 р. (дворові корпуси), 1931 р. (будівництво) та 1948 р. (докорінна реконструкція) - вуличний корпус;
- 4 поверхи (вуличний корпус) - 5 поверхів (дворові корпуси; лівий боковий корпус первісно чотириповерховий з надбудованим п'ятим поверхом) ;
- Модерн (дворові корпуси), радянський неокласицизм (вуличний корпус);
- Матеріали фасаду – лицьова червона цегла та ліпні декоративні деталі (дворові корпуси), штукатурка та ліпні декоративні деталі (вуличний корпус);

- Має в плані форму замкненого прямокутника (поперечно вулиці Воскресенській) з внутрішнім двором-колодязем. На червону лінію вулиці Воскресенської виходить чотириповерховим корпусом 1931 року, реконструйованим в 1948 році з головним фасадом в стилістиці радянського неокласицизму. Замикає ліворуч фронт суцільної забудови по вулиці Воскресенській на відрізку між проспектом Дмитра Яворницького та Театральним бульваром. Бокові (поздовжні) корпуси з одnobічними квартирами (прорізи лише з двору, а зовні мають глухі фасади). Лівий боковий корпус глухим фасадом звернений до Театрального бульвару. Правий боковий корпус глухим фасадом виходить до двору сусіднього по вулиці Воскресенській будинку, № 11. Внутрішньоквартальний корпус з двобічними квартирами;
- Один з кращих у місті прикладів стилю модерн в архітектурі житлових будівель; один з рідкісних у місті прикладів забудови з двором-колодязем;
- Стан збереження задовільний.

2. Вул. Воскресенська, 13

- **Будинок адміністративний. Управління національного банку України в Дніпропетровській області (Будинок Катеринославського відділення Санкт-Петербурзького комерційного банку)** - відповідно до найменування, вказаного в додатку до розпорядження про визнання об'єктів, в т.ч. цього об'єкта, пам'ятками архітектури;

- **Пам'ятка архітектури місцевого значення;** охоронний № 30-Дп; Наказ МКТУ від 21.12.2010 № 1266/0/16-10. Занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України;



- Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану - № 240;
- 1912 р. (В. А. Естрович);
- 3 - 3,5 - 4,5 поверхи (з цокольним поверхом);
- Неокласицизм;
- Матеріали фасаду – штукатурка, граніт та ліпні декоративні деталі;
- Має прямокутну форму в плані вздовж вулиці Воскресенської. Розташований на розі кварталу на червоних лініях вулиці Воскресенської та проспекту Дмитра Яворницького у суцільних рядах забудови і по вулиці, і по проспекту. Відіграє

композиційно акцентну роль в просторі перехрестя вулиці та проспекту;

- Один з кращих у місті прикладів неокласицизму в архітектурі громадських будівель.
- Стан збереження добрий.

3. Вул. Володимира Мономаха, 3 - адреса, за якою пам'ятка зареєстрована; проте нині адреса змінена - після сучасної реконструкції тепер це цілісний об'єм єдиної будівлі з двох частин, які мають адреси: **просп. Дмитра Яворницького, 54Д та вул. Володимира Мономаха. 1)**

- **Будинок, де розміщувалася міська громадська бібліотека;**



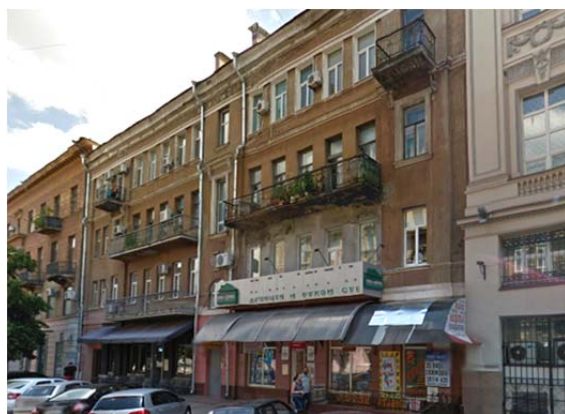
- **Пам'ятка історії місцевого значення; охоронний № 2217; Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану - № 151; Рішення Дніпропетровського облвиконкому від 16.04.1987 №180.**
- **За історико-архітектурною цінністю будинок віднесений до категорії значних історичних будівель; 1902 - 1905 рр.;**

- 3,5 поверхи (з надбудованою під час докорінної реконструкції в 2008 р. високою мансардою);
- Еклектика;
- Матеріали фасаду – штукатурка та ліпні декоративні деталі;
- Має близьку до квадрату форму в плані (первісно була прямокутна конфігурація). Розташований на розі кварталу з вуличними фасадами на червоних лініях проспекту Дмитра Яворницького та вулиці Володимира Мономаха у суцільних рядах забудови і по проспекту, і по вулиці. Кутова частина будинку не акцентована, через що композиційна роль будинку у просторі перехрестя нейтральна;
- Будинок повністю реконструйований зі значною зміною загальних габаритів в плані, поверховості, внутрішньої структури, площини фасаду по вулиці Володимира Мономаха. Фізичний стан в реконструйованому вигляді добрий, загальна історична автентичність суттєво порушена.

2.2.2. Значні історичні будівлі:

На даному кварталі п'ять будинків (всі розташовані по червоних лініях), які віднесені до категорії значних історичних будівель:

1. Вул. Воскресенська, № 11



2. Просп. Дмитра Яворницького, 54Д, вул. Володимира Мономаха, 1 - нині дві частини одного будинку



3. Вул. Володимира Мономаха, 3 - два будинки за однією адресою



4. Вул. Володимира Мономаха, 5



5. Вул. Володимира Мономаха, 7



2.2.3. Рядові історичні будівлі:

На даному кварталі три будинки (всі розташовані по червоних лініях), які віднесені до категорії рядових історичних будівель:

1. Просп. Дмитра Яворницького, 54



2. Просп. Дмитра Яворницького, 56



3. Вул. Володимира Мономаха, № 9



2.3. Середовищні утворення

Даний квартал майже від початку існування Катеринослава на Дніпрі був частиною одного з центральних кварталів міста. З кінця 1790-х років, коли через десятиріччя після заснування нового міста, міський центр перемістився від Успенської площі до району нинішньої площі Героїв Майдану, яка від тоді стала головною площею міста, даний квартал, виходячи кутом до цієї площі, і став в складі первісного єдиного великого кварталу, одним з центральних кварталів

Катеринославу. З того часу на кварталі будувалися значні житлові, а пізніше і важливі громадські споруди. При тому, забудова цього кварталу, разом із забудовою сусідніх кварталів поблизу площі, зазнавала відповідні часу трансформування однією з перших в місті. Первісно квартал забудовувався за садибним принципом з пунктирним розміщенням дрібномасштабних дерев'яних особняків по червоних лініях і господарських будівель на внутрішньоквартальних територіях садибних ділянок. Проте, вже в другій чверті XIX ст. забудова по червоних лініях тут значно ущільнюється і з середини XIX ст. починає перетворюватися в суцільну з примикаючими один до одного великими, здебільше дво-, дво-з-половиною поверховими (з мезоніном), особняками і прибутковими будинками особнякового типу з торговими лавками. Найбільш значним з них став протяжний вздовж проспекту посередині квартальної сторони дво-з-половиною поверховий (з мезоніном) цегляний будинок Трояновського (зруйнований під час Другої світової війни, знаходився на місці нинішнього будинку № 54 по проспекту Дмитра Яворницького). На першому поверсі в ньому знаходилися магазини, а на другому поверсі приміщення орендувалися Губернською присутністю для Губернського правління, Губернського архіву, Губернської типографії та ін.

Наприкінці XIX - початку XX ст., коли Катеринослав після будівництва в ньому залізничного мосту, який зв'язав залізницею кам'яновугільний Донбас на лівобережжі та залізорудний Кривбас на правобережжі Дніпра, став важливішим центром металургії, металообробки та машинобудування і, відповідно одним з провідних на Півдні імперії фінансовим, торговим і культурним центром, власно в центрі міста розташовуються секційні прибуткові будинки, готелі, банки, культурні заклади і т. ін. від двох до п'яти поверхів. Зокрема, на даному кварталі, тоді ще як на частині первісного єдиного великого

кварталу, поряд із секційними прибутковими будинками по нинішніх проспекту Дмитра Яворницького, вулицям Воскресенській та Володимира Мономаха на кутах кварталу між проспектом та вулицею Володимира Мономаха та проспекту та вулиці Воскресенської з'являються величні, представницькі відповідно триповерховий будинок Шишмана з магазинами і Катеринославською міською публічною бібліотекою (будинок № 54Д по проспекту Дмитра Яворницького, який після сучасної реконструкції тепер складає цілісний об'єм з іншою частиною нині єдиної будівлі, яка має адресу: вул. Володимира Мономаха, № 1) та три-, три-з-половиною-, чотири-з-половиною поверхова (з цокольним поверхом) будівля Катеринославського відділення Санкт-Петербурзького комерційного банку (нині будинок № 13 по вулиці Воскресенській). З усіх трьох сучасних вуличних сторін даного кварталу забудова сформувалася як виключно суцільна та в цілому масштабно співвідносна.

Масштабний дисонанс в периметральній забудові даного кварталу з'явився на стороні, що виходить до проспекту Дмитра Яворницького. Тут замість зруйнованого під час Другої світової війни будинку Трояновського у 1950-х рр. на червоній лінії був побудований великий шестиповерховий протяжний вздовж проспекту секційний житловий будинок з магазинами і вбудованими касовим залом та просторим холлом кінотеатру "Україна", об'єм глядацького залу якого був прибудований з двору (просп. Дмитра Яворницького, № 54). Крім того, на цьому ж боці кварталу замість знесених старих будинків у 1970-х рр. з відступом від червоної лінії, але все ж таки з примиканням до сусідніх праворуч і ліворуч будинків, був побудований тринадцятиповерховий секційний житловий будинок з великим магазином "Лотос" та кафе на нижніх двох поверхах (просп. Дмитра Яворницького, № 58).

Забудову даного кварталу з боку Театрального бульвару представляють відносно сучасні різномасштабні вільно стоячі капітальні будівлі та некапітальні павільйони в основному торгового призначення, які складають планувально ламану лінію забудови і займають по ширині кварталу приблизно третину його території. Між ними та периметральною забудовою проспектної сторони кварталу знаходиться протяжний двір, єдиний для будинків №№ 54, 56 і 58.

2.3.1. Середовище по проспекту Дмитра Яворницького

Середовище утворення на стороні даного кварталу, яка виходить до проспекту Дмитра Яворницького, представляє фронт різнохарактерної суцільної забудови, що складається з п'яти будинків - справа наліво: просп. Дмитра Яворницького:

- № 54Д (цілісний об'єм з іншою частиною нині єдиного будинку, яка має адресу: вул. Володимира Мономаха, № 1) - три-з-половиною поверхова (з надбудованою мансардою) суттєво реконструйована пам'ятка історії місцевого значення; за історико-архітектурною цінністю класифікована як значна історична будівля (1903 - 1905 рр.); замикає кут кварталу між проспектом та вулицею Воскресенською з еклектичними вуличними фасадами на обох червоних лініях; кутова на кварталі частина будинку композиційно не акцентована;
- № 54 - шестиповерховий будинок з протяжним по червоній лінії головним фасадом в стилістиці радянського неокласицизму; за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії рядових історичних будівель (1950-ті рр.);

- № 56 - чотириповерховий будинок з конструктивістським коротким головним фасадом на червоній лінії; за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії рядових історичних будівель (кін. 1920-х - 1-а пол. 1930-х рр.);
- № 58 - тринадцятиповерховий будинок з протяжним головним фасадом, що представляє архітектуру радянського модернізму (1970--ті рр.); примикаючи до сусідніх ліворуч та праворуч будинків розміщується зі значним відступом від червоної лінії;
- вул. Воскресенська, № 13 - три-, три-з-половиною, чотири-з-половиною поверхова (з цокольним поверхом) кутова на кварталі пам'ятка архітектури місцевого значення з вуличними фасадами в стилістиці неокласицизму (1912 р.); вуличними фасадами поставлена по червоних лініях і композиційно акцентованою кутовою частиною замикає ріг кварталу між проспектом та вулицею Воскресенською.

В цілому фронту забудови даного кварталу вздовж проспекту Дмитра Яворницького не властиві гармонічні масштабні, просторові, композиційні та архітектурно-художні співвідношення будівель. Проте, враховуючи, що загалом цей фронт забудови панорамно не сприймається через наявність на проспекті широкого бульвару з високими деревами, вказаний недолік дещо нівелюється при сприйнятті при русі поблизу вздовж нього. Поруч із тим, надзвичайно важливою є необхідність збереження існуючого сприйняття вказаного кутового на кварталі будинку, який є об'єктом культурної спадщини. Тобто категорично неприпустима поява будь-яких внутрішньоквартальних об'єктів, які б фонували пам'ятці архітектури (вул. Воскресенська, № 13), що знаходиться на кварталному куті між

проспектом Дмитра Яворницького та вулицею Воскресенською, при сприйнятті цієї пам'ятки в просторі перехрестя.



Загальний вигляд фронту забудови даного кварталу вздовж проспекту. На передньому плані Будинок Шишмана (Міська публічна бібліотека), нині просп. Дмитра Яворницького. № 54Д). Фото сер. 1910-х рр.



Загальний вигляд фронту забудови даного кварталу (за перехрестям) вздовж проспекту. Фото 1930-х рр.



