

**МІЖНАРОДНИЙ ЦЕНТР
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА КУЛЬТУРНИХ ЦІННОСТЕЙ**

Товариство з обмеженою відповідальністю

ї, м. Київ, вул. Жилинська, 148, E-mail: intercultureheritage@gmail.com

Код ЄДРПОУ 41234485

ЗАТВЕРДЖЕНО

ПОГОДЖЕНО

_____ 20__ р.

_____ 20__ р.

**Науково-проектна документація
ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНИЙ ОПОРНИЙ ПЛАН.
ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ, РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ, РЕЖИМІВ
РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ м. ДНІПРА**

Том 2

**Визначення меж, режимів використання,
режимів регулювання забудови історичних ареалів**

Замовник: Департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради
(Договір від 11.04.2019 № 4/1)

Директор
ТОВ «Міжнародний центр
культурної спадщини та
культурних цінностей»

Я.П. Гаврилюк

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

С.Б. Ревський

Головний архітектор проекту:
дійсний член ICOMOS,
кандидат архітектури
(18.00.01 – Теорія архітектури,
реставрація пам'яток архітектури),
доцент ДВНЗ ПДАБА

І.С. Ревський

Київ - 2019

Дана науково-проектна документація виконана відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р., № 318, Порядку розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02 червня 2011 р., № 64.

Роботу виконано на замовлення Департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради, Договір від 11.04.2019 № 4/1.

З М І С Т

Історичні та архітектурно-планувальні особливості формування м. Дніпра.	3
Визначення меж історичних ареалів	38
Основні засади визначення режимів використання та регулювання забудови історичних ареалів	43
Режими використання історичних ареалів. Режими регулювання забудови на територіях в межах історичних ареалів	85

ІСТОРИЧНІ ТА АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ м. ДНІПРА.

Перший з відомих планів Катеринослава на Дніпрі «План розташування, призначеного для міста Катеринослава» був розроблений в 1783 р. а указ, який стверджує назву і місце розташування намісницького центру було видано в січні 1784 р. Цей план розробив видатний зодчий російського класицизму М.Ф. Казаков, який брав участь у виборі місця і складанні перших проектів для Катеринослава на Дніпрі. Уже в цьому плані цілком логічно передбачалося створення на вершині обраного для закладення нового міста пагорба на правобережжі у закруті Дніпра величезної головної площі, поблизу якої намічалася і ринкова площа. В цілому цей план має «віялову» планувальну схему, де селитьба напівохоплює міський громадський центр, територіально розташований на її периферії, і яку від центру до протилежних околиць пронизують радіальні вулиці, котрі організують візуальні зв'язки між містом і природним оточенням. В основу планувальної композиції закладена чітка підпорядкованість з яскравим вираженням основних осей і центра, що тісно взаємопов'язана з конкретними топографічними умовами, як це було характерним для містобудування російського класицизму кінця XVIII ст. Однак М.Ф. Казаков «не спрацював» з намісником краю князем Г.О. Потьомкіним і план його не був затверджений, а сам зодчий, пославшись на хворобу, поїхав до Москви і не брав участі в подальшій розробці проектних архітектурно-містобудівних матеріалів для Катеринослава на Дніпрі.

Після цього були складені два генплани, автором яких був французький архітектор Клод Геруа. Обидва плани Геруа також припускали створення на вершині пагорба центральної площі, але вони були накладені на топографічну підоснову вельми механістично і практично зовсім не співвідносилися з рельєфом - багато вулиць і квартали намічені без урахування особливостей сильно пересіченої місцевості. Перший план Геруа був складений в квітні 1786 р. Він передбачав забудову не тільки на вершині пагорба, а й в прибережній низині, а також на височині, що відокремлена від пагорба балкою і вздовж річки обмежує прибережну низину. Запропонована схема планування більше підходила для регулярного партерного парку, розбитого на відносно спокійному рельєфі, ніж для великого міста, розташованого на сильно пересіченій місцевості. Це типова для французького містобудування система круглих площ з гостьовими дворами по колу і церквами посередині та з радіальними вулицями - діагоналями, які пронизують всю територію міста, ігноруючи різкі перепади рельєфу. Не логічним було ігнорування рельєфу не тільки в трасуванні вулиць і розбивці кварталів, але і в створенні практично ідентичних, рівнозначних планувальних композицій на вершині переважаючого, а, отже, композиційно ведучого в загальній просторовій ситуації, пагорба і на височині, що обмежує низину.

Другий свій план Катеринослава Клод Геруа склав через п'ять місяців – в жовтні 1786 р. На цей раз планування міста тепер намічалось тільки на вершині пагорба і було запроектовано за строго прямокутною схемою. Вона теж не була взаємопов'язаною з топографією, не мала ні основної композиційної осі, ні головної вулиці. Громадський центр проектувався у вигляді єдиної в місті площі, що розташовується на околиці з боку стрілки вершини пагорба і поперек його поздовжньої осі. Ця велика (приблизно 260x490 м) парадна площа оточувалася майже примикаючими один

до одного великими з внутрішніми дворами адміністративними і громадськими будівлями. Об'ємно-просторова композиція площі була опрацьована досить ретельно. В її основу закладено строго обумовлений порядок підпорядкування. Одна торцева сторона площі композиційно провідного елементу не має. У двох комплексах поздовжніх сторін такі елементи є (церква і судові місця), між собою ці комплекси рівнозначні. Вузловий елемент композиції площі передбачався на другому торцевому її боці - це величезне, на всю ширину площі, і розкрите до неї півкільце гостьового двору з театром і біржею посередині. Це півкільце як би стягує до себе простір площі, композиційно підпорядковуючи забудову інших її сторін. Не можна не відзначити той факт, що дана площа повністю - і за пропорціями, і по плануванню, і по забудові - повторює площу, запропоновану М. Ф. Казаковим в своєму плані 1783 року. Однак, якщо на плані М. Ф. Казакова присутня логічна при такому плануванні центру головна осьова для всього плану вулиця, то на плані К. Геруа її немає. Крім того, на плані К. Геруа площа розташована поперек поздовжньої осі пагорба, що також алогічно. Таким чином, об'ємно-просторове рішення центру Геруа механічно переніс з плану Казакова. Сталося це, швидше за все, за наполяганням Г. О. Потьомкіна, якому, ймовірно, сподобався розроблений Казаковим ансамбль, котрий включав всі найважливіші громадські будівлі міста, що були перераховані в потьомкінській програмі «Начертание города Екатеринослава», і який відрізнявся високими композиційними гідностями. Однак через механістичність перенесення композиційна ідея ансамблю центральної площі, саме як композиційного ядра всього планування міста, була втрачена. Крім того, собор, будучи самою грандіозною за розмірами будівлею в ансамблі центральної площі і, відповідно, міста в цілому, проте, композиційно провідну роль в ансамблі площі не мав. Була порушена і канонічна орієнтація православного храму - апсида була зорієнтована не на схід, як було

потрібно за християнськими канонами, і як припускав Казаков, а на північний схід. Ця невідповідність, до речі, була збережена і в майбутньому, незважаючи на те, що в ряді наступних планів автори поверх існуючої ситуації наносили прив'язку храму з канонічно правильною орієнтацією.

Крім будівель собору, судових місць і гостьового двору, на площі передбачалося розмістити будинки губернатора і віце-губернатора (єдиний комплекс з судовими місцями), будинок інвалідів, будинок дворянських зборів, аптеку, палац Генерал-губернатора, а також в комплексі з собором семінарію і архієпископію з дикастерією. Решта території міста була «нарізана» на квартали, котрі зазначені як «місця для партикулярних будинків». Недалеко від центральної площі передбачалося розташувати Університет і музичну академію, велика єдина будівля яких займала цілий квартал. Цей квартал, однак, композиційно не виділявся з інших рядових житлових кварталів і не мав будь-якого композиційного зв'язку з ансамблем центральної площі, що не було логічним для містобудування доби російського класицизму. В цілому, даний план «третьої столиці імперії», в якості якої передбачався новий Катеринослав після його перенесення з Кильчені на Дніпро, набував схожості з плануванням величезного римського табору із штучно «втиснутим» в нього громадським центром.

Однак, незважаючи на цілий ряд негативних рис, 10 жовтня 1786 р. цей план був затверджений. Таким чином, він припускав забудову лише на вершині пагорба у зламі Дніпра і був, судячи з усього, планом «першої черги» будівництва Катеринослава на Дніпрі.

9 травня 1787 р. в присутності Катерини II, яка здійснювала подорож по нових південних землях, урочистою закладкою Преображенської соборної церкви було ознаменовано акт офіційного заснування Катеринослава на Дніпрі. Соборну церкву, як

і намічалось другим планом К. Геруа, заклали на стрілці вершини пагорба, поєднавши її головну подовжню вісь з подовжньою віссю пагорба. Проект церкви також виконав Клод Геруа, а оформлення інтер'єру розробив художник Моретті. На відміну від генпланів, проект церкви був виконаний на досить високому рівні.

Прообразом церкви, як і передбачав у «Начертании города Екатеринослава» Потьомкін, послужила римська базиліка св. Павла за стінами (Santa Paolo fuori le mura), побудована в IV столітті. Преображенський собор був запроектований у вигляді колосальної п'ятинефної з трансептом базиліки. Його довжина досягала майже 150 м, ширина - близько 45 м, висота до верху хреста на куполі - приблизно 50 м, а діаметр купола - без малого 30 м. У зв'язку з тим що Катеринослав був задуманий як південна столиця, для додання місту величі храм цей повинен був стати найбільшим в Російській Імперії.

Однак через колосальну вартість будівництва такого грандіозного храму (спорудження тільки фундаменту обійшлося більше 71 тисячі карбованців) виникли проблеми з фінансуванням - великих коштів вимагала війна з Туреччиною, що відбувалася в той час. Разом з тим, нарешті, стало ясно, що генплан, запропонований Геруа, вкрай незручний - крім його загальної невідповідності рельєфу, недосконалості композиції і складності майбутнього розвитку міста відповідно до наміченого планування, не були передбачені парафіяльні і ринкові площі, котрі були традиційними в російському містобудуванні. Все це змусило в 1788 р. зупинити будівництво храму, а потім відмовитися і від всього генплану французького архітектора. Проте, задум Геруа вплинув на наступні проектні рішення - це стосується місця головної площі на пагорбі і розташування собору.

Після відмови від плану Геруа місто реально почало формуватися за планами видатного майстра архітектури російського

суворого класицизму кінця XVIII століття І.Є. Старова. У серпні 1787 р. намісник Катеринославського намісництва князь Г.О. Потьомкін залучає його до проектування міста Катеринослава, згодом він розробляє три плани, які стали основою подальшого планувального розвитку міста.

Перший план, розроблений І.Є. Старовим між 1787-м і 1790-м рр., як і раніше затверджений, а потім відкинутий план К.Геруа, припускав забудову тільки на вершині пагорба. Однак планувальна суть проекту Старова принципово відрізняється від планувального задуму Геруа. Саме за традиціями російського містобудування Старов, як свого часу і Казаков, при проектуванні Катеринослава прагне не протиставляти архітектуру і природу, а навпаки синтезувати їх. Головну вісь плану міста він поєднує з поздовжньою віссю пагорба. Їй підпорядковується вся планувальна і об'ємно-просторова структура, до неї прив'язані архітектурні домінанти, нею продиктовано розташування функціональних зон. З цієї осі прокладена центральна магістраль міста, шириною 160 м - «Гульбище середньої вулиці», яка з торця вливається в центральну Соборну площу. Тепер головна площа міста знаходиться на головній композиційній осі, до того ж, на відміну від плану Геруа, розташована вона не на периферії міста, а посередині між двома приблизно рівними сельбищними частинами, таким чином, стаючи дійсно композиційно чільною. Ця центральна прямокутна Соборна площа має композиційний зв'язок з двома іншими центральними площами міста - Палацовою та Ринковою. Обидві ці площі напівкруглі в плані.

Палацова площа розташована на головній планувальній осі трохи нижче по рельєфу в бік Дніпра, майже на кромці його вершини. За проектом Старова ж на площі до цього часу вже будується палац намісника Г.О. Потьомкіна, який замикає головну вісь. Ринкова площа знаходиться поруч з Соборною, вони розділені

квадратним в плані гостьовим двором з перистилем. У неї вливається вулиця, що вздовж Дніпра спускається в прибережну низину. Ця вулиця з часом перетвориться на головний проспект міста і вже тоді намітила майбутній напрямок подальшого розвитку міста в низину вздовж Дніпра. Врівноважує план площа з басейном. Також, в тканині міста рівномірно розподілені чотири парафіяльні площі, композиційно підпорядковуючи селитьбу центру.