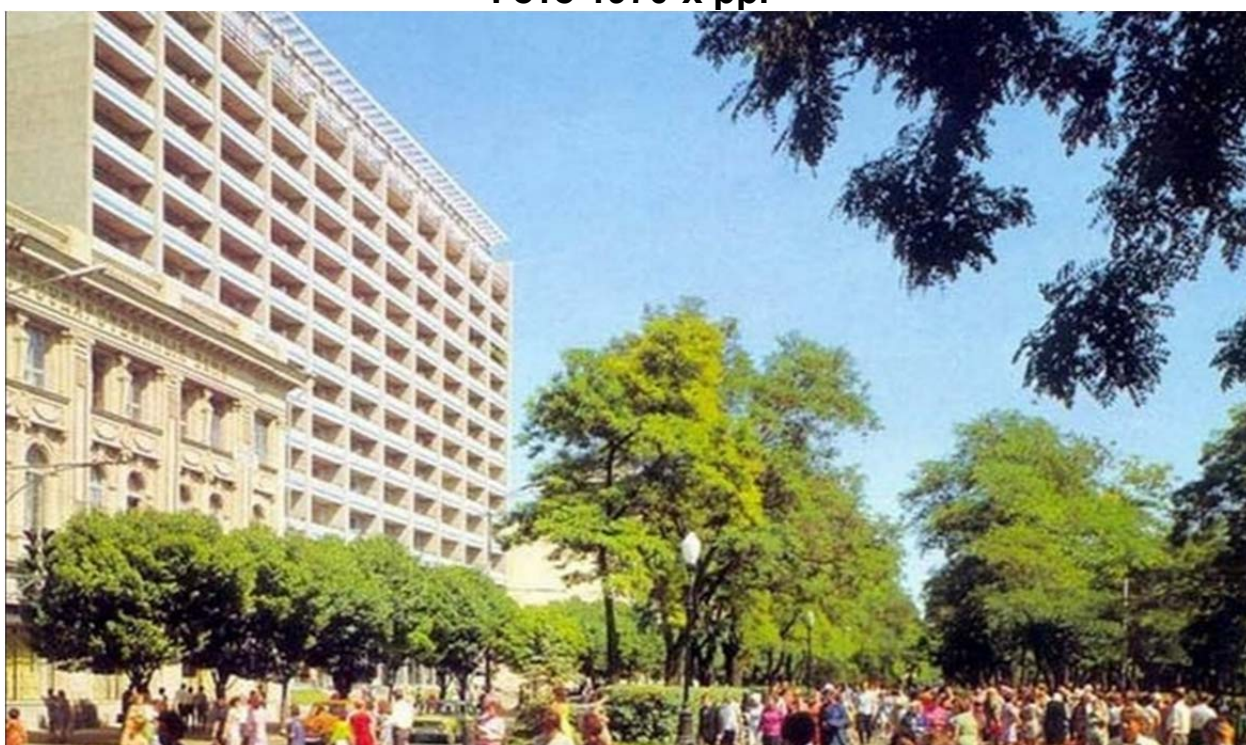
Загальний вигляд фронту забудови даного кварталу вздовж проспекту від перехрестя з нинішньою вулицею Воскресенською. На передньому плані будинок Катеринославського відділення Санкт-Петербурзького міжнародного комерційного банку (нині вул. Воскресенська, № 13). Фото сер. 1910-х рр.



Загальний вигляд фронту забудови даного кварталу вздовж проспекту від перехрестя з нинішньою вулицею Воскресенською. Фото кін. 1940-х - поч. 1950-х рр.



**Вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з нинішньою вулицею Воскресенською.
Фото 1970-х рр.**



**Вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з нинішньою вулицею Воскресенською.
Фото 1980-х рр.**



Вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з нинішньою вулицею Володимира Мономаха. На передньому плані будинок Трояновського на місці нинішнього будинку просп. Дмитра Яворницького, № 54. Фото сер. 1910-х рр.



Вигляд забудови даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з нинішньою вулицею Володимира Мономаха. Фото 1930-х рр.



Вигляд забудови середньої частини сторони даного кварталу вздовж проспекту. На передньому плані колишній будинок Трояновського на місці нинішнього будинку просп. Дмитра Яворницького, № 54. Фото 1930-х рр.



Вигляд забудови середньої частини сторони даного кварталу вздовж проспекту. На передньому плані колишній будинок Трояновського на місці нинішнього будинку просп. Дмитра Яворницького, № 54. Фото 1930-х рр.



Колишній будинок Трояновського в середній частині сторони даного кварталу вздовж проспекту. Фото 1920-х рр.



Руїни колишнього будинку Трояновського. Фото 1942 р.



Руїни колишнього будинку Трояновського. Фото 1942 р.



Руїни колишнього будинку Трояновського. Фото 1943 р.



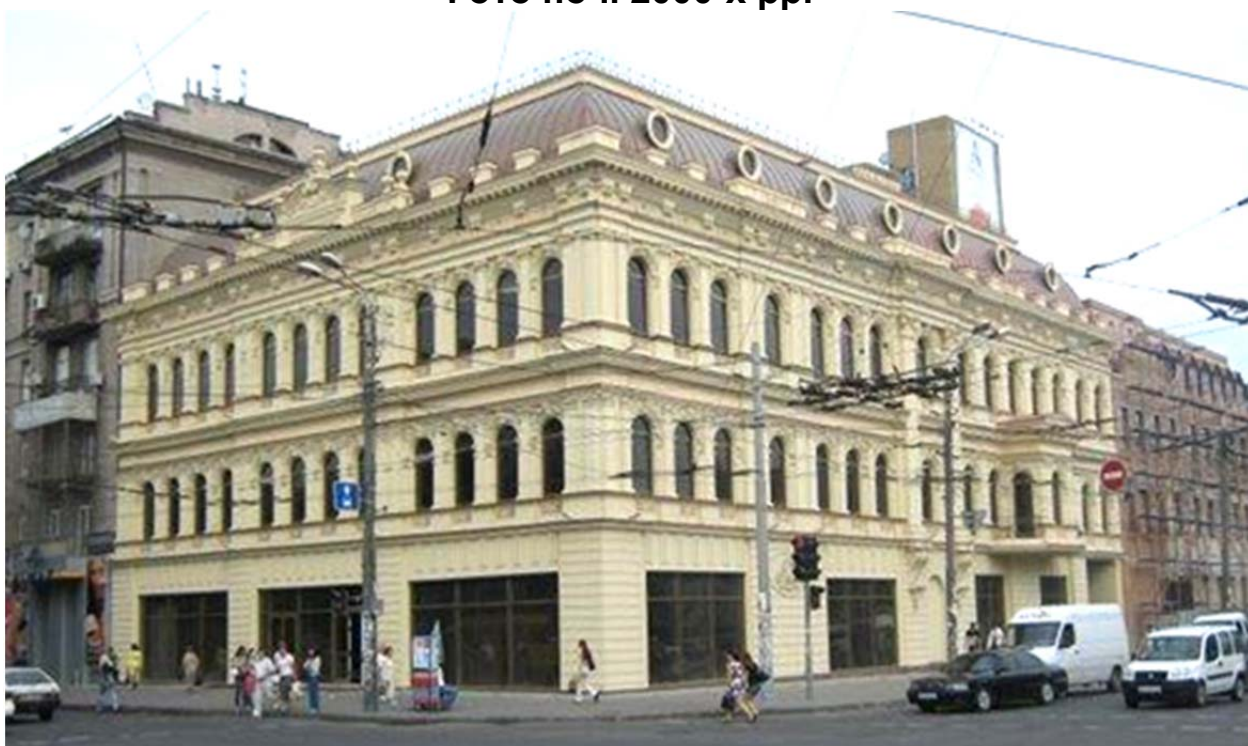
Вигляд забудови кутової частини даного кварталу з перехрестя проспекту та нинішньої вулиці Володимира Мономаха. Будинок Шишмана (Міська публічна бібліотека), тепер просп. Дмитра Яворницького, № 54Д. Фото поч. XX ст.



Вигляд забудови кутової частини даного кварталу з перехрестя проспекту та вулиці Володимира Мономаха. Колишній будинок Шишмана, нині просп. Дмитра Яворницького, № 54Д. Фото 1980-х рр.



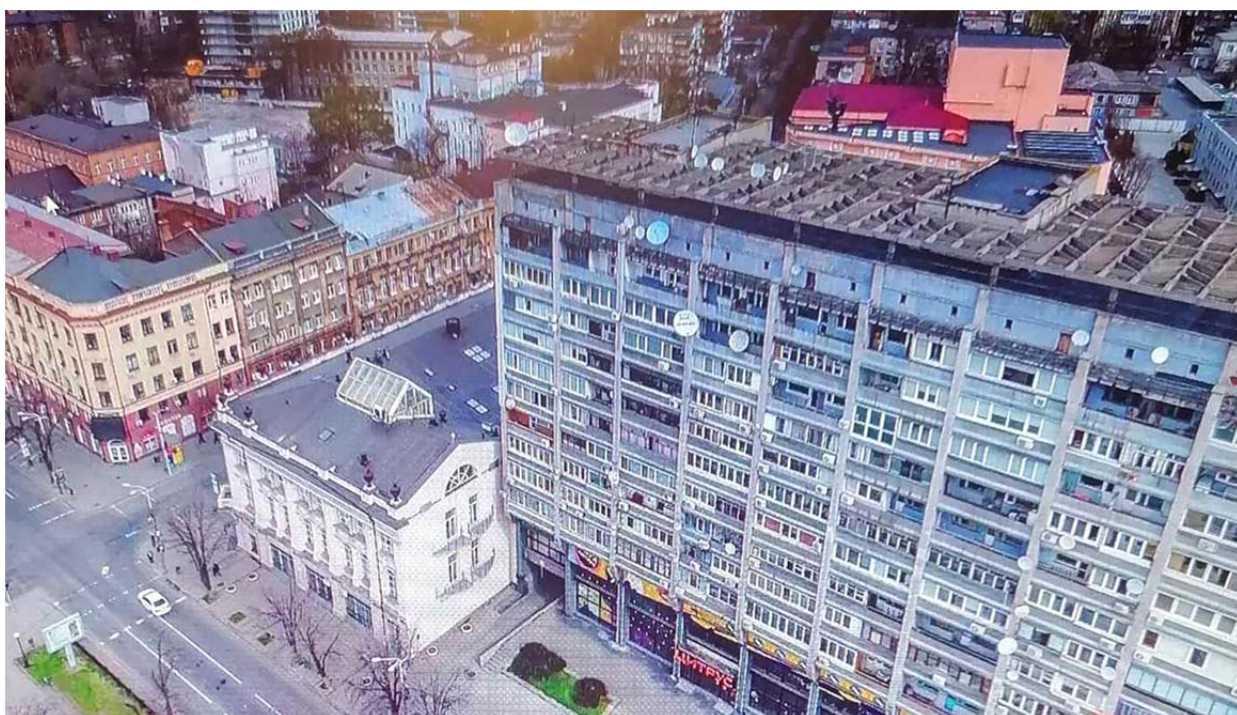
**Вигляд забудови кутової частини даного кварталу з перехрестя проспекту та вулиці Володимира Мономаха. Колишній будинок Шишмана, просп. Дмитра Яворницького, № 54Д.
Фото поч. 2000-х рр.**



Вигляд забудови кутової частини даного кварталу з перехрестя проспекту та вулиці Володимира Мономаха. Колишній будинок Шишмана, просп. Дмитра Яворницького, № 54Д - права по вул. Володимира Мономаха надбудована частина нині єдиного об'єму: вул. Володимира Мономаха, № 1. Фото 2009 р.



Сучасний загальний вигляд фронту забудови даного кварталу вздовж проспекту.



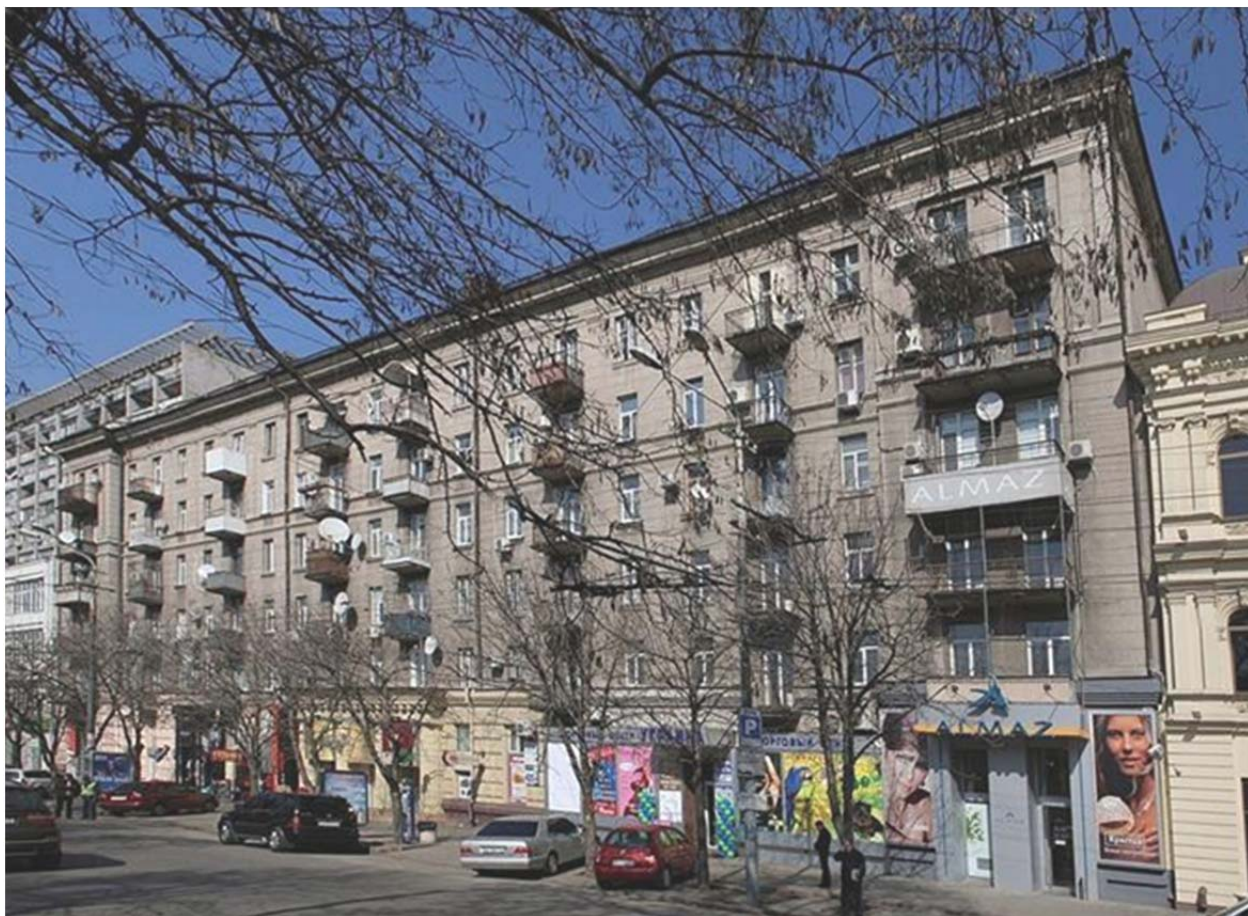
Сучасний вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з вулицею Воскресенською.



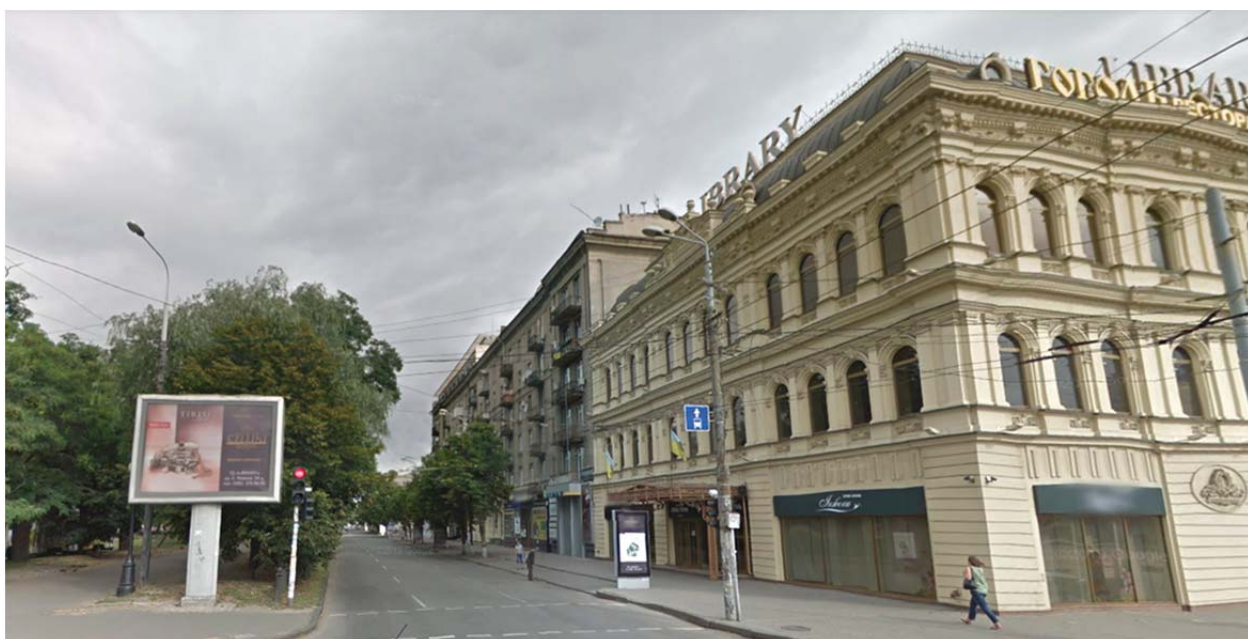
Сучасні вигляди забудови сторони даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з вулицею Воскресенською.



Сучасні вигляди забудови середньої частини сторони даного кварталу вздовж проспекту.



Сучасний вигляд забудови середньої частини сторони даного кварталу вздовж проспекту.



Сучасний вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж проспекту поблизу з перехрестям з вулицею Володимира Мономаха.



**Сучасні вигляди дворових прибудов до історичних будівель
вздовж проспекту поблизу перехрестя з вулицею Володимира
Мономаха.**

2.3.2. Середовище по вулиці Воскресенській

Середовищне утворення на стороні даного кварталу по вулиці Воскресенській представляє фронт суцільної забудови, що складається з трьох протяжних вздовж вулиці будинків з головними фасадами на червоній лінії - справа наліво: вул. Воскресенська:

- № 13 - три-, три-з-половиною, чотири-з-половиною поверхова (з цокольним поверхом) кутова на кварталі пам'ятка архітектури місцевого значення з вуличними фасадами в стилістиці неокласицизму (1912 р.); вуличними фасадами поставлена по червоних лініях і композиційно акцентованою кутовою частиною замикає ріг кварталу між проспектом та вулицею Воскресенською; фасад по вулиці довше фасаду по проспекту;
- № 11 - чотириповерховий будинок з головним фасадом в стилістиці радянського неокласицизму; первісно був триповерховим з головним фасадом в стилі модерн (1-а пол. 1910-х рр.), але під час реконструкції в 1948 р. був надбудований четвертий поверх і весь головний фасад був перероблений в стилістиці радянського неокласицизму; за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії значних історичних будівель;
- № 9 - чотириповерховий корпус (1931 р., 1948 р.) кареподібної з замкненим внутрішнім двором-колодязем єдиної будівлі (вся має статус пам'ятки архітектури місцевого значення), дворові корпуси (1914 р.) якої налічують по п'ять поверхів; головний фасад корпусу, який виходить на вулицю, первісно мав конструктивістську трактовку (1931 р.), але під час реконструкції (1948 р.) отримав архітектурно-художнє оформлення в стилістиці

радянського неокласицизму; лівим боковим брандмауерним фасадом виходить на Театральний бульвар.

В цілому фронт забудови даного кварталу вздовж вулиці Воскресенської є рідкісним, котрий зберігся в місті, прикладом одномасштабної суцільної виключно історично цінної забудови, яка, в свою чергу, співвідносна за масштабом з також суцільною та історично цінною забудовою навпроти на протилежному боці вулиці, що взагалі визначає середовище цього відрізка вулиці Воскресенської як надзвичайно історично цінне міське середовище в історичному центрі міста. Це обумовлює категоричну неприпустимість будь-яких дій, які б привели до зміни архітектурно-містобудівних характеристик вказаного середовища, як в цілому, так і в середовищних утвореннях по обох сторонах вулиці і, відповідно, в середовищному утворенні зверненої до вулиці Воскресенської сторони даного кварталу.



Загальний вигляд нині вулиці Воскресенської з перехрестя з проспектом. Даний квартал праворуч. Фото 1950-х рр.



**Загальний вигляд вулиці Воскресенської від проспекту.
Даний квартал праворуч. Фото 1970-х рр.**



**Вигляд нині вулиці Воскресенської в місці планувального зламу
до зносу двох будинків праворуч, де був зроблений створ
Театрального бульвару. Фото 1-ї пол. 1970-х рр.**



Вигляд нині вулиці Воскресенської в місці планувального зламу. Праворуч один з двох будинків, після зносу яких був зроблений створ Театрального бульвару. Фото сер. 1970-х рр.



Вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж нинішньої вулиці Воскресенської поблизу перехрестя з проспектом. Фото 1970-х рр.



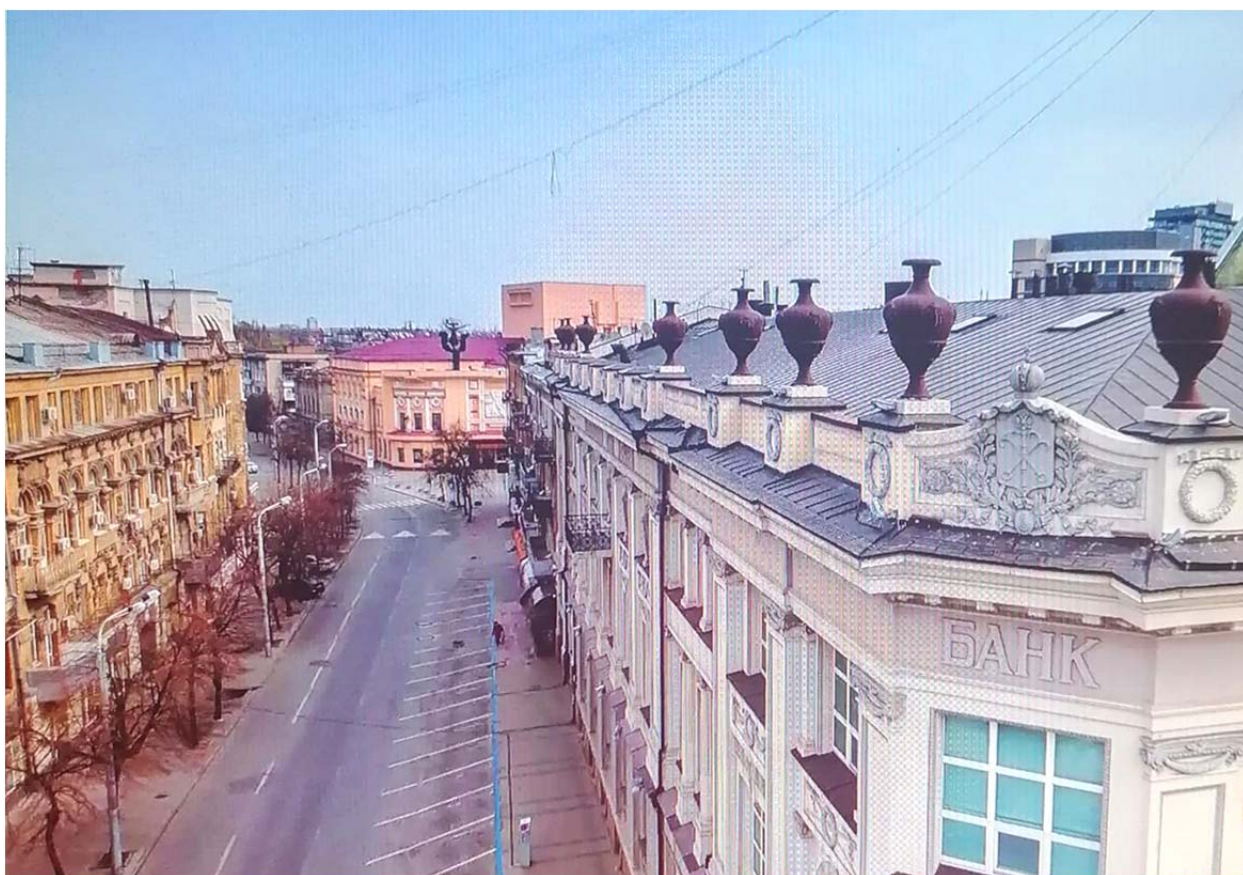
Вигляд фронту забудови сторони даного кварталу вздовж нині вулиці Воскресенської. Фото 1930-х рр.



Вигляд забудови середньої частини сторони даного кварталу вздовж нині вулиці Воскресенської. Фото 1970-х рр.



**Вигляди забудови протилежної даному кварталу сторони нині
вулиці Воскресенської від проспекту та в зворотному напрямку.
Фото 1930-х рр.**



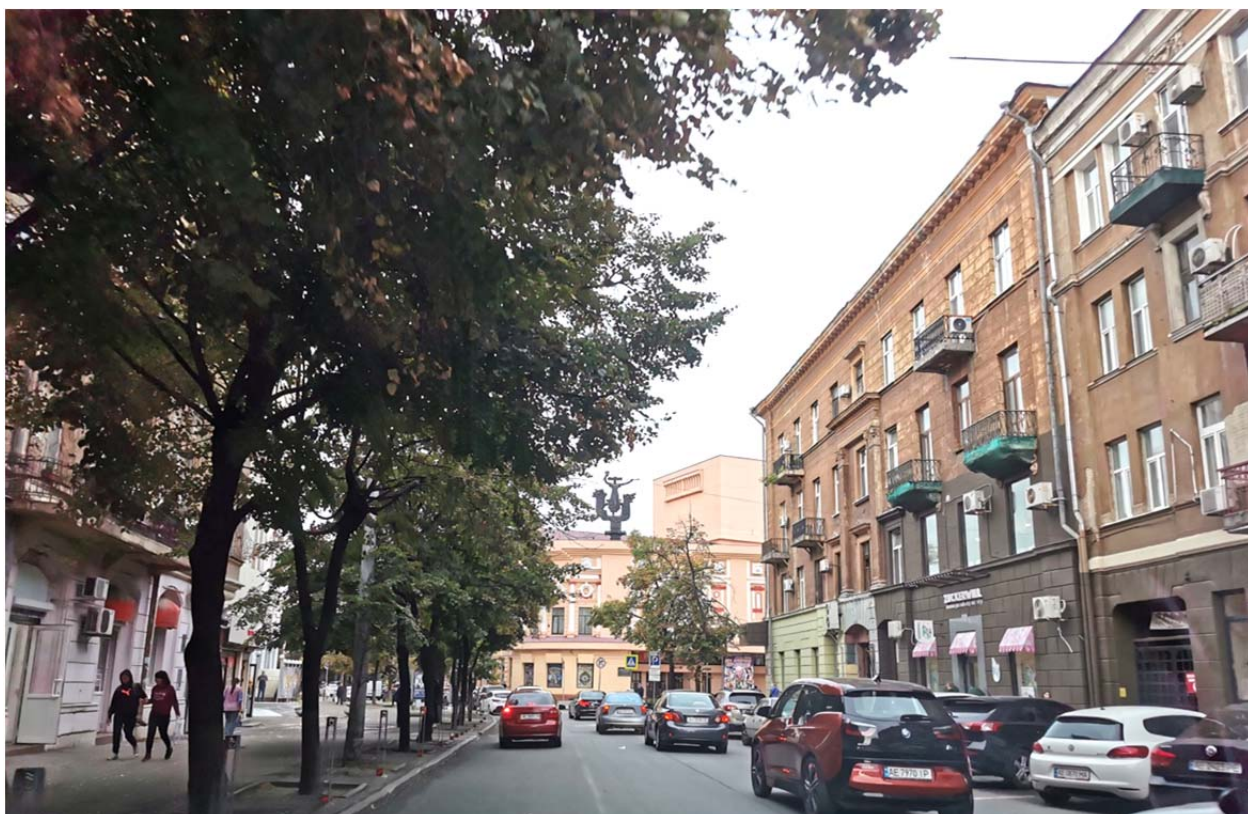
Сучасні загальні вигляди вулиці Воскресенської від перехрестя з проспектом. Даний квартал праворуч.