Малюнок всієї вуличної мережі міста підпорядкований основній композиційній осі плану. Від південно-західної околиці до району Соборної площі вулиці протрасовані паралельно і перпендикулярно головній магістралі. На ділянці між Соборною і Палацовою площами вони утворюють трипроменеву планувальну композицію. У ролі середнього головного променя представлена вулиця між цими площами. Вона прокладена по осі плану, ширше двох інших і забезпечує композиційний і візуальний зв'язок між головною домінантою – собором, і палацом Потьомкіна. Застосуванням такого прийому підкреслюється значення краю стрілки вершини пагорба як кульмінаційної точки планувальної композиції міста. Крім того, цим досягається логічна ув'язка планування з конфігурацією ділянки. Ще одна трипроменева композиція запроектована у Ринкової площі. Використовуючи трипроменеву композицію тут, в найбільш широкому поперечнику плану, Старов композиційно «стягує» селитьбу до центру. Один з бічних промінів цієї композиції є продовженням аналогічного променя в трипроменевій композиції у Палацової площі, а середній, так само найширший промінь - та сама, що спускається в низину вулиця, яка намічає подальший розвиток міста вздовж Дніпра. Закріплюється композиційна цілісність планування і її органічний взаємозв'язок з топографією Окружним бульваром, який охоплює місто по кромці вершини пагорба. Таке розташування цього бульвару і відсутність забудови на його сторонах, звернених до низини і річки, забезпечує відмінний

візуальний зв'язок з мальовничим оточенням міста - просторами Дніпра і лівобережжям - з будь-якої його точки.

У порівнянні з планом Геруа, центральна площа Старова не так суха і строго затиснута, вона композиційно розкрита по відношенню до оточуючих кварталів з житловою забудовою, більш «людяна» - масштабніша, незважаючи на те, що не менш грандіозна за розмірами. У той же час її композиційно чільна роль виражена набагато сильніше, ніж в плані Геруа. На відміну від задумки француза, домінантою центральної площі і всієї єдиної об'ємно-просторової композиції міста повинен був стати собор, звідси і назва площі. Розташований на вершині пагорба, відповідно по головній осі генплану, саме собор – «вертикальніша» будівля міста, дійсно ставав центром тяжіння не тільки в межах міста, але і за його межами. Крім гостьового двору, на площі перебували будівлі «намісницького правління» - навпроти гостьового двору, архієрейський будинок і консисторія - в комплексі з собором, а також «почтовий двір» і «доми казенні», рівномірно розподілені по периметру площі. Всі будівлі передбачалися кам'яними.

Таким чином, перший проект Старова був вирішений за характерною для містобудування російського класицизму кінця XVIII ст. замкнутою композиційно-планувальною регулярною схемою. Однак ця ортогональна «замкнутість» планування, тим не менш, створювала просторове «розкриття» плану – на зверненій до схилів пагорба стороні Окружного бульвару забудова не намічалася, тобто для поперечних вулиць (у напрямку від центру до периферії) застосовано принцип далеких відкритих перспектив. Це зберігає можливість зорового сприйняття навколишнього ландшафту не тільки з околиць (з бульвару), але і з глибини міста (з вулиць). І, навпаки, з низини, з Дніпра, з лівобережжя повинна проглядатися просторова структура міста на пагорбі. Отже, навколишній ландшафт трактується як один з основних чинників організації

архітектурно-просторової композиції. У зв'язку з цим Старов визначає і масштаб забудови, і розташування будівель, і силует міста в цілому. До «піку» вершини повинні були терасами підніматися невеликі житлові будинки, в центрі над ними височіли б більші адміністративні і громадські будівлі, над якими, в свою чергу, домінував би собор. Тобто з підвищенням рельєфу укрупнювався масштаб забудови, і пагорб як би сприяв створенню мальовничої багатоплановості міста. Крім цього, план Старова композиційно більш гнучкий, що давало можливість подальшого планування міста без порушення вже закладеної системи і в той же час без «конфлікту» з рельєфом.

Таким чином, план Старова значно перевершував план Геруа як за своїми функціональними якостями (відповідність топографії території, функціональна наповненість, можливість подальшого розвитку планування), так і з естетичних (об'ємно-просторова і планувальна композиції, відкритість, взаємозв'язок з природним оточенням). Тому в подальшому саме цей план став планувальною основою розвитку Катеринослава.

Труднощі доставки води на пагорб і неможливість споруди в його гранітному масиві колодязів (навіть залучений Потьомкіним в 1788-му р. «для зроблення криниці» моголівський машинний майстер Савел Сакер не зміг пробурити гранітну підставу пагорба) послужили причиною складання Старовим в 1790-му році 2-го плану, який (як після і третій) став логічним продовженням першого. Другий план намічав розвиток міста в прибережну низину, що зумовило напрямок розвитку Катеринослава уздовж Дніпра як головний в його подальшому формуванні. Продовживши в низину вздовж річки вісь середнього променя композиції Ринкової площі, Старов створює нову магістраль, названу «Велика дорога». Посередині її протяжності у низині розміщується напівкругла в плані площа, що композиційно перекликається за формою з двома нагірними

площами – Палацовою та Ринковою. Між Великою дорогою і лінією паводкового розливу, у низині на місці слободи Половиці, він розбиває нові квартали, а також ще дві площі. Вище за них за течією річки позначається місце для ткацьких фабрик.

На відміну від нагорного району, де, незважаючи на грандіозні плани, було побудовано лише кілька будівель, низинний район забудовувався досить інтенсивно. І Старов в 1792 р. розробляє 3-й план, в якому коригує планування між Великою дорогою і Дніпром, намічає квартали по іншу сторону Великої дороги, яка тепер трактується як головна магістраль низинної частини (ширина її 85 м) і намічає на місці напівкруглої тепер квадратну (350x350 м) в плані головну площу низинного району міста. Саме ця, а не Соборна, площа з часом стане функціонально центральною не тільки в низинній частині, а й в усьому місті. У плануванні низинної частини Старов також враховує топографію. Через те на пересіченій місцевості в цілому в прямокутній схемі з'являються трапецієподібні квартали, однак при цьому зберігається їх принципова «поздовжність» і «поперечність» щодо Великої дороги і, отже, Дніпра. Так само тут присутні прямі (вулиці міста - річка - лівобережжя) і зворотні (лівобережжя - річка - вулиці міста) візуальні зв'язки, наявність яких свідчить про те, що і тут зодчий виходив з просторової концепції планування.

Проте, ні другий, ні третій плани Старова істотно не змінили запропоноване першим планом планування нагір'я. В цілому ж третій план Старова, розроблений в дусі нової тенденції в плануванні російських міст межі XVIII - XIX ст., коли на зміну композиційно-планувально замкнутому, статичному плану з жорсткими центральними осями і вузловими композиціями на зміну приходить композиційно-планувально відкритий, динамічний, раціональний план без жорсткої фіксації головних осей і автоматичним нарощуванням кварталів уздовж вулиць, і, перш за

все, уздовж головної з них. В даному випадку уздовж Великої дороги, а, отже, вздовж Дніпра.

Подальше проектування та натурний розвиток Катеринослава підтвердили прозорливість І.Є. Старова щодо основного напрямку в планувальному і територіальному формуванні міста. Проблема забезпечення водою нагір'я відбилася не тільки в проектуванні, а й в реальній забудові. Будівництво здійснювалося в низинній частині. Вулична мережа формувалася відповідно до третього плану Старова. Саме в 1790-х рр. планувально визначилася ділянка, обмежена відрізками сучасних вулиць Старокозацької, Воскресенської, Князя Володимира Великого, Коцюбинського, Магдебурзького права, Січових стрільців. У розвиток задумів Старова вже в 1792 і 1793 рр. інженер-капітан Л. Ігнат'єв складає два плани, якими продовжує під назвою «Прошпект від Катеринослава до Койдак» намічену Старовим Велику дорогу. Значна по протяжності частина «Прошпекта» в даний час складає лінію центральної магістралі міста - проспекту Дмитра Яворницького.

Ідею Старова про лінійно-прибережне формування Катеринослава в напрямку у бік Кайдак, на якій базувались плани 1792 р. і 1793 р. Л. Ігнат'єва, пізніше, в I-м десятиріччі XIX ст., розвинули землемір К. Пальшау та губернський землемір П. Неєлов, котрі склали новий план подальшого розвитку міста вздовж Дніпра. На цьому плані проміж низинною частиною міста та Кайдаками по обох сторонах «Прошпекту» з'являється територіально відокремлений від селитьби новий район, що отримав назву "Фабрики" – виробничі споруди з боку річки та слобода робітників з протилежного боку «Прошпекту». Окрім того, план Пальшау і Неєлова корегує намічене Старовим розпланування нагірної частини міста на пагорбі і, зокрема, визначає ті форму, габарити та планувальну прив'язку до вуличної мережі, за якими Соборна площа надалі формувалася у виді величезної площі-карману, що примикає

до головної магістралі міста, котра мала пронизувати усе місто вздовж Дніпра, об'єднуючи його нагірну та низинну частини. Відповідно до цього плану Соборна площа, таким чином, мала стати основним планувальним вузлом, котрий, знаходячись на найвищій точці міського ландшафту, зв'язував би розпланування обох основних частин міста.

План цей був відправлений на розгляд до Петербургу, де в 1811 р. його переробив В.І. Гесте. Війна 1812 р. припинила містобудівні роботи і казенне будівництво в містах Росії. Після її закінчення питання про проекти для Катеринослава було піднято знову. В 1817 р. план Гесте був затверджений.

Функціонально-раціоналістична тенденція в плануванні Катеринослава, яка була закладена 3-м планом Старова (низинна частина) і потім розвинена планом Пальшау та Неєлова (вся селитьба), в плані Гесте доведена до концептуально повного і композиційно закінченого виразу (все місто, включаючи Фабрики). В своєму проекті Гесте розвиває ідеї про формування Катеринослава уздовж Дніпра, про територіальне і планувальне злиття окремих його частин. Фабричний район перепланується відповідно до загальної прямокутної схеми міської селитьби (її планування збережено) і, таким чином, включається в єдину систему вулиць. Місто тепер представляється у вигляді територіально і планувально цілісного містобудівного утворення, що тягнеться на 9 км вздовж Дніпра суцільною, приблизно рівноширокою (2 км) смугою від Мандриковки майже до Кайдак. Намічається транспортний зв'язок міста з лівобережжям – в районі Фабрик на плані показаний наплавний міст.

Місто вздовж пронизане двома загальноміськими артеріями, які розтинають його на три приблизно однієї ширини смуги. Одна з цих двох загальноміських магістралей проходить по прибережній низині – це «Прошпект» за планом Пальшау і Неєлова, нині пр. Дмитра

Яворницького. Друга протрасована по терасі схилу височини, що обмежує вздовж Дніпра прибережну низину, – це нині лінія вул. Чернишевського – вул. Святослава Хороброго – пр. Пушкіна. Серед поперечних вулиць п'ять трактуються як магістралі районного значення. Вони протрасовані на майже однаковій відстані одна від одної по лініях поперечних річці вододілів, котрі розділені ярами на піднесеності, що обмежує вздовж Дніпра прибережну низину. Таким розташуванням головних вулиць при конкретній конфігурації міської території і її плануванні найбільш раціоналістично вирішується питання про основні транспортні зв'язки, а також досягається чітке зонування міста на своєрідні мікрорайони – приходи. Локальні центри (площі з приходськими церквами) розміщені в місті рівномірно – на перетинах головних районних магістралей із загальноміськими. Територіально раціоналістично, в геометричному центрі території міста, на терасі схилу височини, що обмежує вздовж Дніпра прибережну низину, намічено і ядро загальноміського центру – Торгова площа. Ця площа у Казенного саду, що вперше з'явилася на проекті Пальшау та Неєлова і розглядалася ними як рівнозначна із Соборною та головною в низині (на проспекті) площами, Гесте трактується як найбільш основна. На ній Гесте передбачає будівництво найбільших в місті торгових рядів і головного храму. Слід зазначити, що не тільки функціональний характер, але й простір площі, якій відводиться значення центральної, тепер (1817 р.) представляється інакше, ніж в кінці XVIII ст. Зі все більш виразним проявом практицизму, що привносить в класицистичне містобудування капіталістичними відносинами, які розвиваються в надрах феодального суспільства, намічається трансформація центральної площі з парадної в ділову. Тому в проекті Гесте головна площа це не пустий простір-плац, а простір, розчленований вільно поставленими будівлями на три зони: центральну – урочисту, з собором посередині, і бічні – ділові, відокремлені від центральної

корпусами торгових рядів. На Соборній же площі, хоча на плані вона як і раніше так і названа, Гесте взагалі не намічає ні собор, ні навіть рядову церкву. Поруч з тим, він прив'язує вісь площі не до фундаменту закладеного під час офіційного започаткування міста, але не збудованого собору, як це зробили Пальшау і Неєлов, а до вже зведеного Потьомкінського палацу, який на початку XIX ст. передбачалося реконструювати під «присутственные места». Таким чином, єдиний об'єкт, що утілювався з безлічі грандіозних задумів засновників міста і був побудований в ще довго неосвоєній нагірній частині, мав знов включитися до загальної композиції міста. Корежуючи розпланування навколо Соборної площі, Гесте змінив і габарити прилеглих до неї кварталів.