Сучасний загальний вигляд вулиці Воскресенської від створу Театрального бульвару. Даний квартал ліворуч.



Сучасний вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж вулиці Воскресенської. Даний квартал праворуч.



Сучасні вигляди забудови сторони даного кварталу вздовж вулиці Воскресенської.

2.3.3. Середовище по вулиці Володимира Мономаха

Середовищне утворення на стороні даного кварталу по вулиці Володимира Мономаха представляє фронт суцільної забудови, що складається з п'яти протяжних вздовж вулиці будинків з головними фасадами на червоній лінії - зліва направо: вул. Володимира Мономаха:

- № 1 - частина, яка з іншою частиною, котра має адресу під № 54Д по проспекту Дмитра Яворницького, складає цілісний об'єм нині єдиної три-з-половиною поверхової (з мансардою) будівлі з єдиним по вулиці Воскресенській фасадом; первісно була двоповерховою (1903 - 1905 рр.), але під час докорінної реконструкції (2011 р.) перетворена в триповерхову з мансардою; весь єдиний будинок, включаючи цю частину, визнано пам'яткою історії місцевого значення; за історико-архітектурною цінністю будинок класифікований як значна історична будівля; будинок замикає кут кварталу між проспектом та вулицею Воскресенською з еклектичними вуличними фасадами на обох червоних лініях; кутова на кварталі частина будинку композиційно не акцентована;
- № 3 - три-з-половиною (з мансардою) будинок; складається з двох первісно двоповерхових частин (кін XIX - поч. XX ст.), які докорінно були реконструйовані (поч. 2010-х рр.) з надбудовою третього поверху і мансарди та з підвищеною прибудовою з двору, але з різними за архітектурно-художнім оздобленням головними фасадами, витриманими в еклектичному трактуванні, близькому до історичних прототипів; зовні обидві частини сприймаються як окремі будинки, але в дійсності це за внутрішньою структурою

один будинок і обидві частини мають єдину адресу; за історико-архітектурною цінністю віднесені до категорії значних історичних будівель;

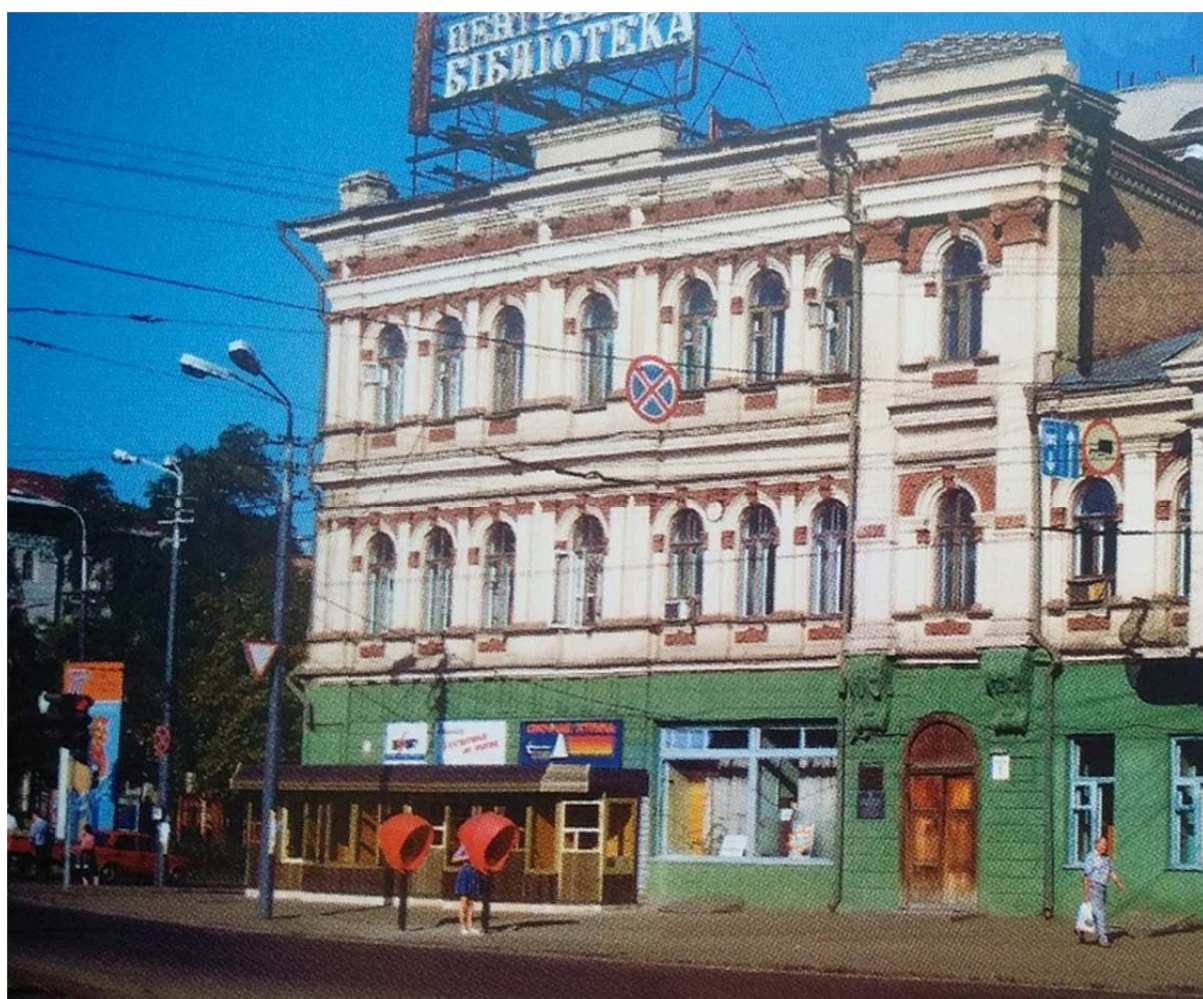
- № 5 - три-з-половиною (з мансардою) будинок кінця 1890-х - початку 1900-х років з головним фасадом, який представляє катеринославський цегляний стиль; при докорінній реконструкції (поч. 2010-х рр.) змінена внутрішня структура будинку, створена мансарда, прибудовано з двору підвішений об'єм, первісно з лицьової червоної цегли головний фасад поштукатурений та пофарбований; за історико-архітектурною цінністю будинок віднесений до категорії значних історичних будівель;
- № 7 - триповерховий будинок 1890-х років з головним фасадом еkleктичної архітектурно-художньої трактовки, який первісно був з лицьової червоної цегли, але під час реконструкції будинку на початку 2010-х років поштукатурений та пофарбований; за історико-архітектурною цінністю будинок віднесений до категорії значних історичних будівель;
- № 9 - дво-з-половиною поверховий (з мансардою) будинок останньої чверті XIX ст.; під час реконструкції на початку 2010-х років надбудовано мансарду та первісно з лицьової червоної цегли головний фасад поштукатурено і пофарбовано; за історико-архітектурною цінністю будинок класифікований за категорією рядових історичних будівель.

Не дивлячись на те, що разом з трансформацією внутрішніх структур під час сучасних реконструкцій зазнали змін і головні фасади всіх будинків в забудові зверненої до вулиці Володимира Мономаха сторони даного кварталу, в цілому фронт цієї суцільної забудови

сприймається як одномасштабне історично цілісне середовищне утворення. Це обумовлює необхідність збереження його загальних зовнішніх характеристик, але при тому з можливістю створення незначно підвищеної фронтально фонової забудови.



**Вигляд забудови сторони даного кварталу вздовж нині вулиці
Володимира Мономаха від перехрестя з проспектом.
Фото 1900-х рр.**



Вигляди забудови сторони даного кварталу вздовж нині вулиці Володимира Мономаха поблизу перехрестя з проспектом. Фото 1960-х та 1980-х рр.



**Будинок № 1 по вулиці нині
Володимира Мономаха.
Фото 1870-х рр.**



**Будинок № 5 по вулиці нині
Володимира Мономаха.
Фото 1870-х рр.**



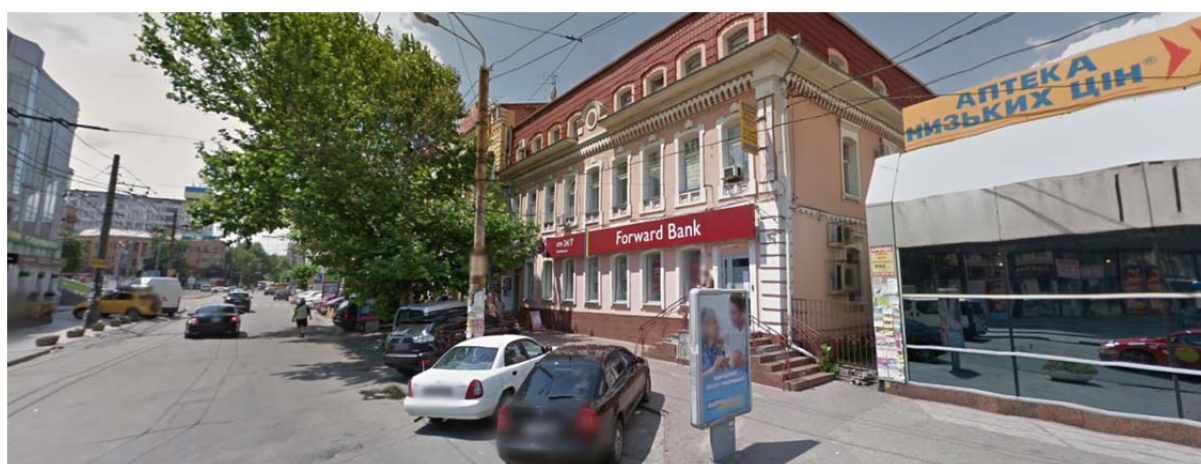
**Будинок № 7 по вулиці нині
Володимира Мономаха.
Фото 1870-х рр.**



**Будинок № 9 по вулиці нині
Володимира Мономаха.
Фото 1870-х рр.**



Вигляд забудови середньої частини сторони даного кварталу вздовж нині вулиці Володимира Мономаха. Фото 1990-х рр.



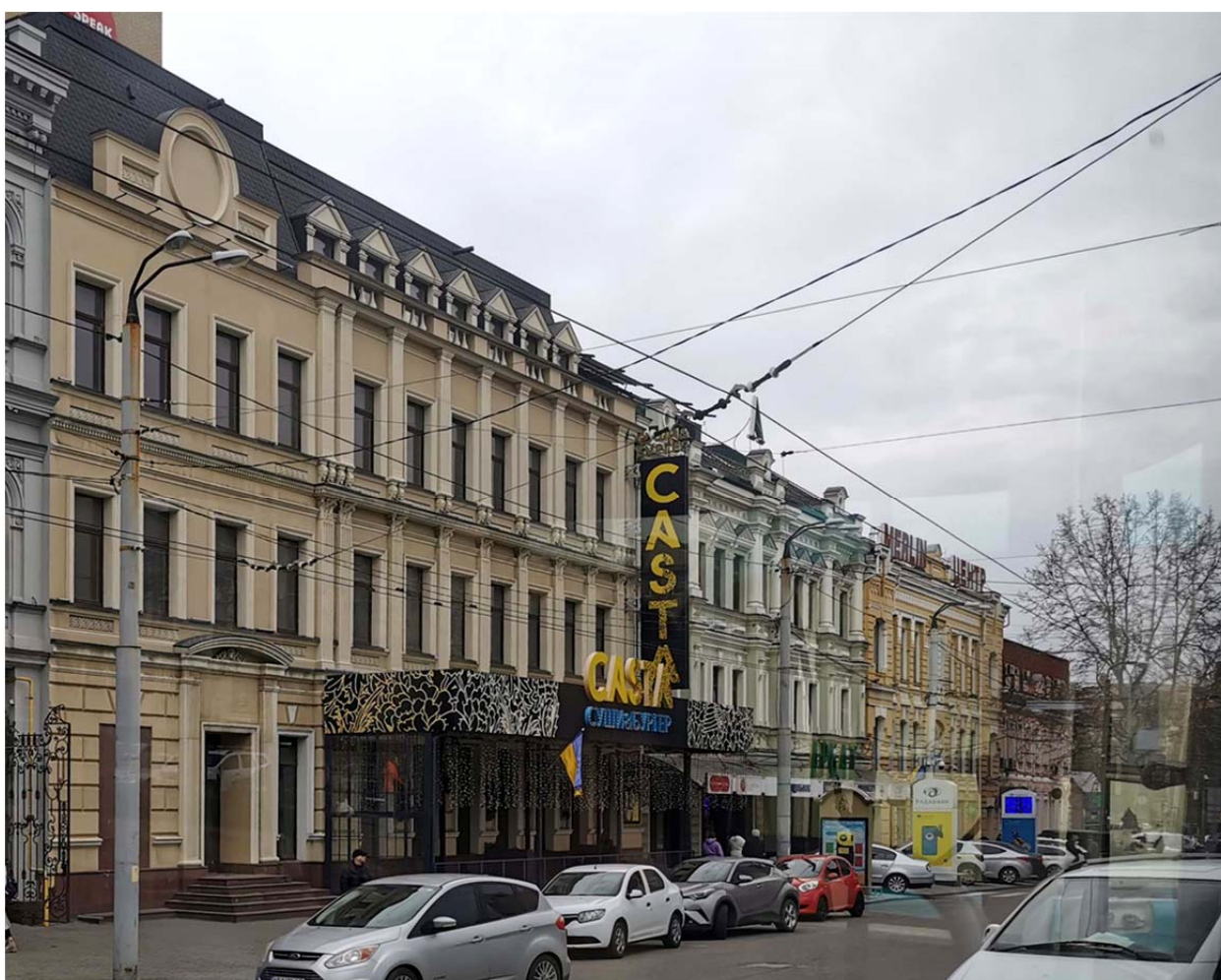
Вигляд вулиці Володимира Мономаха від створу Театрального бульвару. Даний квартал праворуч. Фото 2015 р.



**Сучасний вигляд забудови даного кварталу на розі вулиці
Володимира Мономаха та проспекту.**



**Вигляд забудови даного кварталу вздовж вулиці Володимира
Мономаха. Фото 2020 р.**



Сучасні вигляди забудови сторони даного кварталу вздовж вулиці Володимира Мономаха.



Сучасні вигляди дворових прибудов до історичних будівель, розташованих вздовж вулиці Володимира Мономаха.

2.3.4. Середовище по Театральному бульвару

В середовищному утворені на стороні даного кварталу з боку пішохідного Театрального бульвару історичних будівель не має, крім глухого бокового фасаду будинку № 9 по вулиці Воскресенській, який знаходиться з правого краю фронту забудови на бульварній стороні даного кварталу. Забудову даного кварталу з боку Театрального бульвару представляють відносно сучасні різномасштабні вільно стоячі капітальні будівлі та некапітальні павільйони в основному торгового призначення, які складають планувально ламану лінію забудови. Головною вимогою для забудови цієї сторони даного кварталу є таке, щоб за сприйняттям з навколишніх вулиць будівлі тут не створювали дисгармонійний фон історичній забудові по інших сторонах даного кварталу.



Сучасний загальний вигляд Театрального бульвару



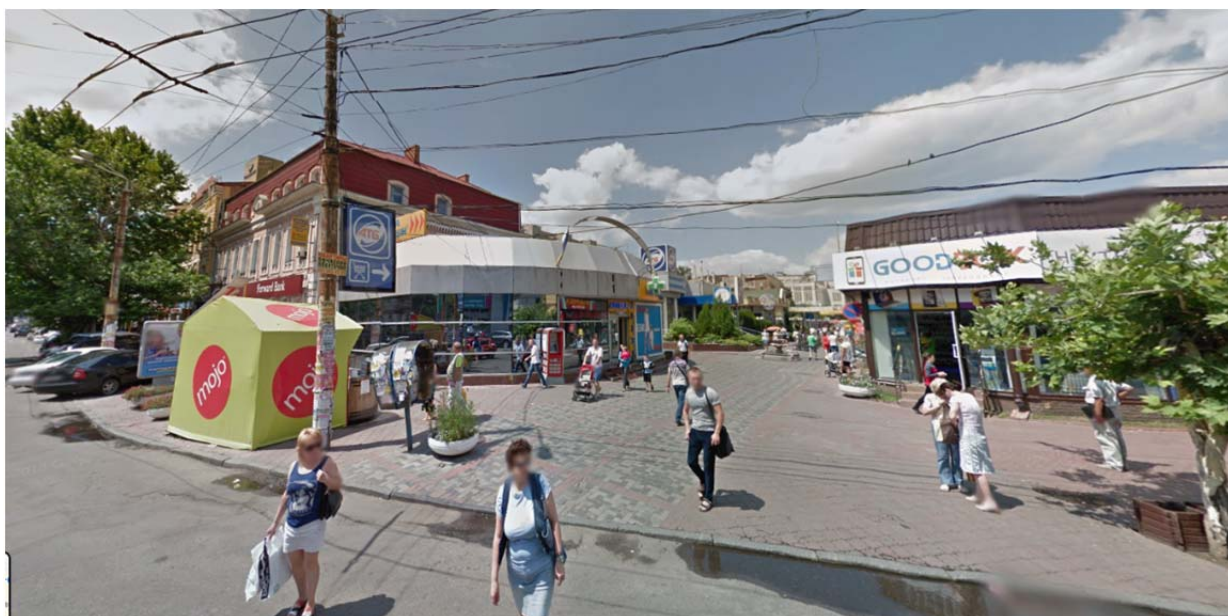
Загальний вигляд Театрального бульвару з боку нинішньої вулиці Володимира Мономаха. Фото поч. 1980-х рр.



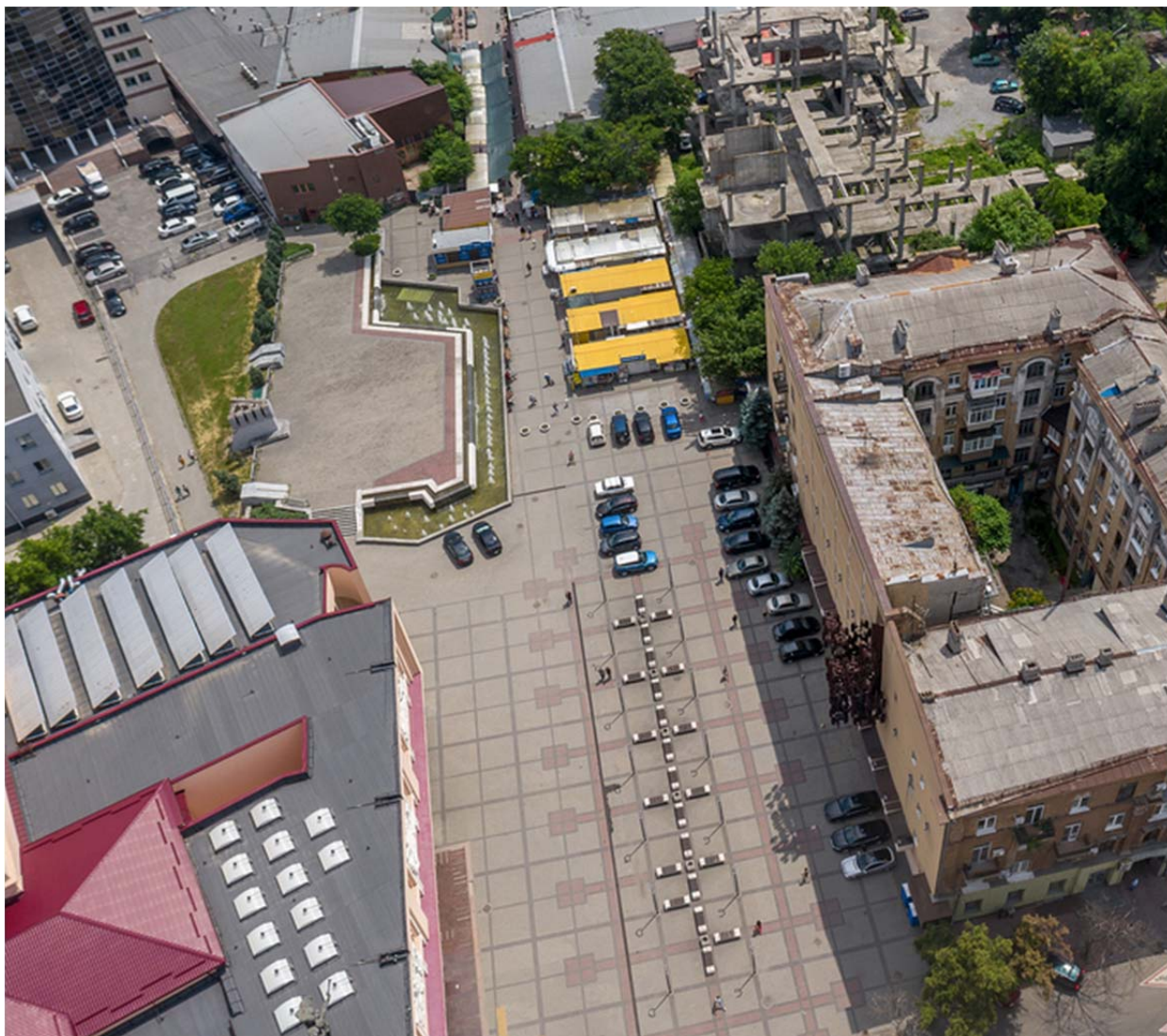
Вигляд середньої частини Театрального бульвару. Фото поч. 1980-х рр.



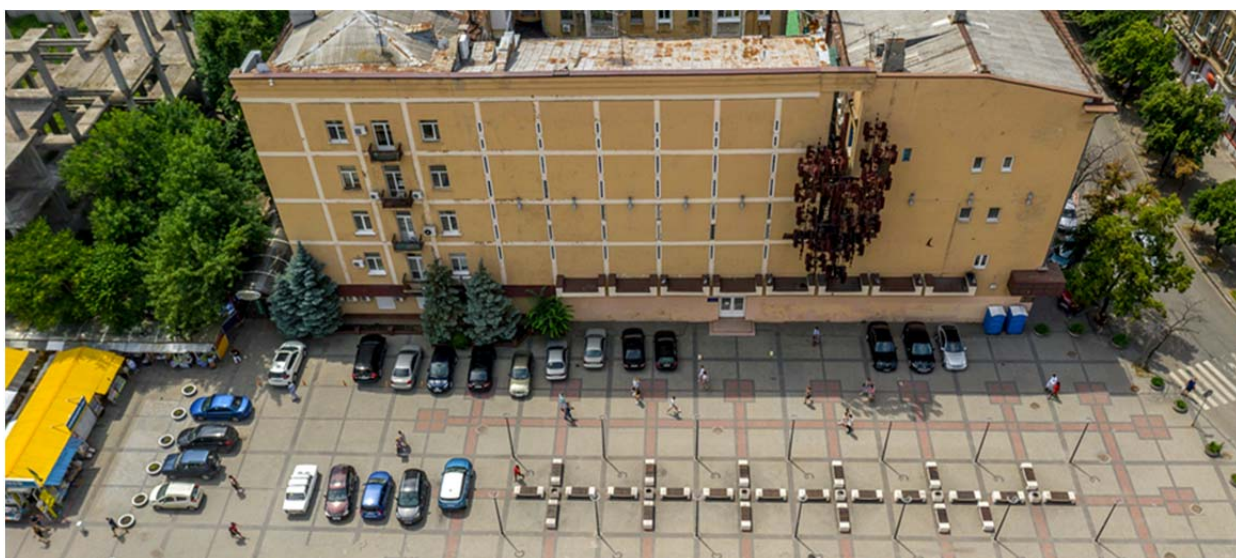
Сучасний загальний вигляд Театрального бульвару з вулиці Воскресенської.



Сучасний загальний вигляд Театрального бульвару з вулиці Володимира Мономаха.



Загальні вигляди Театрального бульвару.



**Вигляди Театрального бульвару поблизу вулиці Воскресенської.
На передньому плані будинок № 9 по вулиці Воскресенській, якій
знаходиться на даному кварталі.**



Загальні сучасні вигляди внутрішньо квартального простору.

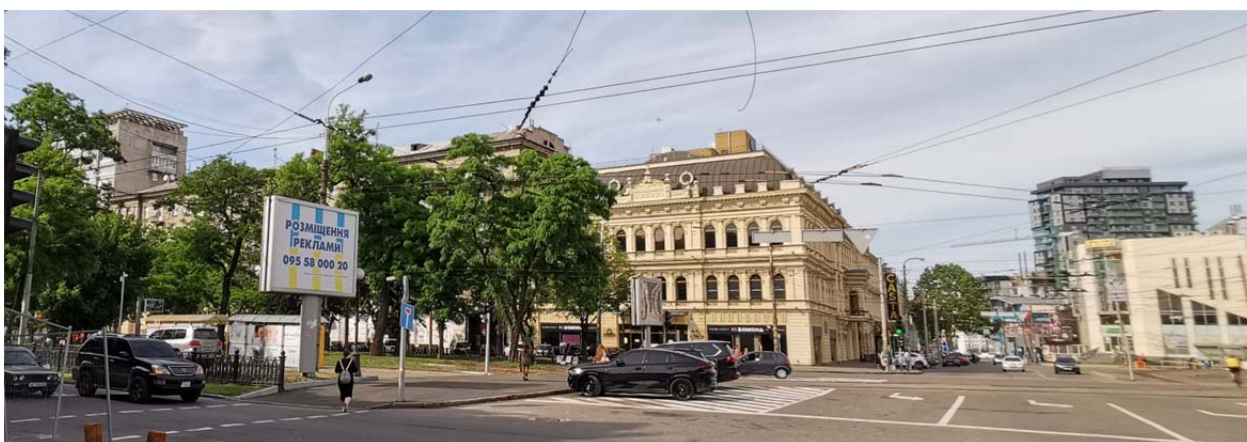
Вигляди даного кварталу в загальноміському середовищі:



Вигляд з пташиного польоту зі сходу. Даний квартал в центрі.



**Вигляд з пташиного польоту з північного заходу.
Даний квартал в центрі.**



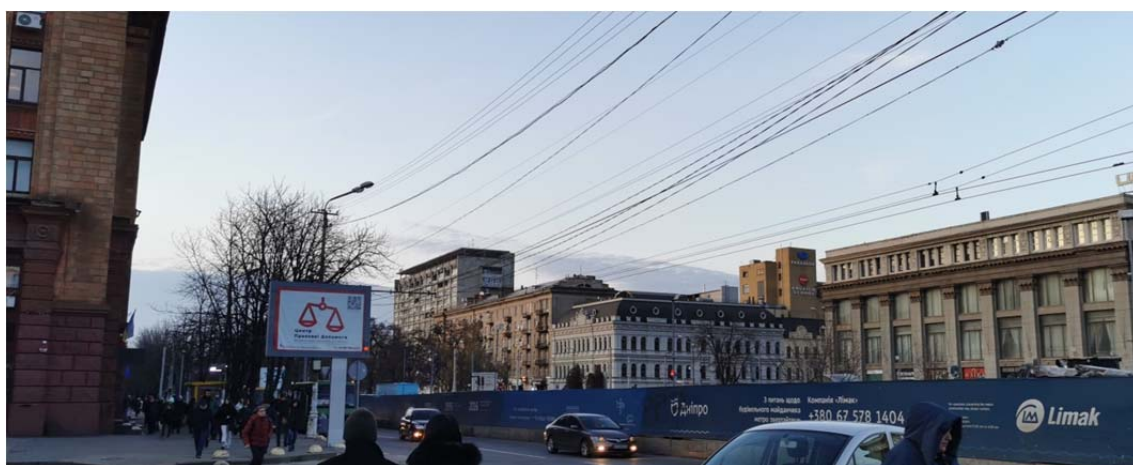
Вигляд з вулиці Короленко на розі з проспектом Дмитра Яворницького. Даний квартал ліворуч. Фото 2020 р.