Щоб уникнути сухості та одноманітності просторової композиції міста, на додаток закладеної Пальшау і Неєловим ідеї про просторове "пожвавлення" багатокілометрових загальноміських магістралей за рахунок площ-карманів, що до них примикають, Гесте включає в просторову систему міста великі зелені масиви. Також він розвиває і закладений Старовим в розпланування принцип видового взаємозв'язку міста і природного оточення. Об'єднавши роз'єднані райони, Гесте вивів Катеринослав до Дніпра на великій протяжності та на відміну від попередників запроектував квартали безпосередньо у берегової лінії, що надавало можливість для створення набережної. До того ж поперечні вулиці виходили прямо на беріг, що, у свою чергу, організовувало прямі і зворотні візуальні зв'язки по всій протяжності Катеринослава. При цьому, головні поперечні вулиці – широкі районні магістралі, виступають в ролі еспланад, по осях яких з Дніпра і лівобережжя проглядаються Казенний сад і площі з церквами і скверами. З річки і лівого берега місто повинне було сприйматися вельми живописно – вгору по рельєфу паралельними річці терасами піднімається забудова, загальний горизонтальний силует якої уривається ритмічно

розташованими (і по фронталі, і в перспективі) вертикалями церков, поставлених в більшості по осях еспланад, що виходять до Дніпра. Церкви повинні були скласти єдину систему містобудівних орієнтирів, як це взагалі було властиво російському містобудуванню.

План В.І. Гесте визнано одним з кращих зразків російського містобудування доби високого класицизму. Він дуже практичний – зручний «в експлуатації», добре пов'язаний з топографією місцевості, відкритий для подальшого планувального розвитку, і в той же час красивий – композиційно цілісний, не одноманітно нудний, має відмінний взаємозв'язок з мальовничим природним оточенням. Цей план, затверджений в 1817 р., став останнім дореволюційним проектом, в якому був намічений загальний планувальний розвиток міста. Подальші плани лише уточнювали планування локальних міських частин, намічали окремі нові райони, констатували планувальне формування і забудову міста. Цей план став основним проектом, по якому планування міста в цілому формувалося до кінця ХІХ ст.

До початку 1880-х рр. місто займало приблизно територію від Дніпра до лінії сучасних вулиць Светлова, Ульяновської, пр. Сергія Нігояна та від Соборної площі і вул. Олеся Гончара на пагорбі майже до Койдак та обособлювало в собі територіально цілісну містобудівну систему, як і намічав Гесте.

З перетворенням Катеринослава в сер. 1880 – 1917 рр. на велике промислове капіталістичне місто генплан Гесте перестає бути проектним керівництвом щодо розвитку міста. Нові загальноміські плани, не дивлячись на інтенсивне розширення міської території, не намічають структурний та композиційно-планувально цілісний розвиток Катеринослава. Вони, за звичай, мають констатуючий характер. Місто розвивається, в загальному, стихійно. Проектна діяльність Міської управи зводиться до складання планів врегулювання планування і забудови деяких

локальних частин міста, до принципового визначення вісей нових вулиць, вздовж яких механічно нарощуються однакові квартали – як, наприклад, райони Нові плани (нині ділянка вище вул. Светлова між вул. Уездной і Мініна) і Чечелівка (вище пр. Сергія Нігояна між вул. Леваневського і пр. Івана Мазепи).

Еволюціонує функціональна структура Катеринослава. Це відбувається у зв'язку з появою у місті залізниці та великих промислових підприємств. Залізниця підходила до міста з північно-західної сторони, міст було збудовано в районі «Фабрики». Біля мосту, відокремлюючи Старо-Фабричну Слободу від основної селитебної частини міста, складається велика Станційна зона, а за слободою, в бік Кайдак, уздовж залізничної лінії між нею і річкою формується промислова зона. Концентрація заводів в одному місці на околиці, поблизу станційної зони, безумовно, було економічно вигідним і з містобудівної точки зору, в принципі, вірним рішенням. Однак у конкретних умовах Катеринослава їх розташування у ріки між містом та передмістям стало перепорою на шляху подальшого розвитку міської селітьби вздовж Дніпра вверх за течією, і зробило неможливим планувально-цілісне злиття Катеринослава і Койдак уздовж єдиного композиційного стрижня – Катеринінського (нині пр. Дмитра Яворницького) проспекту, як це було обумовлено планувальною композицією міста. Койдаки, приєднуючись до промислової зони Катеринослава, таким чином, територіально з'єднуються з ним, але не маючи планувального зв'язку з міською селітьбою, по суті, залишаються відокремленим передмістям.

З виникненням у річки станційної і промислових зон притаманне капіталістичним містам черезсмужжя як би укрупнюється. Тепер це явище торкнулося не тільки кварталів, а й міста в цілому. Великий Катеринослав на правобережжі складається із функціонально різних зон, що чергуються уздовж Дніпра: основна

селитьба міста, станційна зона, Старо-Фабрична слобода, промислова зона, Кайдаки.

Неможливість подальшого розвитку Катеринослава на прибережній низині послужила поштовхом до більш активного, ніж раніше, містобудівного освоєння пагорба і височини, поздовжньо обмежуючої прибережну низину. Забудовуються вершина і Мандриківській схил пагорба. Відбувається злиття прибережної за крутом річки Мандриківки з містом. На височині між балками (по вододілах) складаються нові великі райони, основні вулиці котрих проходять приблизно по осях вододілів. На протилежній від промислової зони стороні залізниці формується робочий район "Чечелевка" і поблизу нього "Колонія Брянського заводу" - своєрідний мікрорайон для інженерно-технічного персоналу. А між Монастирською і Жандармською балками вгору по рельєфу розвивається район "Нові плани".

Починається містобудівне освоєння лівобережжя. Біля мосту, поблизу станції Нижньодніпровська і на місці селища Мануйлівки, з'являються і швидко ростуть поселення Амур, Сахалін, Нижньодніпровськ, які після будівництва тут в 1880-х – 1900-х рр. декількох металообробних і залізнично-ремонтних підприємств значно розширилися і утворили агломераційне передмістя з населенням вже до 1911р. понад 35 тис. чол. Цей лівобережний район був включений в межі міста вже після революції.

Таким чином, на 1917 р. Катеринослав розташовувався на правобережжі и займав територію від Мандриківки до Кайдак та від Дніпра приблизно до лінії сучасного пр. Пилипа Орлика.

Наприкінці XIX – початку XX ст. в повній мірі проявився лінійний характер загальноміського центру. З будівництвом на Катерининському (нині Дмитра Яворницького) проспекті будівель міської управи, окружного суду, костелу, 1-го реального училища, Зимового театру, гімназії Товариства піклування про жіночу освіту,

відділення Петербурзького міжнародного комерційного банку, міської бібліотеки, поштамту, низки державних і приватних адміністративних установ, готелів та великих прибуткових будинків, збільшенням числа великих магазинів, ресторанів і т.д. центр уздовж проспекту складається від середини кварталу між нинішніми вулицями Володимира Вернадського і Барикадної до сучасної Вокзальної площі. Разом з тим, значні суспільні об'єкти будуються і на тих, що примикають, і на деяких прилеглих до проспекту кварталах поперечних вулиць – такі як: театр-клуб Громадського зібрання, нова будівля Англійського клубу і його театр, Аудиторія народних читань, відділення державного банку, ряд готелів, комерційних і адміністративних установ і т.п. Тому розуміти в даному випадку під лінійним центром тільки вище вказаний відрізок проспекту було б не зовсім вірно. Загальноміський центр являв собою витягнуту вздовж проспекту зону, яка трохи розширюється в районі центральної площі.

Водночас з розвитком загальноміського центру, формуються локальні громадські центри. Їх формування в значній мірі залежало від розвитку трамвайної мережі міста. Так відбувалося, наприклад, в Чечелевці, Нових планах і на пагорбі. При цьому компактна громадська зона на пагорбі в районі Соборної площі мала загальноміський характер, тому що тут розташовувалися об'єкти загальноміського значення: Преображенський собор, Земська лікарня, історичний музей, Класична чоловіча гімназія, Вище гірниче училище, Дворянське зібрання.

До 1910-х рр. остаточно сформувалася характерна для капіталістичних промислових міст соціально-містобудівна структура. Центральна частина міста була місцем проживання заможних верств населення. По периферії місто було охоплено суцільним кільцем районів, населених пролетаріями. Як і в багатьох капіталістичних містах, в стороні від загальноміського центру

визначився район (на пагорбі) концентрації найбільш багатих городян. Відбувається активне ущільнення забудови. Більшість кварталів міста були переущільнені і по периметру замкнуті суцільною забудовою. При всій хаотичності забудови і черезсмузжя територій кварталів в центральному районі міста стихійно склалася, проте, певна система. Квартали тут, сплановані ще в кінці 18-початку 19 ст., були відносно великі (3-6 га). У їх центрах, в основному, розташовувалися склади, кустарні або невеликі промислові підприємства. Навколо цих внутрішньоквартальних виробничо-складських зон розміщувалася низькокомфортна малоповерхова житлова забудова. У свою чергу, по периметрах кварталів ця забудова оточувалася переважно великими репрезентативними громадськими та житловими будинками.

В районі знаті на пагорбі переважали особняки. Однак тенденція ущільнення забудови позначилася і тут. На зміну великим присадибним ділянкам з садами і городами, відгородженим від вулиць найчастіше глухими парканами, прийшли невеликі прибудинкові ділянки у вигляді маленьких затишних скверів, відділених від вулиць ґратчастими прозорими огорожами.

Робочі околиці переважно були забудовані хаотично розміщеними, позбавленими елементарних зручностей старими будинками.

Після перемоги Жовтневої революції в Катеринославі в грудні 1919 р. настає новий етап розвитку міста. За роки Громадянської війни місто, яке зазнало німецької окупації, отримало значні збитки. Постраждали практично всі великі промислові підприємства, повністю було зруйновано до 20 відсотків житлового фонду. Населення міста у 1920 р. зменшилося з 217 до 189 тисяч. Відбудовні роботи, незважаючи на важкі умови розрухи, розпочалися в 1920 р. Довоєнний рівень промислового виробництва, з одночасним значним технічним переобладнанням заводів, було

відновлено в 1927 р. А ще у 1926 р. місто було перейменовано у Дніпропетровськ.

У період індустріалізації місто забезпечувало реалізацію основних державних загальносоюзних програм, поставляючи метал, конструкції, рейки, труби та обладнання на багато транспортних та енергетичних новобудов, у тому числі – ДніпроГЕС, Магнітогорський і Кузнецький металургійні комбінати та ін. Одночасно с модернізацією та розширенням діючих виробництв будуються нові — Коксохімічний (1929 р.), Стрілочний та паровозобудівний (1934 р.) заводи, а також підприємства легкої та харчової промисловості. У 1930-ті рр. на лівому березі будується деревообробний завод, на південній околиці міста засновується “Автозавод”.

За роки перших п'ятирічок створюються нові вузи — металургійний та хіміко-технологічний (на основі Гірничого), медичний (на базі колишніх вищих жіночих курсів), будівельний, інститут інженерів залізничного транспорту, університет (на базі створених до революції трьох педагогічних інститутів), консерваторія.

К кінцю 30-х рр. у Дніпропетровську існувало 10 вищих та 19 спеціальних навчальних закладів, працювало 17 науково-дослідних інститутів. Вони забезпечували основні галузі індустрії регіону, здійснювали фундаментальні розробки, зокрема – у ядерній енергетиці. Відповідно до розвитку економічної бази Дніпропетровська зростає, переважно за рахунок механічного приросту населення. У 1926 р. кількість населення становила 234 тисяч чол., 1932 — 382 тисяч чол., 1940 — 525 тис. чол. Дніпропетровськ входить до складу четвірки найбільших міст України та п'ятнадцяти — СРСР.

Притаманний періоду перших п'ятирічок пріоритет індустріальних задач розвитку Дніпропетровська зумовив характер будівництва та просторового розвитку. Зберігаються промислові

підприємства, у тому числі — невеликі напівкустарні в житлових кварталах та прибережній зоні центральної частини міста. Нові заводи зведено на прибережних територіях, до яких протягнуто залізничні гілки. Цим самим було посилено розпланувально-структурні та санітарно-гігієнічні недоліки, що виникли у дореволюційний період.

Протягом першої п'ятирічки житлова проблема вирішується за рахунок ущільнення заселення існуючого фонду, відбудови або ремонту особняків та багатоквартирних будинків центральної частини міста. У 1926 р. металургійні заводи Західного (правобережного) промрайону розпочинають будівництво одноповерхового робітничого селища імені Фрунзе. В ситуації, коли робітники невпинно прибували до міста, неминучим стало зведення житла барачного типу в районах промислових новобудов (Коксохімічний завод, станція Вузол). Об'єм нового державного житлового фонду, зведеного у 1927—1932 рр., становив 183 тис. кв.м.

Одночасно на вільних землях поширювалося індивідуальне будівництво. Виникли нові квартали одноповерхових садиб на правобережному нагір'ї — в Чечелевці, селищі ім. Крупської, в районі Нових Планів, південніше вулиці Тельмана.

Пізніше, в роки другої та третьої п'ятирічок, об'єм державного та кооперативного дво-п'ятиповерхового будівництва збільшується. Нові будинки з'являються на вибіркових ділянках центральної частини міста (по нинішніх проспекту Дмитра Яворницького, вулицям Московській, Святослава Хороброго та іншим) і поблизу заводів (на правобережжі по нинішньому проспекту Нігояна та поблизу проспекту Івана Мазепи, і на лівобережжі в Амур-Нижньодніпровському районі).

На 1941 р. житловий фонд Дніпропетровська досяг 3,42 млн. кв. м загальної площі при середній поверховості по місту 1,2. На одну людину припадало 6,45 кв. м.

Інтенсивно формувався комплекс вузів та наукових закладів на пагорбі, де виникла щільна навчально-наукова зона. Цьому сприяло два фактори: базовий Гірничий інститут та просторі вільні території колишньої Ярмаркової площі. Проте Інститут інженерів залізничного транспорту було збудовано на віддаленій вільній території Запорізького шосе.

Розпланувальному формуванню Дніпропетровська притаманне зростання соціальної та містобудівної активності виробничих комплексів, які набували значення та роль важливих структурних вузлів. В районі колишньої Брянської площі, до якої тяжіють прохідні заводів імені Петровського, Леніна (колишній Шодуар А), ДЗМО (колишній Шодуар С) та Коксохімічного, збудовано Палац Культури імені Ілліча, Палац Профілактики, Друга Робітнича лікарня, навчальні заклади, установи торговельного, адміністративного та ділового призначення, що виникли на проспекті Калініна — продовженні широтної структурної осі міста. Аналогічні вузли сформувалися на лівому березі: на Амурі, біля заводу ім. Комінтерна, колишній Шодуар В на Новомосковському шосе, коло заводу ім. К. Лібкнехта, в районі станції Вузол.

Розвиток соціальної інфраструктури загальноміського рівня у певній мірі базувався на значному фонді торговельних та громадських будівель. У 1938 р. було збудовано нові великі універсальні магазини “Центральний” та “Дитячий світ” на площі Леніна.

У 1930-ті рр. у Дніпропетровську будується значна кількість нових середніх загальноосвітніх шкіл та лікарень. Одночасно з благоустроєм старих парків ім. Шевченка та Чкалова, а також Яковлевського скверу, створюються нові зелені масиви — парк імені

Леніна в Нових Кайдаках та сквер ім. МОПРа, на місці знесеного тюремного комплексу.

Архітектурне обличчя міського середовища зазнає неоднозначних змін. Знесення та перебудова церков та дзвіниць призвело до значних втрат в силуеті міста. Одночасно будівництво громадських (навчальних, культурних, лікувальних, торговельних) та житлових будівель, а також — надбудова окремих старих будинків, надали важливим вузлам міста представницький величний масштаб. Разом з тим мали місце випадки необґрунтованого будівництва на міських площах, що призводило до зміни просторово-планувальної композиції міського простору в районі цих площ: крупні торговельні споруди на площі Леніна, музей та школа на Жовтневій площі тощо.

Період конструктивізму збагатив архітектурне обличчя Дніпропетровська житловими будинками, громадськими будівлями, що стали значним внеском в історію архітектури: Палац культури ім. Ілліча (1928, архіт. О. Л. Красносельський), Інженерно-будівельний інститут (1930, архіт. Г. Л. Швецько-Винецький), Інститут інженерів залізничного транспорту (1930, архіт. М. О. Барщ, Б. Н. Соколов). Ці будівлі, яким притаманна пошукова гострота форми, поруч із неокласицистичними спорудами, зведеними після 1934 р., гармонійно увійшли в історичне архітектурне середовище.

Провідні архітектори Дніпропетровська 1920-х–1930-х рр. О. Л. Красносельський, Д. С. Скоробогатов, Б. С. Кащенко, Г. Л. Швецько-Винецький, В. В. Самодрига, М. Г. Клебанов, А. М. Юхилевич, Л. С. Назарец, В. І. Мартинов. Проектування промислових та громадських об'єктів, яке у перші роки здійснювалося проектними бюро при великих заводах, пізніше передається спеціалізованим проектним організаціям, що почали створюватися у місті. У 1930 р. в Дніпропетровську починає роботу «Експедиція Діпроміста» — міська проектна організація житлово-громадського профілю.

Розвиток вуличної мережі відбувається без генплану, по мірі розширення забудованого центру. Капітальним благоустроєм фіксується розпланувальна мережа, яка раніше сформувалася під впливом реальних факторів: раціоналістичних положень генплану Гесте (центр, південне нагір'я), системи магістралей за межами регулярної сітки, що подібна радіальній (Запорізьке шосе, Київське шосе, вул. Бр. Трофімових, вул. Передова, Новомосковське шосе, вул. Белостоцького), стихійно сформованих промзон, що межують з залізницею та пов'язаних з ними житлових утворень. Зростання автомобільного парку, інтенсивності вуличного руху та ситуації перетину магістралей з залізницями обумовили будівництво естакади Новомосковського шосе через станцію Нижньодніпровськ-вузол. Подальшого розвитку також зазнає й до того досить розвинуте трамвайне сполучення – загальна довжина трамвайних колій вже становила 48 км.

У 1928 р. завершується будівництво Мерефо-Херсонського мосту, тунелю та Лоцманського (Південного) залізничного вокзалу. Наприкінці 30-х рр. будується Кільцева залізнична лінія, що забезпечує можливість розташування нових промислових підприємств у південній частині правобережжя. На лівому березі створюється потужний сортувальний вузол. Це дозволило підсилити пропускну здатність станції «Дніпропетровськ».

У 1930-ті рр. продовжується розвиток інфраструктури. Вводяться в дію нові потужності Кайдакського міського водогону, будується АТС. У 1932 р. електропостачання Дніпропетровська вже здійснює ДніпроГЕС, у місті утворюється мережа ЛЕП з напругою 154 квт.

З середини 1930-х рр., коли почалося втілення першого радянського міського генерального плану, складеного в 1933 р. М. Шаповаловим, М. Карповичем і Т. Вовненко, в Дніпропетровську почали втілюватися корінні містобудівні заходи, спрямовані на

поліпшення композиційно-планувальної ситуації, вдосконалення функціональної структури, перетворення системи соцкультпобуту, санітарно-гігієнічного оздоровлення міської території. За рахунок інтенсивного розвитку лівобережжя і приблизно рівновеликого розширення міста від Дніпра на обох берегах намічалось перетворити акваторію річки в головну вісь просторово-планувальної композиції міста. Почалися реконструкції деяких поперечних вулиць, що виходять до річки з метою перетворення їх в еспланади, розчищення берегової смуги правобережжя і створення тут набережної. Загальноміський центр в розвитку його лінійної спрямованості дещо збільшився (переважно в бік залізничного вокзалу).

Поступальний доволі інтенсивний розвиток міста, в тому числі реалізацію генплану, обірвала Друга світова війна, яка спричинила місту значні руйнування. З серпня 1941 р. по жовтень 1943 р. суттєво постраждала забудова міста, особливо правобережна частина. Було зруйновано практично всі крупні промислові підприємства, мости, великі будинки (в основному вздовж центрального проспекту).

У відбудові Дніпропетровська, міста з особливим економічним та стратегічним значенням, брали участь багато підприємств країни. Вже у середині 1944 р. металургійні заводи видавали чавун та сталь, працювали університет, гірничий та медичний інститути, обидва драматичних театри.

На початок 1945 р. продукцію видавали всі підприємства міста. У 1950 р. довоєнний рівень виробництва було перевищено. Протягом наступних п'ятнадцяти років заводи оновлюють та удосконалюють технології, освоюють виготовлення нових видів виробів. Одночасно у місті будуються нові підприємства різних галузей. Загальний обсяг промислового виробництва міста за п'ятнадцять повоєнних років зріс майже у п'ять разів.

Протягом усього досліджуваного етапу безперервно розвиваються інші містоутворюючі галузі, в тому числі — наука, вища та середня спеціальна освіта, проектування, зовнішній транспорт, будівельна індустрія.

Населення Дніпропетровська зростає з 259 тисяч (1945 р.) до 845,2 тисяч (1965 р.), тобто в 3,4 рази. Середньорічний приріст населення, перш за все за рахунок приїжджих, становить до 30 тисяч.

Багато крупних будівель, зведених до війни в різній стилістиці (модерн, конструктивізм, еклектика) було реконструйовано в дусі «радянського неокласицизму». Проте значне відставання у будівництві житла, незважаючи на великі обсяги державного житлового будівництва, від темпів приросту населення, обумовило інтенсивне індивідуальне будівництво, для реалізації якого необхідно було освоїти 3 тисячі га вільних територій. В результаті у Дніпропетровську абсолютний об'єм одноповерхової забудови досяг 4430 тис. кв. м, що значно випереджало всі великі міста країни по відносному об'єму в балансі житлового фонду міста (51,1%) і питомій вазі одноповерхових кварталів в балансі житлових територій (88%). Дніпропетровськ мав найнижчий показник ефективності використання житлової території (930 кв. м чи 90,6 чол. на 1 га).

Містобудівному розвитку Дніпропетровська, яке було обумовлене актуальними народногосподарськими завданнями та реальними економічними ресурсами країни, був притаманний екстенсивний характер. Промислова зона значно збільшується за рахунок створення нового Південного промислового району (одночасно створюваний Придніпровський промисловий комплекс увійшов до складу міста пізніше).

Селітебна зона розвивається у відповідності до інтересів виробництв-забудовників, формуються нові крупні житлові утворення, які по соціально-економічному змісту та містобудівній

формі були подібні до типу комплексних виробничо-селітебних розпланувальних районів:

- “Північний” (“Новомосковський” житловий район, селище Н. Клочко), який тяжіє до заводу ім. К.Лібкнехта;
- “Північно-Західний” (селище “Амур-піски”, Ломовка), який тяжіє до заводу ім. Комінтерну та Лівобережному промрайону;
- “Західний” (район проспекту Петровського, селища Шевченко, Новий, житловий район “Західний”), який тяжіє до металургійних, машинобудівних та хімічних підприємств Західного промрайону;
- “Південний” (райони “Робочий”, “Кіровський” та “Вузівський”, селища Верхній, Сурсько-Литовський, Мирний, ім. Стаханова), який тяжіє до підприємств Південного промрайону.

Проектування нових районів державного будівництва здійснювали різні організації: “Робочий” – Ленміськбудпроект, “Кіровський” – Дніпромисто, “Новомосковський” – Укрміськбудпроект. Забудову районів проспекту Петровського, Вузівського, Західного та інших проектували архітектори Дніпропетровська.

Територіальний розвиток промислової та селітебної зон не суперечить внутрішній логіці раніше сформованого розпланування і досить послідовно втілює її структурний потенціал.

Просторова організація громадського обслуговування реалізується у формі центрів розпланувальних районів, здійснених по типу вузлів та „контактно-стикових” зон, тобто на шляхах від транспортних зупинок до житла (“Південний”: по вулицям Робочій та Титова, “Північний”: вулиці Косіора – Осіння). Їх створення об’єктивно уповільнило формування загальноміського центру.