Вигляд з вулиці Воскресенської на розі з проспектом Дмитра Яворницького. Даний квартал праворуч. Фото 2020 р.



Вигляд з вулиці Воскресенської на розі з проспектом Дмитра Яворницького. Даний квартал ліворуч. Фото 2020 р.



Сучасний вигляд даного кварталу з площі Героїв Майдану. Даний квартал на другому плані в центрі.

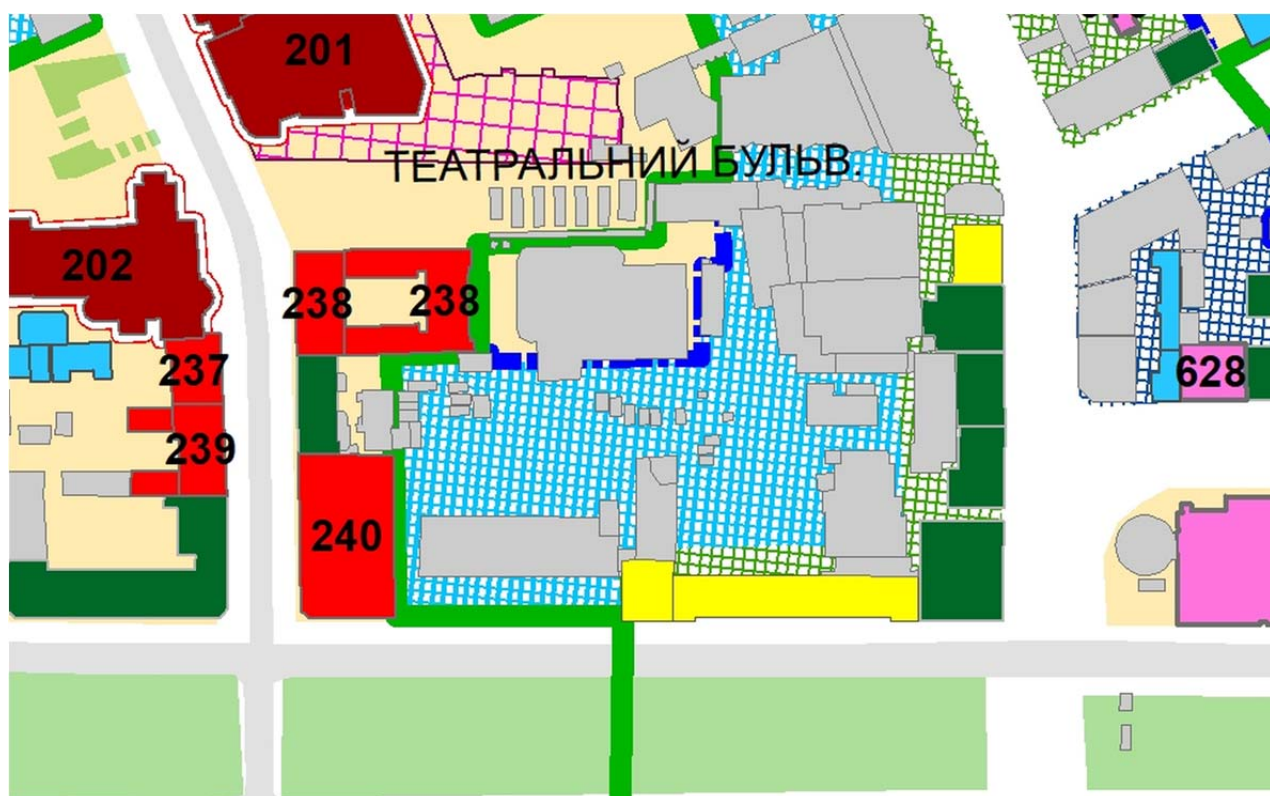
Слід відзначити, що історичні середовищні утворення сторін даного кварталу по проспекту Дмитра Яворницького, по вулицям Воскресенській та Володимира Мономаха не тільки значні самі по собі, а й важливі в контексті загального традиційного середовища всієї центральної частини міста. Це обумовлено і тим, що безпосередньо навкруги цього кварталу на протилежних сторонах навколишніх вулиць в єдиному видовому полі з історичною забудовою даного кварталу знаходяться також історично цінні середовищні утворення з великою кількістю будинків, котрі за історико-архітектурною цінністю класифіковані і як значні історичні будівлі і, зокрема, налічують понад десяти об'єктів культурної спадщини - при тому, більшість з них мають статуси пам'яток архітектури національного та місцевого значення. Тобто, вказані середовищні утворення даного кварталу є складовими частинами загального історично традиційного середовища історичного центру міста. Це визначає необхідність збереження загального історичного характеру цього середовища з дотриманням історично традиційних масштабу та просторових характеристик забудови.

Сторона даного кварталу, яка виходить на Театральний бульвар, потребує створення системно просторово організованої композиції забудови та благоустрою. При цьому, головною вимогою для забудови цієї сторони даного кварталу є таке, щоб за сприйняттям з навколишніх вулиць будівлі тут не створювали дисгармонійний фон історичній забудові по інших сторонах даного кварталу.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА НАЯВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ЯКА СТОСУЄТЬСЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ТРАДИЦІЙНОГО ХАРАКТЕРУ СЕРЕДОВИЩА

Збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища даного кварталу, окрім загальнодержавної нормативної бази, регулює Науково-проектна документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», (межі та режими використання історичних ареалів затверджені Наказом Міністерства культури, молоді та спорту України від 03.02.2020 р., № 478, історико-архітектурний опорний план у складі Генерального плану затверджено Рішенням Дніпровської міської ради від 02.09.2020 р №84/60 «Про затвердження проекту внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпра) та Науково-проектна документація "Проект зон охорони пам'ятника архітектури по ул. Леніна, 13 (охор. № 30).

Частина кварталу, яка не входить в зони охорони пам'яток, визначені зазначеною науково-проектною документацією, відповідно до Науково-проектної документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» відноситься до територій регулювання забудови з режимами регулювання забудови першої та третьої категорії історичних ареалів. В районі групи значних та рядових історичних будівель, які сконцентровані вздовж вулиці Володимира Мономаха та прилеглої частини проспекту Дмитра Яворницького діє перший режим регулювання забудови (регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень). Нарешті території кварталу діє третій режим регулювання забудови (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції).



- межі історичних ареалів
- пам'ятка архітектури національного значення
- пам'ятка архітектури місцевого значення
- територія пам'ятки архітектури
- охоронна зона пам'ятки
- зона регулювання забудови
- щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)
- значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури)
- значні історичні будівлі
- рядові історичні будівлі
- малоцінні історичні будівлі
- сучасна та історично не класифікована забудова

Режими регулювання забудови

- режим регулювання забудови першої категорії
(регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень)
- режим регулювання забудови другої категорії
(регулювання забудови з режимом обмежених перетворень)
- режим регулювання забудови третьої категорії
(регулювання забудови з можливими активними перетвореннями - території комплексної реконструкції)

Фрагмент схеми з режимами використання історичних ареалів.

Режими використання Зон охорони «пам'ятника архітектури по ул. Ленина, 13 (охор. № 30)»

VII. РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОН ОХРАНЫ.

Режим использования территорий зон охраны устанавливается в соответствии с требованиями обеспечения сохранности памятников и их исторической среды, благоприятного зрительного восприятия; регламентирует степень возможной реконструкции и градостроительных преобразований, включающих новое строительство, с целью создания полноценной среды и активной интеграции архитектурного наследия в современную структуру развивающегося города.

1. ТЕРРИТОРИЯ ПАМЯТНИКА

Установленная в проекте территория памятника представляет из себя участок домовладения прямоугольной формы, развитый вдоль ул.Ленина. Постройки, расположенные со стороны двора, современные и не обладают исторической ценностью. Поэтому при реконструкции памятника возможен их снос.

Режимом использования памятника и его территории предусматривается:

1. Техническое и инструментальное обследование состояния основных несущих конструкций здания.
2. Устройство дренажа и гидроизоляции стен и полов подвала, осушения наружных стен до нормативных показателей влажности.
3. Разработка проекта реставрации фасадов и интерьеров основных помещений.
4. Выполнение реставрационно-ремонтных работ по согласованному и утвержденному госорганами охраны памятников проекту.
5. Размещение нового строительства на территории возможно при соблюдении условий визуального восприятия памятника. Проект пристоек подлежит обязательному согласованию с госорганами охраны памятников.

2. ОХРАННАЯ ЗОНА ПАМЯТНИКА

Все работы, проводимые в охранной зоне, подлежат согласованию с госорганами охраны памятников и не должны наносить физический ущерб исторической ценной застройке.

Для обеспечения благоприятного зрительного восприятия памятника со стороны пр. К. Маркса следует контролировать высоту зеленых насаждений.

3. КОМПЛЕКСНАЯ ОХРАННАЯ ЗОНА

Общий режим использования территории предусматривает: выполнение работ по реконструкции, реставрации, приспособлению памятников и ценной исторической застройки; благоустройство открытых территорий; урегулирование высоты и мест расположения зеленых насаждений; формы и габаритов элементов рекламы и т.д.

4. ЗОНА РЕГУЛІРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

На територію зони регулювання застройки не розповсюджується композиційне вплив розглядаємих пам'яток. Тому основні вимоги режиму використання і реконструкції стосуються етажності, величин площей фасадів і масштабу членень, розміщуємого тут нового будівництва, виключаючи можливість негативного впливу на пам'ятники в якості фоновий застройки. Висота і габарити нових об'єктів слід визначати з урахуванням їх розташування в комплексній охоронній зоні історичної частини міста.

Розроблювана проектна документація на ведення будівельних, ремонтних, реставраційних робіт, благоустрою території підлягає обов'язковому узгодженню з органами охорони пам'яток.

Відхилення від встановленого режиму використання територій зон охорони, можливо лише в відповідності з спеціально розробленими і всебічно обґрунтованими проектами, узгодженими з відповідними органами охорони пам'яток і затвердженими в встановленому порядку.

Режим використання територій регулювання забудови першої категорії (регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень)

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених історичних елементів з загальним дотриманням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету. Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів має носити спадкоємний характер компенсаційного будівництва та повністю підпорядковуватись сталому цінному історичному середовищу, сформованому цінною історичною забудовою.

- Виявлення та збереження історично цінних розпланувань, забудови, впорядкування і ландшафту.

- Створення сприятливих умов для огляду об'єктів культурної спадщини та їх оточення.

- Протиаварійні роботи, реставрація, ремонт, пристосування об'єктів культурної спадщини.

- Проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів, резервування недосліджених ділянок культурного шару.

- Додержання сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, контроль за виконанням умов щодо захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.

- Регенерація історичного середовища пам'яток.

- Впорядкування благоустрою та зелених насаджень, що перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

- Проведення реконструкції засобів зовнішньої реклами, а саме: знесення або перенесення існуючих рекламних носіїв, які за форматом, місцем розміщення, естетичними характеристиками не відповідають архітектурно-просторовому вирішенню міста та вигляду історично цінної забудови.

- Підтримання належного вигляду тимчасових споруд, їх знос при невідповідності місця розташування або приведення тимчасових споруд та малих архітектурних форм до належного стану та у відповідність до архітектурно-просторового рішення оточуючої забудови.

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

- Роботи, пов'язані зі збереженням, реабілітацією та відтворенням будинків і споруд, розплануванням та опорядженням, що формують історичне середовище.

- Земляні роботи на територіях археологічного культурного шару з обов'язковим археологічним наглядом. На інших ділянках всі земляні роботи виконуються з урахуванням вимог охорони наявних

археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

- Заміна підприємств, майстерень, складів, які виводяться із зони, та будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам'яток і не порушують їх оточення.

- Ремонт/реконструкція існуючих естакад та ділянок транспортних магістралей без влаштування об'єктів інфраструктури, які порушують традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

- Вибіркові реконструкції і збільшення розмірів окремих будівель в параметрах, які не порушують традиційного характеру середовища та визначених червоних та блакитних ліній зі збереженням середньої поверховості по фронту забудови. Для уточнення габаритних розмірів об'єкта реконструкції за необхідності застосовуються сучасні методи 3D-моделювання.

- Реконструкція цінної історичної забудови зі зміною геометричних параметрів дозволяється у виключних випадках за погодженням відповідного органу охорони культурної спадщини талише за умови збереження характеру цінного історичного середовища, збереження (відтворення) архітектурно-художніх характеристик та умов сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів) та збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Нове будівництво можливе за проектами, розробленими на основі застосування сучасних методів 3D-моделювання для уточнення габаритних розмірів новобудови та її розташування на місцевості з урахуванням визначених червоних та блакитних ліній, не вище 20 м, але у будь-якому випадку:

Не вище прилеглої цінної історичної забудови – для об'єктів, проєктованих по фронту забудови;

Висотою, яка не буде проглядатися з протилежних сторін вулиць і як фонова негативно не впливатиме на сприйняття традиційного характеру середовища – для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі.

Висота новобудови визначається від денної поверхні (поверхні землі) з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі та локальних технічних надбудов (підвищень ліфтових шахт і т.п.), які не впливають на сприйняття габариту будівлі у разі їх влаштування. Остаточні параметри нового будівництва або реконструкції можуть бути визначені містобудівною або науково-проектною документацією, в межах наведених вище обмежень.

- Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, що встановлені режимом використання території регулювання забудови першої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: роботи з опорядження фасадів, заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування мансардних поверхів, у разі якщо вони негативно впливають на сприйняття архітектурних характеристик об'єкту та традиційного характеру середовища), тощо.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені відповідно до законодавства.