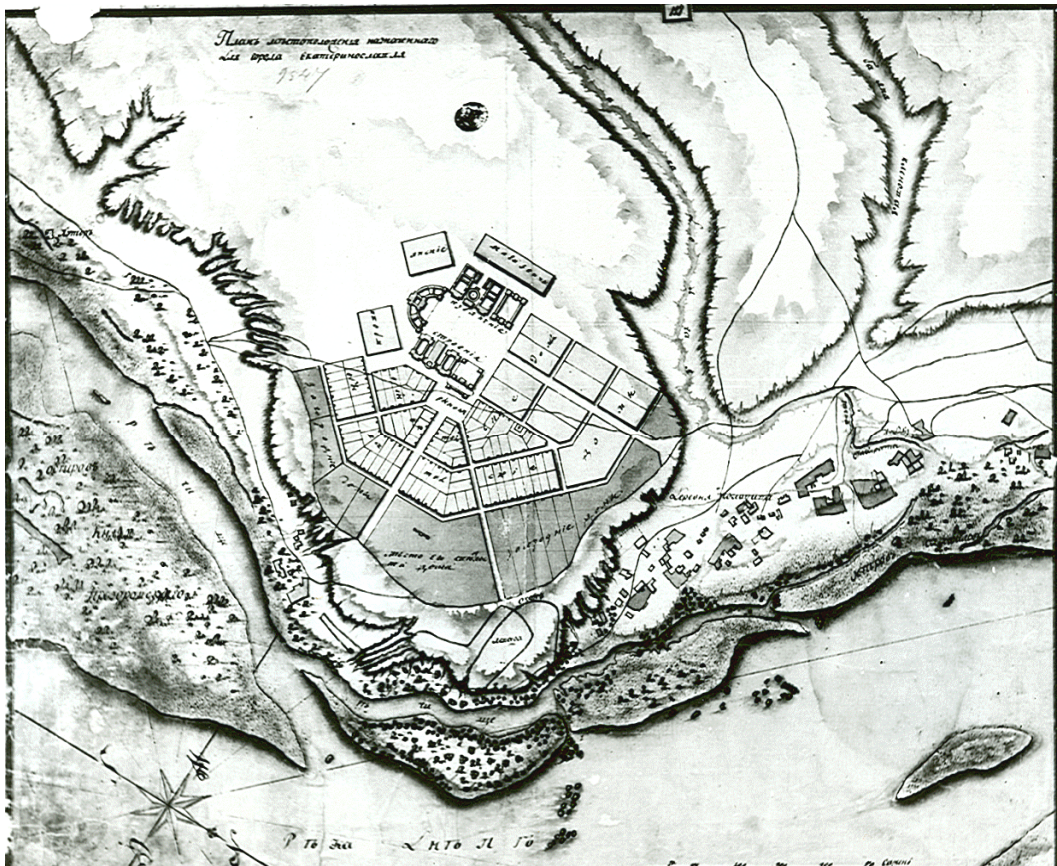
Наприкінці 1940-х рр. у місті будуються затишні, озеленені житлові комплекси з 2-3-поверховими будинками за типовими

проектами першого післявоєнного покоління: селище “Металіст”, район вулиць Ново-Орловської – Авіаційної, селище “Верхнє” та ряд інших. Пізніше, на основі вдало застосованої серії чотирьох-п’ятиповерхових будинків, виконано забудову південної частини вулиці Робітничої, що являє собою класицистичний архітектурний ансамбль.

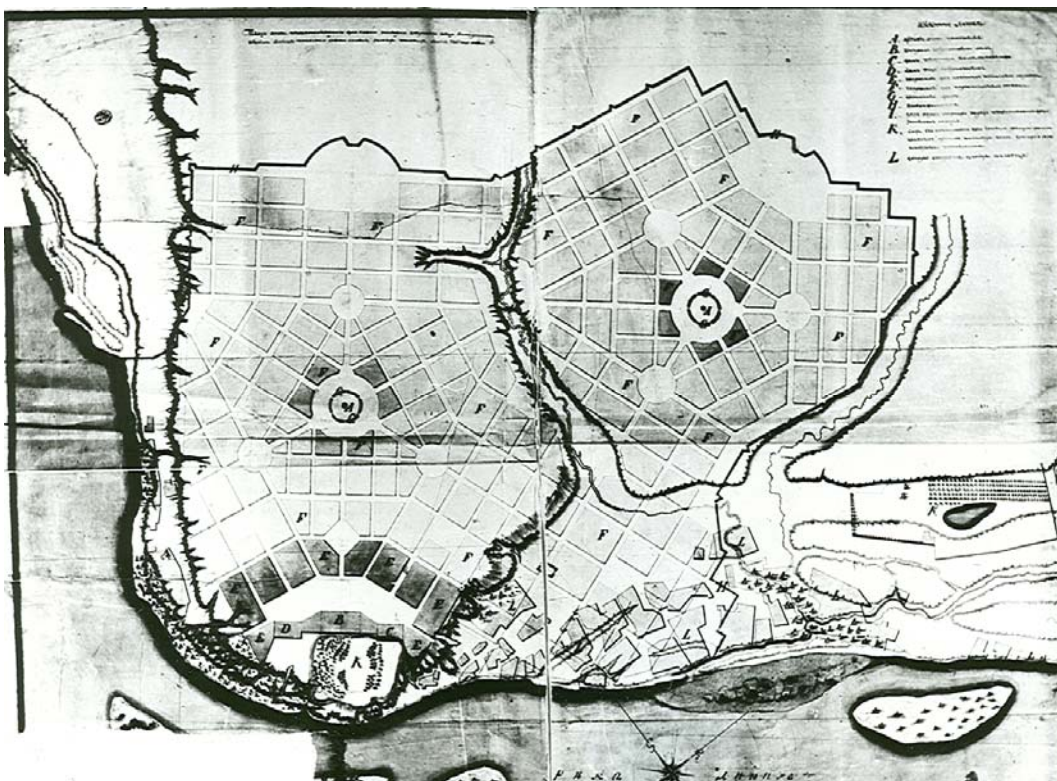
Автори найбільш знакових споруд того часу — архітектори О. Б. Петров, В. А. Зуєв, Д. І. Щербаков, М. Г. Клебанов, Л. Ветвицький, Вегман (Харків), І. Р. Заїченко, С. Г. Брусов, В. Ф. Ковалевич, М. Б. Шнеєрсон, В. Є. Горбоносів.

Наприкінці 1950-х років Дніпропетровськ практично вичерпав свій територіальний ресурс. Одночасно з досягненням високих результатів у формуванні багатьох районів місто зберігає найнижчий у країні рівень ефективності використання території. Перехід від екстенсивного кількісного до інтенсивного якісного розвитку для міста стає неминучим. З 1960-х рр. місто переживає етапи (1960-ті - поч. 1980-ті рр.; 1990-ті - 2010-ті рр.) сучасного свого розвитку. На протязі 1970-х – 1980-х рр. в Дніпропетровську з’являється кілька знакових сучасних будівель, які значно збагатили різноманітну архітектуру міста. В основному їх проектування відбувалось в майстернях активно працюючого проектного інституту Дніпроцивільпроект. В цей час архітектурне обличчя міста формує плеяда видатних архітекторів: П. Р. Ніренберг, О. С. Чмона, Л. С. Супонін, В. О. Зуєв, В. І. Веснін. Є. В. Амосов, тощо.

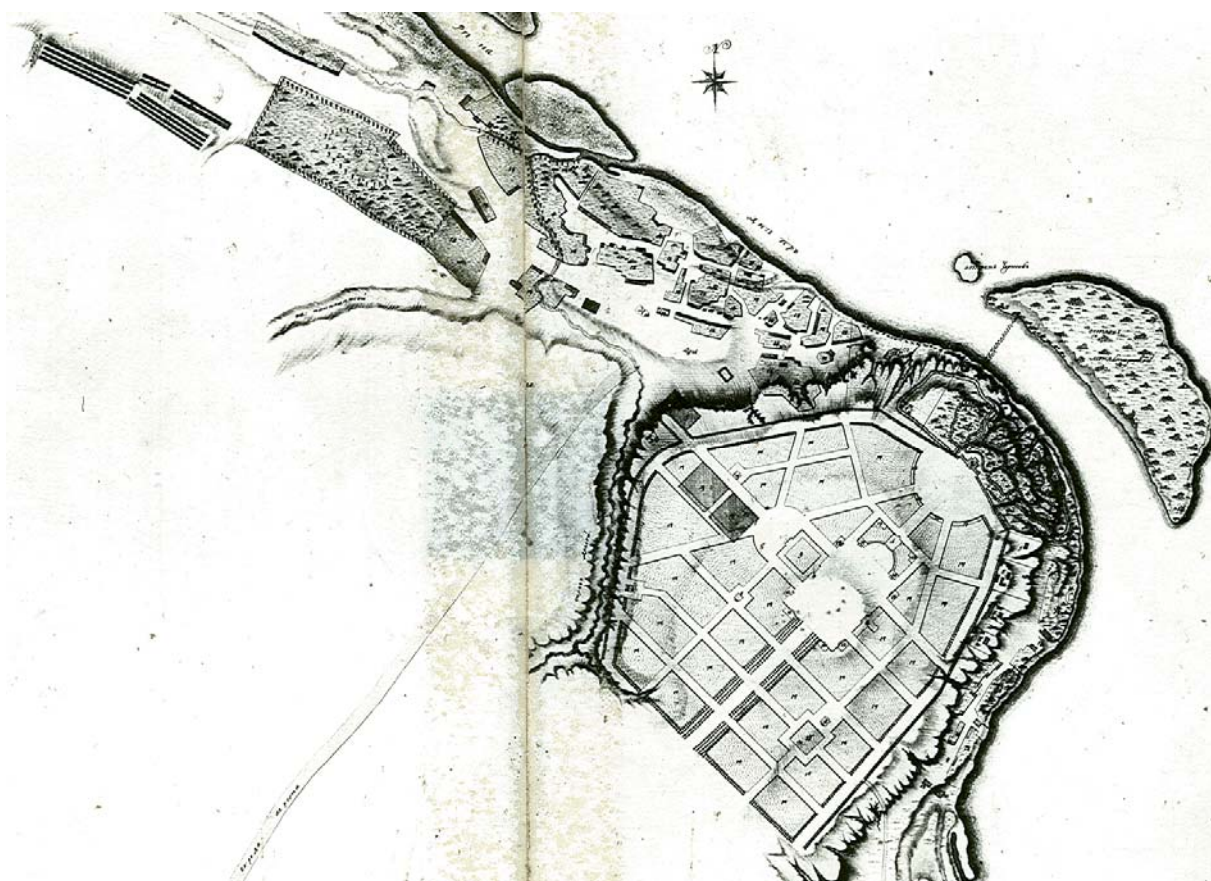
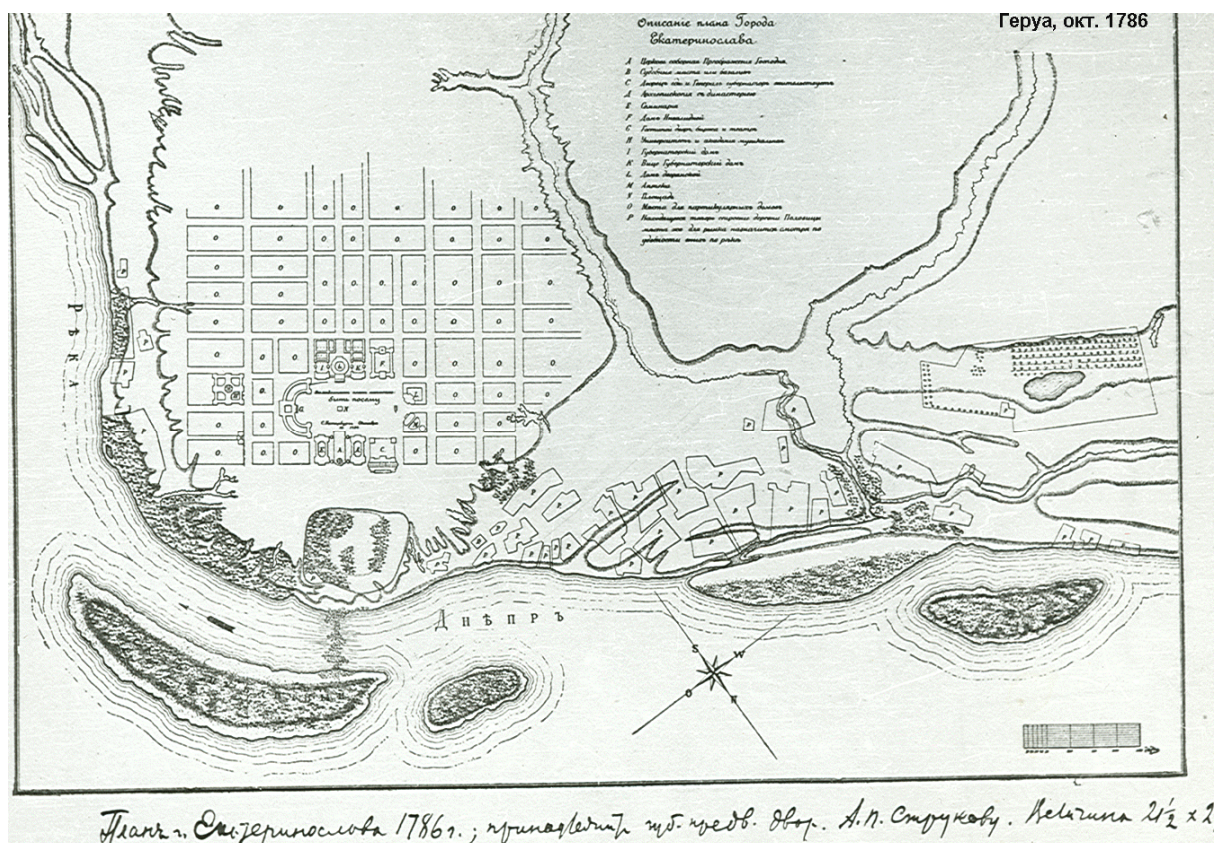
Ще за радянських часів Дніпропетровськ багаторазово збільшився. У 1-й пол. 1980-х рр. кількість його мешканців перевищила 1 млн. 100 тис. У наш час кількість населення м. Дніпро коливається близько 1 млн. мешканців.