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

- Зміна історичного розпланування.
- Порушення масштабних співвідношень у забудові.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, якщо це може негативно вплинути на їх збереження.
- Збільшення розмірів окремих будівель в параметрах, які порушують традиційний характер середовища, середню поверховість по фронту забудови та визначені червоні та блакитні лінії.
- Знесення об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови, які формують традиційний характер історичного середовища. Роботи на об'єктах культурної спадщини, які призводять до зміни або зникнення предмету охорони, а саме:

архітектурно-художніх особливостей головних фасадів (декоративне оздоблення, колір, лицьовий матеріал, тощо), об'ємно-просторових характеристик будівель (у разі надбудови та прибудови, влаштування мансард, які призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.
- Реконструкція цінної історичної забудови зі зміною геометричних параметрів яка призводить до порушення характеру цінного історичного середовища. Порушення архітектурно-художніх характеристик та умов сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів). Порушення архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.
- Будівництво об'єктів вище 20 м. Будівництво об'єктів, проєктованих по фронту забудови, вищих ніж прилегла цінна історична

забудова. Будівництво об'єктів проєктованих у внутрішньоквартальному просторі, які можуть сприйматися з протилежних сторін вулиць, що обмежують квартал, як фонові, що можуть негативно впливати на сприйняття традиційного характеру середовища.

- Будівництво промислових підприємств.

- Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують історичне середовище і заважають огляду об'єктів культурної спадщини.

- Будівництво естакад та ділянок транспортних магістралей, влаштування об'єктів інфраструктури (в т.ч. надземних переходів, містків, інженерних споруд та комунікацій, тощо), малих архітектурних форм, які порушують традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

- Розміщення елементів, які закривають огорожі (якщо такі є частинами пам'ятки), балкони, архітектурний та скульптурний декор фасадів, таблички з назвами вулиць, номерами будинків, таблички з позначенням місця знаходження елементів мереж інженерних комунікацій та інші таблички з соціально-необхідною інформацією.

- Розміщення нових надземних рекламних конструкцій (біг-бордів, сіті-лайтів, вказівників), які не пов'язані з використанням пам'ятки відповідно до визначених функцій.

- Зазначені обмеження стосуються також тротуарів та проїжджих частин вулиць, що примикають до Територій регулювання забудови першої категорії.

Режим використання територій регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції).

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження об'єктів культурної спадщини та значної історичної забудови. Реконструкція цінної історичної забудови здійснюється за умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.
- Збереження характерних містобудівних утворень.
- Закріплення і відтворення значності пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста.
- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.
- Впорядкування благоустрою та зелених насаджень, що перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.
- Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, та загальними вимогами щодо збереження традиційного характеру середовища.
- Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів регламентується за розташуванням, прийомами організації, висотою, функціональним використанням відповідно до затвердженої містобудівної документації.

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

- Допустима висота реконструйованих та нових будівель в зоні регулювання забудови третьої категорії обмежується висотою, яка забезпечить збереження сприйняття традиційного характеру середовища, розташованого на Територіях регулювання забудови першої та другої категорій.
- Реконструкція цінної історичної забудови за умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель

та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Земляні роботи на територіях археологічного культурного шару з обов'язковим археологічним наглядом.

- Допускається проведення комплексної реконструкції, яка може носити характер активних перетворень. Можливе створення нового середовища (оскільки історичне середовище порушене, тобто фактично відсутнє як стає цінне містобудівне утворення), якщо це не впливає на сприйняття традиційного характеру середовища, розташованого на Територіях регулювання забудови першої та другої категорій.

На червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Територій регулювання забудови першої та другої категорій, необхідне збереження масштабу забудови, співвідносного з масштабом забудови прилеглих територій (в тому числі розташованих на протилежних сторонах вулиць), які відносяться до Територій регулювання забудови першої та другої категорій (узагальнена середня або максимальна поверховість).

Для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі рекомендована висота, яка не буде проглядатися з протилежних сторін вулиць і як фонова негативно не впливатиме на сприйняття об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.

При будівництві та реконструкції об'єктів вище 20 м, або таких, що будуть проглядатися з протилежних сторін вулиць, остаточні параметри мають бути визначені містобудівною документацією, розробленою відповідно до завдання на її розробку з відповідним аналітичним розділом, в якому містяться вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища, в залежності від їх історико-архітектурних особливостей на конкретних територіях. При цьому,

якщо на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, яка складає цілісні середовищні утворення, гранична висота нових або реконструйованих будівель, які розміщуються в глибині кварталів, має визначатися таким чином, щоб при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиць, що обмежують цей квартал, проекція їх об'єму, як фонового, не проглядалася більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує висотні параметри, визначені для реконструйованих/нових об'єктів будівництва на Територіях регулювання забудови третьої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: заміна плоских дахів на скатні (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), роботи з опорядження фасадів.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, що встановлені режимом використання території регулювання забудови першої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: роботи з опорядження фасадів, заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування мансардних поверхів, у разі якщо вони негативно впливають на сприйняття архітектурних характеристик об'єкту та традиційного характеру середовища), тощо.

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені відповідно до законодавства.

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

- Будівництво естакад та ділянок транспортних магістралей, влаштування об'єктів інфраструктури (в т.ч. надземних переходів, містків, інженерних споруд та комунікацій, тощо), малих архітектурних форм, які порушують традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та історичною забудовою.

- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, якщо це може негативно вплинути на їх збереження.

- Знесення об'єктів культурної спадщини та значної історичної забудови. Роботи на об'єктах культурної спадщини, які призводять до зміни або зникнення предмету охорони, а саме: архітектурно-художніх особливостей головних фасадів (декоративне оздоблення, колір, лицьовий матеріал, тощо), об'ємно-просторових характеристик будівель (у разі надбудови та прибудови влаштування мансард, які призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.

Порушення архітектурно-художніх характеристик значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів).

- Будівництво на червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Територій регулювання забудови першої та другої категорій, об'єктів, які порушують масштаб забудови, співвідносний з масштабом забудови прилеглих територій (в тому

числі розташованих на протилежних сторонах вулиць), які складають цілісні середовищні утворення та відносяться до Територій регулювання забудови першої та другої категорій (узагальнена середня або максимальна поверховість).

- Будівництво або реконструкція об'єктів висотою більше 20 м, або таких, що проглядаються з протилежних сторін вулиць, що обмежують квартал, без розробки містобудівної документації, розробленої відповідно до завдання на її розробку з відповідним аналітичним розділом, в якому містяться вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища, в залежності від їх історико-архітектурних особливостей на конкретних територіях. Зазначена містобудівна документація повинна містити обґрунтування перевищення граничних параметрів забудови у випадках, коли на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, що складає цілісні середовищні утворення. Максимальна висота нових або реконструйованих будівель, які розміщуються в глибині кварталів, має визначатися таким чином, щоб при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиці проекція їх об'єму, як фонового, не проглядалася б більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення.

- Розміщення промислових підприємства, транспортних, складських та інші споруд, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

- Екранування об'єктів культурної спадщини новобудовами та зеленими насадженнями зі сприятливих боків огляду та зведення нових будинків і споруд екранної структури, просторових домінант, які

негативно впливають на композиційну значимість об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.

- Будівництво об'єктів, які не відповідають викладеним вище вимогам.

Також режимами використання історичного ареалу обумовлено що за відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, відстань від кожної новобудови до найближчої пам'ятки повинна бути не меншою ніж збільшена удвічі висота найвищої з цих двох будівель (пам'ятки або даної новобудови).

Окрім зазначених зон охорони, визначених науково-проектною документацією "Проект зон охорони пам'ятника архітектури по ул. Ленина, 13 (охор. № 30)», на кварталі ще присутня зона регулювання забудови пам'яток, розташованих на сусідньому кварталі, яка позначена на історико-архітектурному опорному плані (була перенесена з минулого історико-архітектурного опорного плану), проте режими цих зон не сформовані (є лише межі). До того ж на цю зону регулювання забудови накладаються визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» територія та охоронна зона пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9, в межах яких діють режими, визначені також відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини». Через це обмеження в межах зазначеної зони регулювання забудови не розглядаються, оскільки тут діють обмеження, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Як зазначено вище, відповідно до статті 14-1 та частини другої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», для пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9, було попередньо визначено межі території пам'ятки, які встановлюються на 20 метрів навколо периметра забудови та межі

зони охорони, які встановлюються на 100 метрів від межі території пам'ятки. Для пам'ятки історії «Будинок, де розміщувалася міська громадська бібліотека» визначено територію пам'ятки, обмеженою територією, зайнятою пам'яткою.

В межах визначеної таким чином території пам'ятки забороняється:

проведення робіт з нового будівництва, а також будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту, або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється;

розміщення нових елементів благоустрою, пов'язаних фундаментом із землею (грунтом), тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, стаціонарних конструкцій для розміщення зовнішньої реклами.

Для цілей цієї частини не вважається порушенням режиму території пам'ятки, навіть якщо це призведе до зменшення відстані від будівлі або споруди до пам'ятки, що охороняється, виконання відповідно до законодавства робіт з:

облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

термомодернізації будівель та споруд.

Земляні роботи на території пам'ятки проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.

Не потребують обов'язкового проведення попередніх археологічних розвідок роботи з: сінокосіння; городництва; неглибокої оранки; випасання худоби; дорожніх робіт; обстеження, ремонту, переукладання інженерних мереж; благоустрою (крім розміщення нових елементів благоустрою, пов'язаних фундаментом із землею

(ґрунтом), тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, стаціонарних конструкцій для розміщення зовнішньої реклами); ліквідації стихійного лиха, надзвичайних ситуацій, аварій та усунення їх наслідків, усунення негативних наслідків, зумовлених воєнними діями.

У межах визначеної таким чином зони охорони забороняється проведення:

робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Для цілей цієї частини не вважається порушенням режиму використання території в межах зони охорони, навіть якщо це призведе до зменшення відстані від будівлі або споруди до пам'ятки, що охороняється, виконання відповідно до законодавства робіт з:

облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

термомодернізації будівель та споруд.

4. ВИЗНАЧЕННЯ ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ З ВРАХУВАННЯМ ЗБЕРЕЖЕННЯ ПРОВІДНОЇ РОЛІ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ТРАДИЦІЙНОГО ХАРАКТЕРУ ЦІННОГО ІСТОРИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА

Середовище розгляданого кварталу відрізняється значним контрастом в масштабі забудови. З одного боку фронти забудови вздовж вулиць Володимира Мономаха та Воскресенської повністю, а вздовж проспекту Дмитра Яворницького значною мірою, складаються з цінної історичної забудови. При тому в основному це є пам'ятки архітектури та значні історичні будівлі. З іншого боку єдина не історична будівля, яка безпосередньо виходить на проспект Дмитра Яворницького на цьому кварталі, є найвищою серед усіх будівель, які формують забудову центрального міського проспекту на всьому його протязі. Це чотирнадцятиповерховий житловий будинок, перші 2 високі поверхи якого займають магазини. Завдяки такому величезному, в порівнянні з прилеглою історичною забудовою, масштабу саме ця будівля значною мірою впливає на формування загального масштабу забудови кварталу. Окрім цього всі значні історичні будівлі, які виходять на вулицю Володимира Мономаха, надбудовані і до їх дворових фасадів виконані багатопверхові прибудови, що також дещо збільшило загальний масштаб забудови кварталу. Сталий сформований фронт забудови вздовж Театрального бульвару фактично відсутній. Простір бульвару від внутрішньоквартального простору відділений переважно тимчасовими торгівельними спорудами павільйонного типу, а також недобудовою (в частині кварталу, ближчій до вулиці Воскресенської).

Територію кварталу можна поділити на декілька зон, в яких діють різні обмеження, в контексті збереження просторової ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища. Зони позначені на схемі.

1. Визначена відповідно до статті 14-1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» територія пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9, яка встановлюється на 20 метрів навколо периметра забудови та територія в межах охоронної зони пам'ятки архітектури «Будинок адміністративний. Управління національного банку України в Дніпропетровській області». Тут в даному випадку забороняється: проведення робіт з нового будівництва, а також будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту, або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється; розміщення нових елементів благоустрою, пов'язаних фундаментом із землею (ґрунтом), тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, стаціонарних конструкцій для розміщення зовнішньої реклами. Допускається: облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення; термомодернізації будівель та споруд. Земляні роботи на території пам'ятки проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок. Не потребують обов'язкового проведення попередніх археологічних розвідок роботи з: дорожніх робіт; обстеження, ремонту, переукладання інженерних мереж; благоустрою (крім розміщення нових елементів благоустрою, пов'язаних фундаментом із землею (ґрунтом), тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, стаціонарних конструкцій

для розміщення зовнішньої реклами); ліквідації стихійного лиха, надзвичайних ситуацій, аварій та усунення їх наслідків, усунення негативних наслідків, зумовлених воєнними діями.

2. Визначена відповідно до частини другої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» охоронна зона пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9, яка встановлюється на 100 метрів від межі території пам'ятки (в межах відстані, яка дорівнює подвійну висоту пам'ятки архітектури). Тут в даному випадку забороняється проведення: робіт з нового будівництва; будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту; або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки. Допускається: облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення; термомодернізації будівель та споруд.

3. Територія, розташована за межами рекомендованих червоних ліній даного кварталу з боку Театрального бульвару. Тут капітальне будівництво не рекомендоване. Рекомендований благоустрій в рамках створення системно просторово організованої композиції забудови та благоустрою цієї частини кварталу та власне Театрального бульвару.