План 1793 р. М.Ф. Казаков

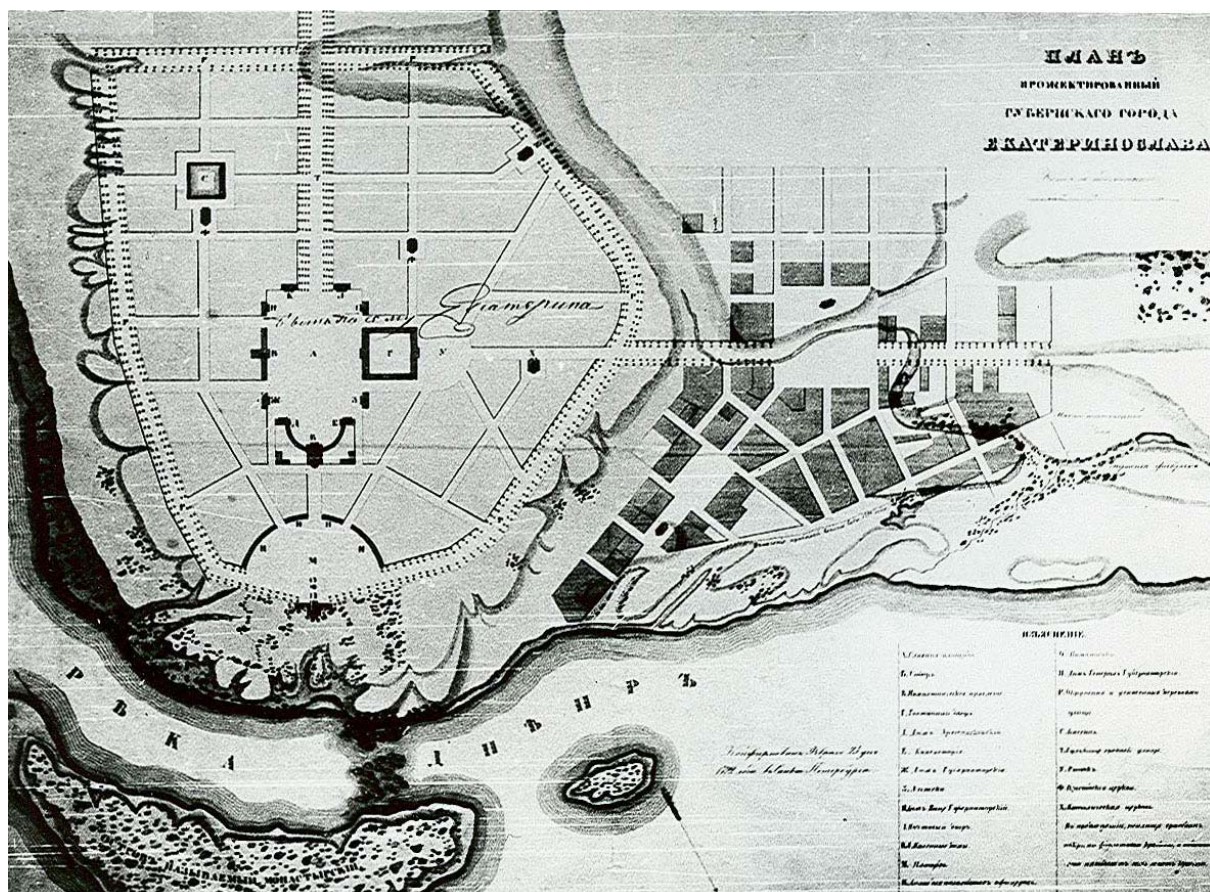


Перший план К. Гера. Квітень 1786 р.

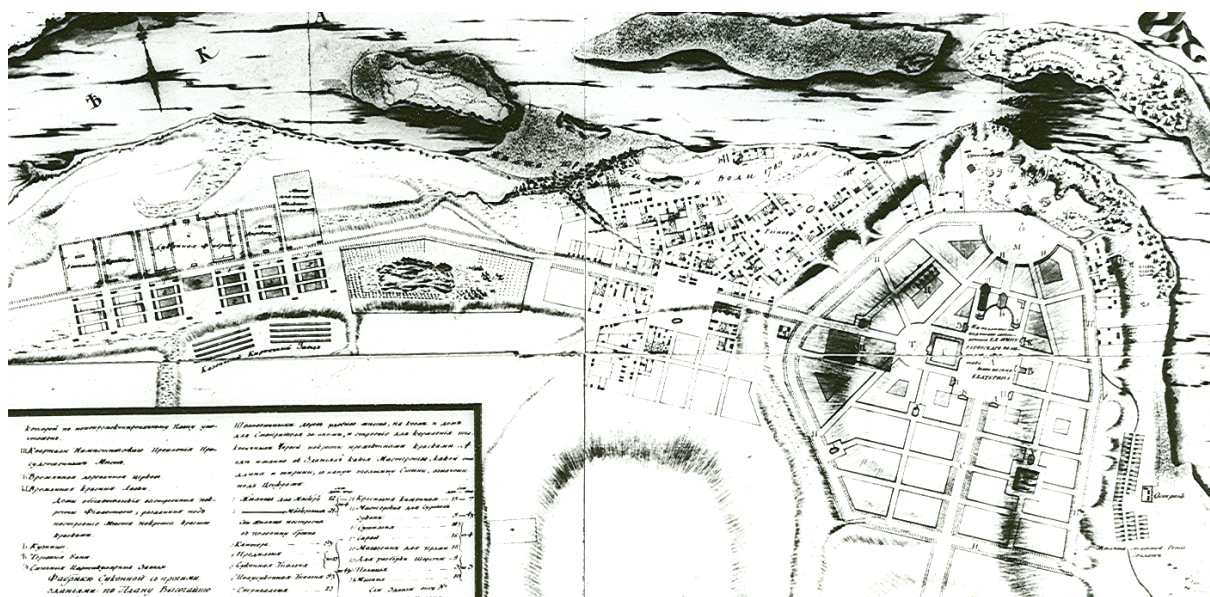




Другий план І.Є. Старова. 1790 р.



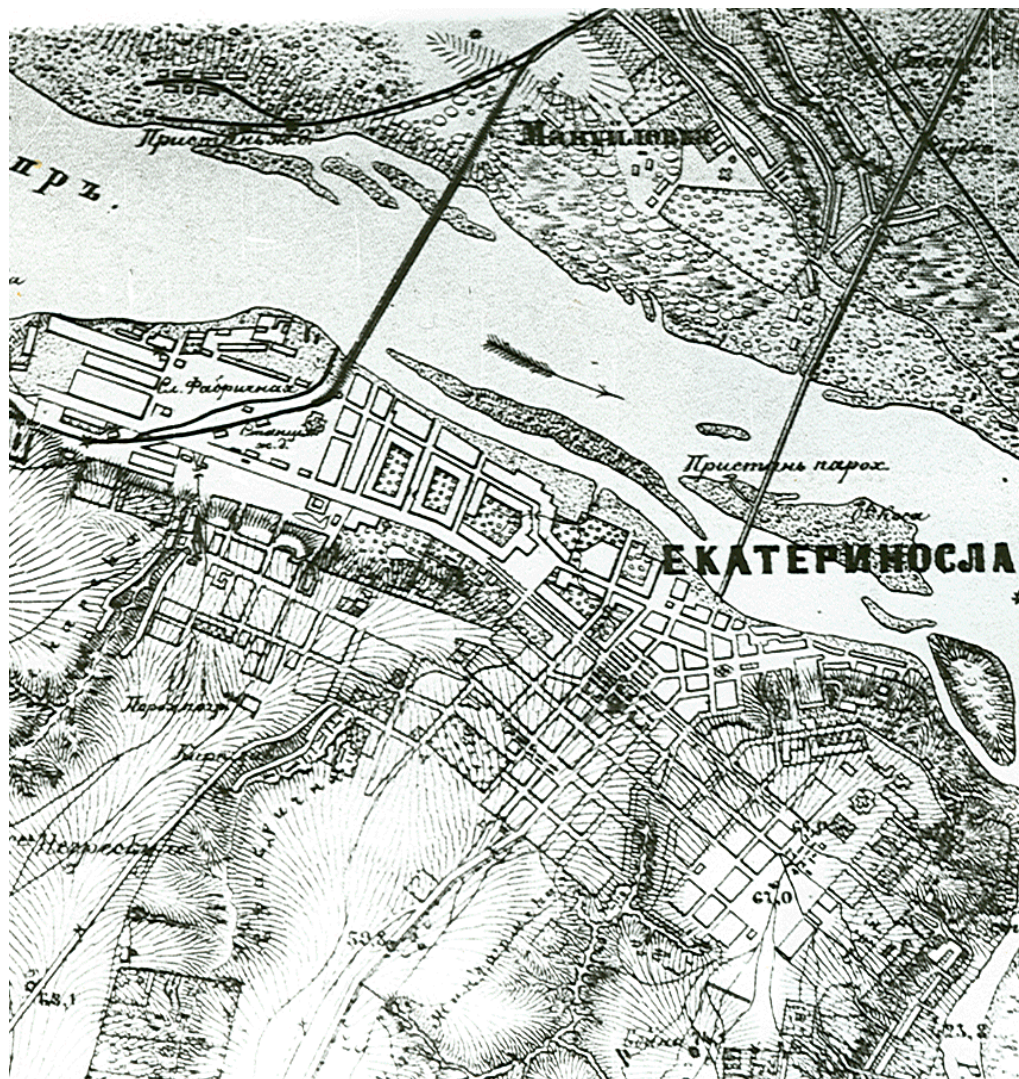
Третій план І.Є. Старова. 1792 р.



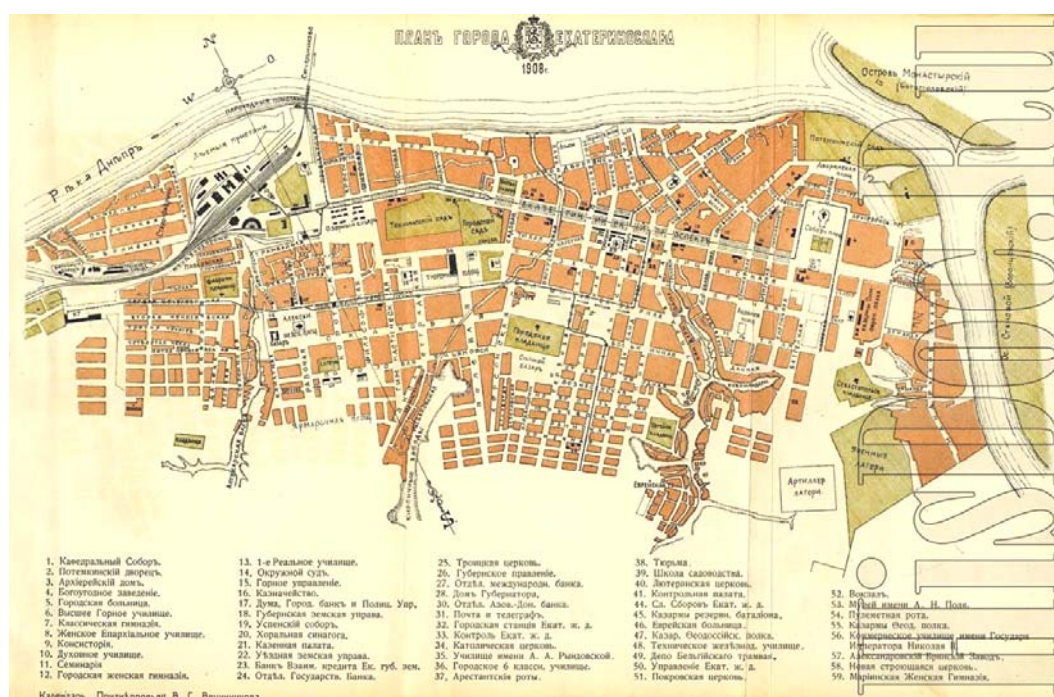
План Л. Ігнат'єв. 1793 р.



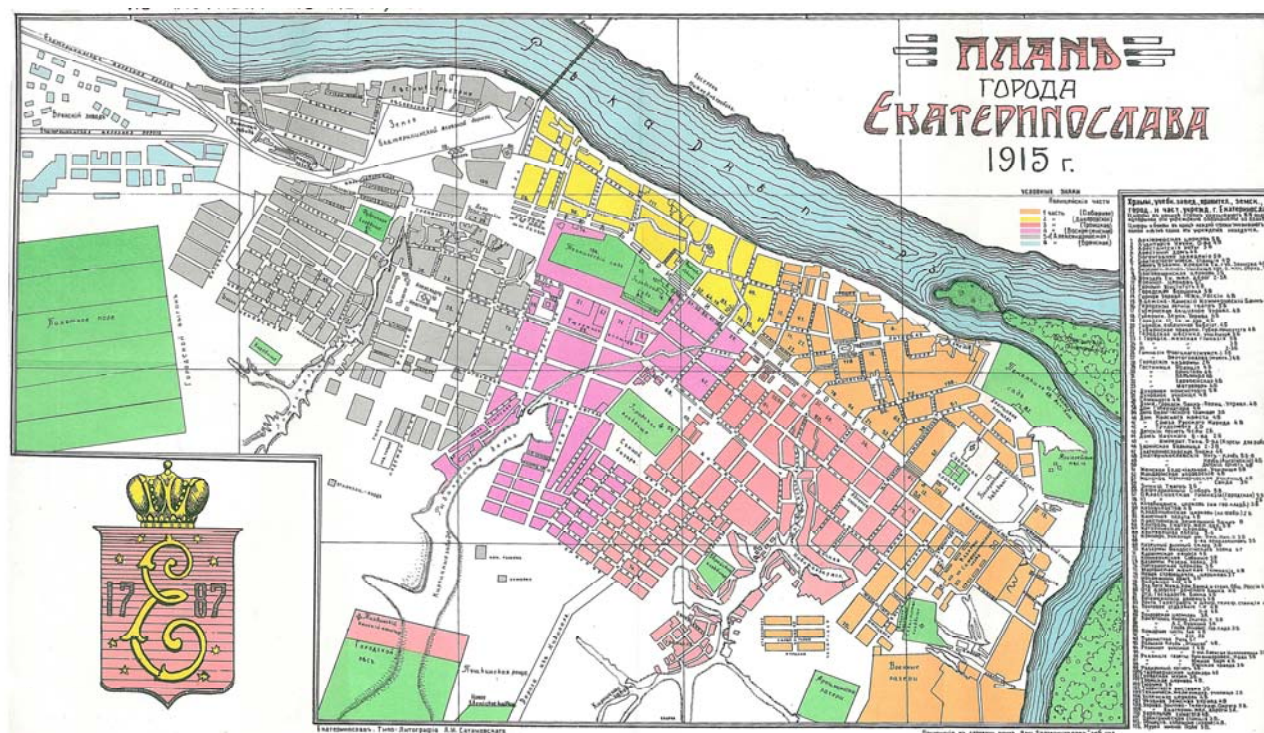
План К. Пальшау, П Неєлов. 1806 – 1809 рр.



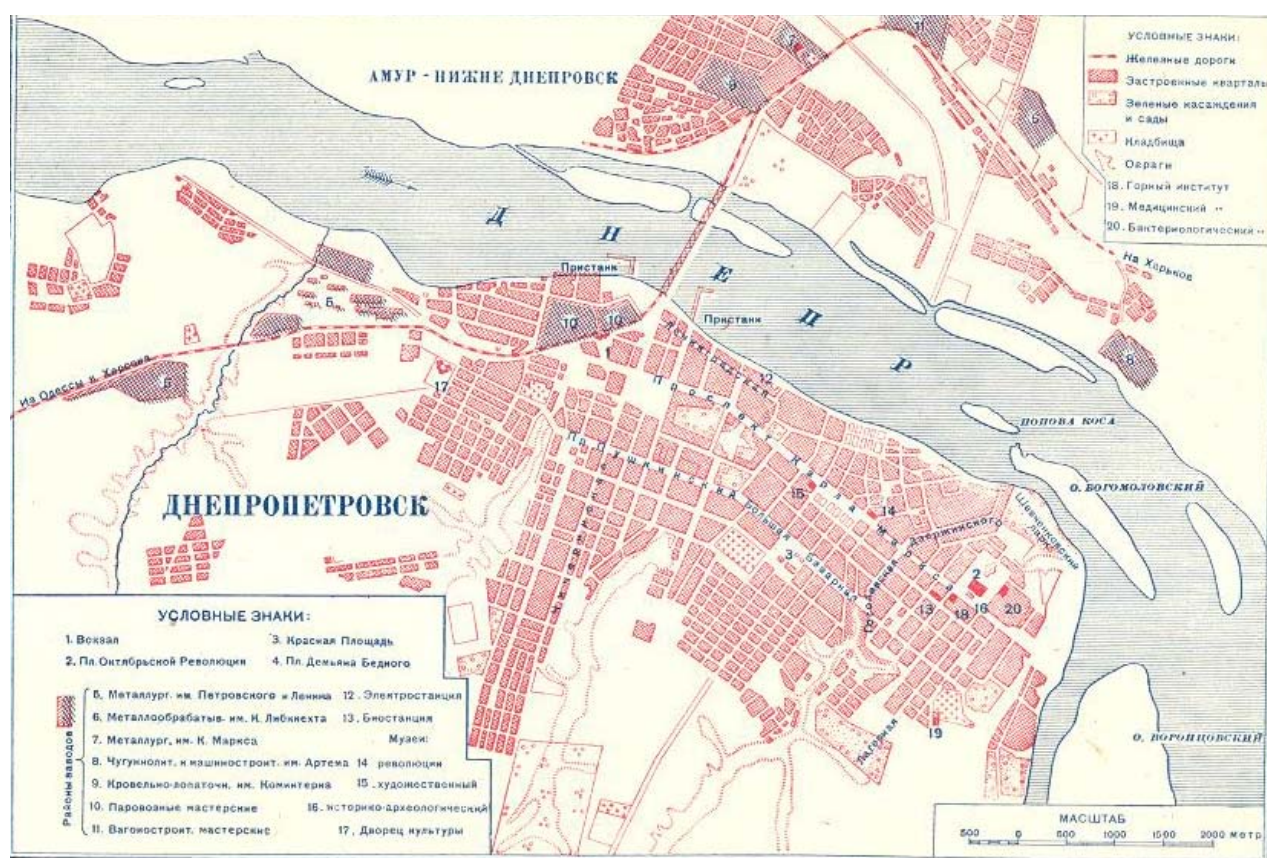
План, складений Модіним у 1882 р.



План 1908 р.



План 1915 р.



План 1930-х гг.

ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ

Основне визначення поняття «історичний ареал населеного місця» дає основний нормативний документ в сфері охорони культурної спадщини України – Закон України «Про охорону культурної спадщини». Згідно цього Закону, історичний ареал населеного місця - це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Більш розширене тлумачення та формування підходу до визначення меж історичних ареалів містить 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. N 318. Відповідно до цього Порядку, історичний ареал охоплює історично сформовану частину населеного місця, що зберегла старовинний вигляд, розпланування і характер забудови.

Виходячи з означеного вище, а також історичних та архітектурно-планувальних особливостей формування м. Дніпра, стану збереженості історичної планувальної структури міста, традиційного характеру середовища, концентрації об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови, цінної архітектурно-просторової композиції, яка потребує збереження, доцільним є визначення трьох історичних ареалів, які представляють різні етапи розвитку міста та умовно названі за «територіально-географічним» принципом. Це:

1) ареал «Центральний» – історична частина міста, яка значною мірою принципово співпадає з генпланом В. Гесте, затвердженим у 1817 р., з врахуванням, звичайно, подальшого розвитку та деяких планувальних трансформацій, тобто це територіально центральна частина міста, котра вміщує в собі загальноміський громадський центр з прилеглими кварталами, історичне ядро і історичний центр;

2) ареал «Західний» – історична частина міста, що сформувалась наприкінці XIX – початку XX ст. поблизу промзони на західній периферії міста та включає в себе райони, пов'язані, в першу чергу, з розвитком одного з найкрупніших містоформуючих металургійних підприємств, – це так звана Чечелевка – житловий робітничий район, та «Колонія Брянського заводу» – група кварталів, які сформувалися як район мешкання інженерно-технічного персоналу заводу;

3) ареал «Південний» – історична частина міста, що охоплює територію по сторонах верхнього (за рельєфом) відрізка вулиці Робочої і яка сформувалася на півдні міста наприкінці 1940-х – 1950-х рр. за проектами відомих архітекторів поблизу заводу «Південмаш» для мешкання працівників цього величезного підприємства.

Межі історичних ареалів:

1. Ареал «Центральний» - центральна частина міста – розповсюджується на територію, визначену в межах:

Непарний бік просп. Д. Яворницького, від перехрестя з вул. Героїв Крут до просп. Гагаріна — просп. Гагаріна до вул. Академіка Чекмарьова — вул. Академіка Чекмарьова до вул. 2-ої Бригадної — вул. 2-га Бригадна до вул. Чернишевського — вул. Чернишевського до вул. Спаської — вул. Спаська до вул. Сімферопольської — вул. Сімферопольська до Лоцманського узвозу — Лоцманський узвіз до вул. Ляшка-Попеля — вул. Ляшка-Попеля до вул. Білгородської —

вул. Білгородська до вул. Севастопольської — вул. Севастопольська до вул. Медичної — вул. Медична до просп. Гагаріна — просп. Гагаріна до вул. Телевізійної — вул. Телевізійна до вул. Полігонної — вул. Полігона до вул. Гусенка — вул. Гусенка до вул. Олесь Гончара — вул. Олесь Гончара до вул. Чернишевського — вул. Чернишевського та Святослава Хороброго — непарний бік вул. Святослава Хороброго до вул. Олександра Кониського — вул. Олександра Кониського до вул. Вознесенської — вул. Вознесенська до вул. Короленка — вул. Короленка до просп. Пушкіна — непарний бік просп. Пушкіна (включно з прилеглою цінною історичною забудовою) до просп. Олександра Поля — непарний бік просп. Олександра Поля до вул. Ульянова (включно з прилеглою цінною історичною забудовою) — вул. Ульянова до вул. Шмідта — вул. Шмідта до вул. Володимира Антоновича — вул. Володимира Антоновича до вул. Філософської — вул. Філософська до вул. Кавалерійської — вул. Кавалерійська до вул. Надії Алексеєнко — вул. Надії Алексеєнко до вул. Володимира Антоновича — вул. Володимира Антоновича до вул. Канатної — вул. Канатна до просп. Пушкіна — парний бік просп. Пушкіна до узвозу Ярмаркового — узвіз Ярмарковий до вул. Боброва — вул. Боброва до Січового пров. — Січовий пров. та вул. Поперечна до першої платформи вокзалу Дніпропетровськ-Центральний — по першій платформі вокзалу до відкритого виходу у місто — від виходу у місто до площі Старомостової — по пл. Старомостовій по червоним лініям, що формують будинки №№ 1, 2, 3 по прямій лінії до вул. Пастера — вул. Пастера до вул. Князя Ярослава Мудрого — вул. Князя Ярослава Мудрого та вул. Князя Володимира Великого — вул. Князя Володимира Великого до вул. Володимира Мономаха — вул. Володимира Мономаха (включно з прилеглою цінною історичною забудовою) до вул. Січеславська Набережна — вул. Січеславська Набережна до вул. Європейської — вул. Європейська до вул. Князя Володимира Великого — вул. Князя Володимира Великого до вул. Харківської — вул. Харківська до вул. Глинки — вул. Глинки до вул. Коцюбинського — вул. Коцюбинського

до вул. Ламаної — вул. Ламана до узвозу Крутогірного — узвіз Крутогірний до вул. Барнаульської — вул. Барнаульська — внутрішньоквартальна забудова (гаражі), кромка схилу, внутрішньо квартальні проїзди до вул. Володимира Вернадського — вул. Володимира Вернадського до вул. Архітектора Дольника — вул. Архітектора Дольника до межі парку Шевченко — по межі парку Шевченко та кромці схилу пагорба до вул. Івана Акінфієва — пров. Феодосія Масаковського до вул. Дмитра Донцова — вул. Дмитра Донцова до території ОКЛ ім. Мечникова — внутрішньоквартальний проїзд території ОКЛ ім. Мечникова (колишня межа Богоугодних закладів) до просп. Д. Яворницького.