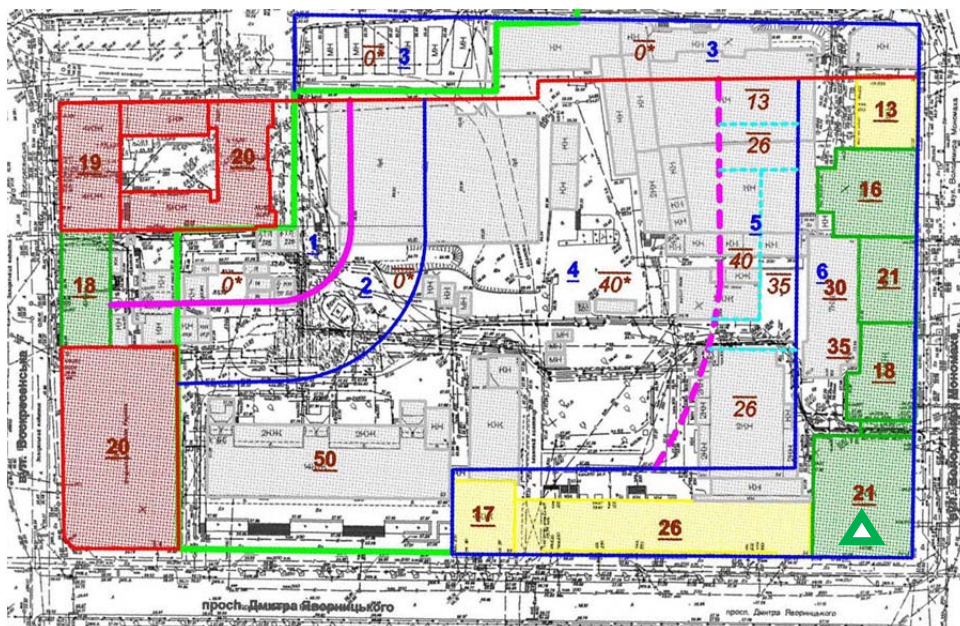
4. Визначена відповідно до частини другої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» охоронна зона пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9, яка встановлюється на 100 метрів від межі території пам'ятки (за межами відстані, яка дорівнює подвійну висоту пам'ятки архітектури). Тут в даному випадку забороняється проведення: робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти

пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови; будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту; або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта. Допускається облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення; термомодернізації будівель та споруд. Окрім цього необхідно забезпечення відстані від кожної новобудови до пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9 не меншої ніж збільшена удвічі висота найвищої з цих двох будівель (пам'ятки або новобудови). До розробки науково-проектної документації з визначення зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Доходний будинок» по вул. Воскресенська, 9, рекомендована висота до 40 м.

5. Територія, на якій діє «Режим використання територій регулювання забудови третьої категорії», поза межами зон охорони. Висотні обмежені визначені з врахуванням висот оточуючої забудови та традиційного характеру середовища.

6. Територія, на якій діє «Режим використання територій регулювання забудови першої категорії», вимог якого необхідно дотримуватись. Можливе проведення реконструкції історичних будівель (разом з надбудовами та прибудовами), розташованих по периметру кварталу, на червоних лініях, за умови дотримання зазначених вимог першого режиму регулювання забудови в межах історичного ареалу. Враховуючі вже присутні реконструкції історичних будівель, для вже існуючих об'єктів, висотою понад 20 м можливе

проведення робіт з їх модернізації: роботи з опорядження фасадів, заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей тощо.



М 1:2000

- Пам'ятка архітектури місцевого значення
- Значні історичні будівлі
- Рядові історичні будівлі
- Межа території пам'ятки «Доходний будинок» по вул. Воскресенській, 9, визначеної відповідно до статті 14-1 Закону України «Про охорону культурної спадщини»
- Межа зони охорони пам'ятки «Доходний будинок» по вул. Воскресенській, 9, визначеної відповідно до частини другої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»
- Межа охоронної зони пам'ятки архітектури «Будинок адміністративний. Управління національного банку України в Дніпропетровській області» по вул. Воскресенській, 13
- Рекомендовані червоні лінії з боку Театрального бульвару
- 1 Нумерація зон можливої реконструкції в межах розгляданого кварталу
- Межі зон з різними висотними обмеженнями
- 21 Приблизні сприймані висоти будівель
- 35* Висотні обмеження в метрах від рівня землі до рівня вінцевого карнизу або парапету. Позначення зірочкою – висоти наведені умовно, необхідно читати режими відповідної території в текстовій частині цього розділу.
- Пам'ятка історії місцевого значення

ДЖЕРЕЛА ТА ЛІТЕРАТУРА:

1. Андреев Л. В. Основы исследования и реконструкции города. – М.: МАРХИ, 1983.
2. Архитектура и история Днепра. <https://oldcity.dp.ua/>
3. Весь Екатеринослав: Ежегодник. – Екатеринослав: Издание Л. И. Сатановского, 1898.; 1905; 1910; 1915.
4. Вехи истории / Составит. Г. В. Николенко, Г. И. Шевченко. – Днепропетровск: Промінь, 1976.
5. Владимиров М. М. Первое столетие г. Екатеринослава (1787 – 9 мая – 1887): Доклад Екатеринославской Городской Управы к торжественному заседанию Думы 9 мая 1887 г.: Материалы для исторического очерка. – Екатеринослав: Тип. Чаусского, 1887.
6. Водзинский Е. Е. Учет видового раскрытия памятников архитектуры при реконструкции городов // В кн.: Градостроительство: Республиканский межведомственный сборник. – Киев: КиевНИИПград, 1978, вып. 24, с. 15-20.
7. Водзинський Є. Є. Принципи та методи охорони видового розкриття пам'яток архітектури в краєвиді історичних міст (1970-і - 1990-і рр.): автореф. дис. ... канд. архіт. : 18.00.01 / Є. Є. Водзинський ; Нац. акад. образотв. мистец. і архіт. — К., 2011. — 29 с.
8. Вулиці і площі Дніпропетровська / Під заг. ред. Г. І. Шевченко. – Дніпропетровськ: Промінь, 1967.
9. Гаряев Р. М. Регулирование высот современной застройки в городах с ценным историко-архитектурным наследием. / В кн.: Известия вузов (Серия «Строительство и архитектура»). – Новосибирск: 1971, № 4, с. 87-91.
10. Державний реєстр нерухомих пам'яток України: Реєстр пам'яток місцевого значення.
11. Державний реєстр нерухомих пам'яток України: Реєстр пам'яток національного значення.

12. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій.
13. ДБН Б.2.2-3:2021. Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту.
14. Днепропетровск: Справочник-путеводитель / И. Артеменко, А. Ватченко, С. Линев и др. – Днепропетровск: Обл. изд-во, 1956.
15. Днепропетровску 200 лет (1776 – 1976): Сборник документов и материалов. – Киев: Наукова думка, 1977.
16. Дніпропетровськ: минуле і сучасне. / А.К. Фоменко, М.П. Чабан, В.І. Лазебник та інш. Дніпропетровськ, 2001.
17. ДСТУ Б Б.2.2-10-16. Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування.
18. Екатеринославская губерния: Памятная книжка Екатеринославской губернии. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1864; 1867.
19. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1900-1901; 1903; 1912; 1915-1917.
20. Закон України про охорону культурної спадщини. 08.06.2000 р., поточна редакція.
21. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Поточна редакція.
22. Иконников А. В. Архитектура города (эстетические проблемы композиции). М.: Стройиздат, 1972.
23. Исследование и охрана архитектурного наследия Украины: Сборник / Редкол.: В. И. Ежов (отв. ред.) и др. – Киев: ЗНИИЭП, 1980.
24. Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпра // Науково-проектна документація / Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей // Наук. кер. Ревський С. Б., ГАП Ревський І. С. – Київ, 2019.
25. Колосок Б. В. Пам'ятки містобудування та їх охорона // Праці Центру пам'яткознавства. Вип. 3. – К., 2001. – С. 49–72.
26. Короев Ю., Федоров М. Архитектура и особенности зрительного восприятия. – М.: Гос. изд-во лит. по стр-ву и архитектуре, 1954.

27. Маслов А. В. Новая архитектура в исторической среде. – М.: Стройиздат, 1990. – 192 с.
28. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР. / Водзинский Е.Е. и др. – Киев, КиевНИИПградостроительства – КиевНИИТИ, 1982.
29. Методичі рекомендації щодо розроблення історичних (історико-архітектурних) довідок, затверджені наказом Міністерства культури і туризму України від 02.11.2009 № 956/0/16-09.
30. Наша работа: Архитектурный сборник Днепропетровщины. Харьков – Днепропетровск, 1936.
31. Откорректированный Словник памятников градостроительства и архитектуры города Днепропетровска (для Свода памятников Украины) / Сост.: Ревский С. Б., Андрущенко Н. П., Тыманович Е. В., Тимофеенко, В. И. / Утверждено зам. председателя облисполкома Р. П. Музалевой, 1987.
32. Пам'яткознавство: правова охорона культурних надбань. Зб. документів (упоряд.: Л. В. Прибєга (кер. проєкту) та ін.) – К.: Ін-т культурології Академії мистецтв України, 2009. – С. 222–408.
33. Перелік пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення Дніпропетровської області, затверджений розпорядженням голови облдержадміністрації від 12 квітня 1996 р. № 158-р.
34. Пехотинский Н., Гинзбург П. Книжка к плану г. Екатеринослава, составленному и изданному в 1898 г. городскими землемерами Н. Пехотинским и П. Гинзбургом. – Екатеринослав: Типо-литография Губ. Правления, 1898.
35. Планы г. Екатеринослава и г. Днепропетровска. Конец XVIII – середина XX вв. – РГНИМА, РГПБ, ДГОА, РГАДА, РГВИА, РГИА.
36. Полное собрание законов Российской империи: Книга чертежей и рисунков (планы городов) / 1-е собр. – СПб., 1839.
37. Порядок визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України: Постанова Кабінету Міністрів України від 22.05.2019 р. № 452.
38. Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на

території історичних ареалів населених місць, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р., № 318.

39. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926.
40. Прибега Л. В. Архитектурная памятникоохранная методика, как научная дисциплина / Праці Центру пам'яткознавства: Зб. наук. пр. — 2010. — Вип. 17. — С. 16-23.
41. Проект зон охраны памятника архитектуры по ул. Ленина, 13 (охор. № 30).// Научно-проектная документация / НПП «ПИК-А» // ГАП Житников В.В. — Дніпро, 2000.
42. Пруцын О. И. Город и архитектурное наследие. М.: Стройиздат, 1980.
43. Пруцын О. И. Проблемы архитектурно-исторической среды // Архитектурно-историческая среда. — М.: Стройиздат, 1990. — С. 12–22.
44. Ревский И. С. Планы И. Е. Старова как проектная основа натурального формирования г. Екатеринослава на Днепре в конце XVIII века / И.С. Ревский // Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. научных трудов. — Днепропетровск: ПГАСА, 2004. — Вып. 27, ч.3. — с. 133 – 137.
45. Ревский С. Б. Историко-архитектурное развитие г. Днепропетровска и основные принципы выделения зон охраны. / В 3-х т. — М.: ВНИИИ, 1983.
46. Ревский С.Б. Зодчие, инженеры, художники, участвовавшие в формировании Екатеринослава (конец XVIII – начало XX вв.). — Днепропетровск, 1981.
47. Ревский С.Б. Формирование и развитие исторического центра г. Днепропетровска. / В кн.: Памятники русской архитектуры и монументального искусства. — М.: Изд-во «Наука», 1983.
48. Ревский С. Б. Рекомендации по реконструкции исторической архитектурной среды г. Днепропетровска / Научно технический отчет (1 том) / Х/д № 806; № Гос. регистрации 01830054593. — Днепропетровск, ДИСИ, 1986.
49. Ревский С. Б. Методология учёта и классификации застройки по историко-архитектурной ценности к историко-архитектурному

- опорному плану города. В кн.: Сучасні проблеми дослідження, реставрації та збереження культурної спадщини: Збірник наукових праць з мистецтвознавства, архітектурознавства і культурології / Академія мистецтв України, Інститут проблем сучасного мистецтва. – Київ: “Музична Україна”, 2004. – Вип. 1, с. 157 – 170.
50. Ревский С. Б. Памятник архитектуры, предмет охраны памятника, территория памятника – формальная ясность и реальные парадоксы в контексте охраны / Сучасні проблеми дослідження, реставрації та збереження культурної спадщини: Збірник наукових праць з мистецтвознавства, архітектурознавства і культурології / Академія мистецтв України, Інститут проблем сучасного мистецтва. – Київ: Хімджест, 2010. – Вип. 7. – С. 341– 349.
 51. Рекомендации по реконструкции исторической архитектурной среды г. Днепропетровска / Науч. рук. Ревский С. Б. // Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий (38 томов) / Х/д № 806; № Гос. регистрации 01830054593. – Днепропетровск, ДИСИ, 1986. – Томы: Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий: Зона В, кварталы 9, 12; Зона Г, кварталы 6, 7, 12, 13, 22, 23.
 52. Реконструкция и развитие крупных городов УССР / Под. ред. В. М. Орехова и А. Д. Ивановой. – Киев: Будівельник, 1974.
 53. Реконструкция центров исторических городов / Госгражданстрой при Госстрое СССР: Госстрой УССР. – Киев: Будівельник, 1974.
 54. Середюк И.И. Восприятие архитектурной среды. – Львов: Вища школа, 1979.
 55. Старостін В. С. Столиця степового краю. Дніпропетровськ.-Д.: ВАТ «Дніпрокнига»-2004.
 56. Тимофеев В. И. Формирование градостроительной культуры Юга Украины: (Материалы к Своду памятников истории и культуры народов СССР) / НИИ теории, истории и перспектив. пробл. сов. архитектуры в г. Киеве. — Киев: КиевНИИТИ, 1986. — 283 с.
 57. Товстенко Т.Д. Методика исследования и преобразования исторической среды городов. / В кн.: Градостроительство и архитектура (Жилые дома и общественные здания). Киев, ЗНИИЭП, 1981, вып. 17.

58. Шатров М. Город на трех холмах: Книга о старом Екатеринославе.– 2-е изд., исправ. и доп. – Днепропетровск: Промінь, 1969.
59. Шатров М. С вершины полувека. – Днепропетровск, Промінь, 1968.
60. Швидковский О. А. Днепропетровск (Серия «архитектура городов СССР»). – Москва: Гос. изд-во лит-ры по стр-ву и арх-ре, 1960.
61. Щенков А. С. Соотношение памятников архитектуры и окружающей среды // В кн.: Методика и практика сохранения памятников архитектуры. – М.: Стройиздат, 1974. – С. 26–29.

*

*

*