2. Ареал «Західний» - район Чечелевки та «Колонії Брянського заводу» – розповсюджується на територію, визначену в межах:

перехрестя вулиць Привольної та Курчатова — по вул. Курчатова до вул. Леваневського — по зовнішнім межам домоволодіння по вул. Леваневського, 15 — вул. Леваневського до вул. Шухевича (включно з прилеглою цінною історичною забудовою) — вул. Шухевича до вул. Олександра Чернікова — вул. Олександра Чернікова до пр. Івана Мазепи — пр. Івана Мазепи до вул. Кості Гордієнка — вул. Кості Гордієнка до вул. Мічуріна — вул. Мічуріна до вул. Марата — вул. Марата до вул. Бельгійської — вул. Бельгійська до вул. Маяковського — вул. Маяковського до просп. Сергія Нігояна — просп. Сергія Нігояна до будинку № 50 по просп. Сергія Нігояна — по зовнішнім межам домоволодіння № 50 по просп. Сергія Нігояна до Горбатого мосту — просп. Сергія Нігояна до Чумацького пров. — пров. Чумацький до вул. Тісної — вул. Тісна до вул. Щепкіна — вул. Щепкіна до вул. Привольної — вул. Привольна до вул. Курчатова

3. Ареал «Південний» - район житлової забудови заводу «Південмаш» – розповсюджується на територію, визначену в межах:

перехрестя вулиць Криворізької та Холодноярської — вул. Криворізька до вул. Робочої — безіменна площа перед

заводоуправління ПМЗ з будинками заводууправління та центральної прохідної ПМЗ включно — далі по вул. Криворізькій до будинку № 16 по вул. Криворізькій — між будинками № 16 та № 16а по вул. Криворізькій по прямій лінії до будинку № 1 по вул. Кленовій — вздовж будинку № 1 по вул. Кленовій далі по вул. Кленовій — вул. Кленова до вул. Чиркова — вул. Чиркова до будинку № 42 по вул. Чиркова — від будинку № 42 по вул. Чиркова по безіменному проїзду до вул. Робочої — вул. Робоча до вул. Театральної — вул. Театральна до вул. Дмитра Кедріна — вул. Дмитра Кедріна до вул. Павла Чубинського — вул. Павла Чубинського до вул. Холодноярської — вул. Холодноярська до вул. Криворізької.

ОСНОВНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ

В межах історичних ареалів пріоритетним напрямом містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих в їх межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі об'єктів культурної спадщини. Забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою.

Режими використання історичних ареалів визначаються їх історико-культурним потенціалом (кількістю, видами, типами і категоріями об'єктів культурної спадщини, загальною містобудівною структурою, наявністю чи відсутністю заповідників, а також установленими зонами охорони пам'яток). Для кожного історичного ареалу визначаються режим використання та конкретні обмеження господарської діяльності на його території, які встановлюються правилами охорони та використання історичних ареалів населених місць. Правила охорони та використання історичних ареалів населених місць повинні враховуватися під час розроблення місцевих містобудівних програм, містобудівної документації.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, в межах визначених історичних ареалів <...> визначаються режими регулювання забудови.

При регулюванні забудови здійснюється реконструкція будівель і споруд. Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, розташуванням зони в історичному ареалі, особливостями об'ємно-просторового устрою історичного населеного місця. На територіях регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення

та упорядження, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного ареалу; забезпечуються сприятливі умови для огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому.

При регулюванні забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням.

Реконструкція існуючих будівель і споруд регламентується відповідно до їх культурної та містобудівної цінності, а також відповідно до вимог збереження традиційного характеру середовища.

Враховуючи необхідність збереження провідної композиційної ролі об'єктів культурної спадщини й традиційного характеру середовища та пов'язану з цим специфіку проектування в межах історичних ареалів, категорично рекомендована наявність у складі передпроектної та проектної документації Історичної (Історико-архітектурної) довідки (або іншої наукової чи науково-проектної документації, в якій викладені рекомендації щодо збереження провідної композиційної ролі об'єктів культурної спадщини й традиційного характеру середовища) виконаної суб'єктами господарювання, спеціалізованими у сфері вивчення, охорони і використання культурної спадщини, які мають у своєму складі архітектора, що має кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації. Історико-архітектурна довідка виконується відповідно до Методичних рекомендацій, затверджених наказом Міністерства культури і туризму України від 2 листопада 2009 р. № 956/0/16-09.

Навколо об'єктів культурної спадщини (архітектури та містобудування), у разі відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони, в межах відстані, що дорівнює

подвійній висоті цих об'єктів, але у будь-якому разі – не менше 50 м, при проектуванні нових будівель і споруд або надбудові (реконструкції) існуючих необхідно зберігати цінне історичне розпланування і традиційний характер забудови населених пунктів, цінний природний ландшафт та об'єкти природно-заповідного фонду, оглядові точки і зони, звідки розкриваються види на пам'ятки та їх комплекси. При цьому відстань від кожної новобудови до пам'ятки повинна бути не меншою ніж збільшений удвічі максимум з висот самої пам'ятки або даної новобудови.

Для історичних ареалів міста Дніпра традиційним є різномасштабний характер забудови. Найбільш розповсюдженими типами історичного середовища є наступні: превалювання багатоповерхової забудови 1930-х – 1950-х рр., виконаної в основному в стилістиці «Радянського неокласицизму» та конструктивізму, поверховістю переважно 4-7 поверхів; превалювання багатоповерхової забудови кінця XIX – початку XX ст., що представляє різні напрями еклектики, модерну, неокласицизму, поверховістю переважно 2-5 поверхів; превалювання індивідуальної житлової забудови кінця XIX – початку XX ст. та 1930-х – 1950-х рр., поверховістю переважно 1-2 поверхи. Для «Центрального» історичного ареалу, характерним є наявність всіх типів історичного середовища, при цьому вони доволі часто межують між собою і складають єдине складне різномасштабне та різночасове історичне середовище, поруч з яким часто розташовуються сучасні багатоповерхові будинки, збудовані в 1980-х – 2010-х рр. Для «Західного» ареалу переважним є останній тип історичного середовища, с фрагментами історичного середовища інших типів. Для «Південного» ареалу превалюючими є перший та третій типи історичного середовища.

ПРИКЛАДИ СУМІЖНОГО РОЗТАШУВАННЯ РІЗНИХ ТИПІВ ІСТОРИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА СУЧАСНОЇ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ









Фотофіксація забудови в районі перехрестя проспекту Гагаріна та вулиці Чернишевського.



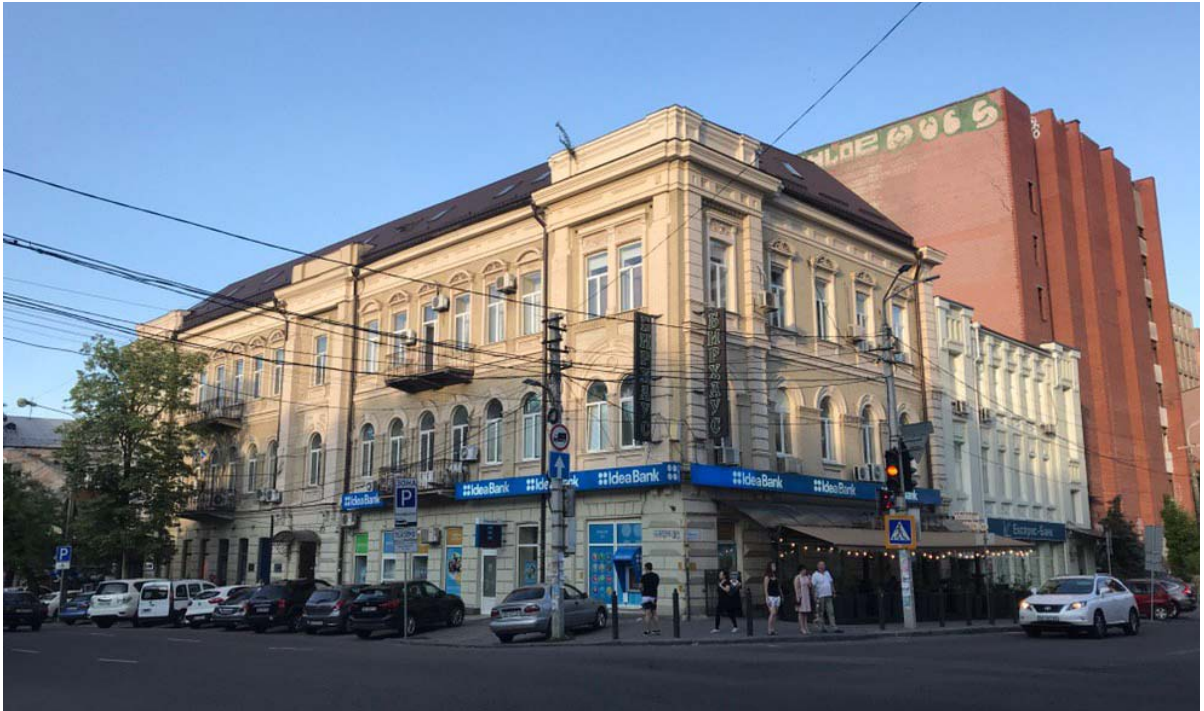
Район перехрестя пр. Дмитра Яворницького та
вул. Гоголя



Перехрестя пр. Дмитра Яворницького та
вул. Михайла Грушевського



Перехрестя пр. Дмитра Яворницького та
вул. Січових стрільців



Перехрестя вул. Сізових стрільців та
вул. Шевченка



Перехрестя вул. Сізових стрільців та
вул. Старокозацької

Класифікація історичної забудови

Окрім **об'єктів культурної спадщини (пам'яток місцевого та національного значення та щойно виявлених об'єктів культурної спадщини)** на території історичних ареалів виділялись наступні категорії історичної забудови:

Значні історичні будівлі

Будинки і споруди, що мають значну художню та історичну цінність і є характерними для міста Дніпра. Вони належать до зразків архітектури та будівництва відповідної епохи і поряд із пам'ятками архітектури відіграють визначальну роль у традиційному міському середовищі. В них підлягає збереженню їх архітектурно-художнє рішення, масштаб та габарити об'єму (об'ємів) та просторова роль у традиційному міському середовищі. Найбільш визначальні серед таких будівель, які мали вплив на розвиток культури міста рекомендуються для взяття на державний облік як об'єкти культурної спадщини.

Рядові історичні будівлі

Традиційна масова забудова історичної частини міста Дніпра, що має середню художню та історичну цінність. У випадках, коли вона за архітектурою є складовою історичного середовища по червоних лініях та (або) історично цілісних дворів, окрім дисперсно розташованих внутрішньоквартальних будівель поза історично цілісного середовища, підлягає збереженню. Проте рядові історичні будівлі можуть як відповідати так і не відповідати за масштабом загальному характеру історичного середовища, що визначається пам'ятками архітектури та (або) значними історичними будівлями. У разі, якщо не відповідають за масштабом вказаному загальному характеру історичного середовища, їх габарити можуть бути змінені до відповідного масштабу, але в будь якому разі їх чолові фасади підлягають збереженню.

Малоцінні історичні будівлі

Будинки і споруди, що мають дуже низьку (або не мають зовсім) художню та історичну цінність, за архітектурою, масштабом і місцезнаходженням не є органічною складовою історичного середовища та (або) різко дисонують йому. Для них збереження не є безумовною вимогою, а райони їх концентрації розглядаються і виділяються з метою проведення там комплексної реконструкції.

Значні та рядові історичні будівлі, разом з об'єктами культурної спадщини, розглядаються як цінна історична забудова, яка в своїй сукупності формує традиційний характер середовища, що розглядається як стає цінне історичне середовище.

В основу методологічного підходу до відбору об'єктів, які рекомендуються для взяття на державний облік як об'єкти культурної спадщини (за видом: архітектура та містобудування) було закладено принцип аналітичного осмислення характеристик об'єкту в контексті еволюції вітчизняної архітектури взагалі та місцевої архітектури зокрема. Саме такий підхід дозволяє визначити ступінь історико-архітектурної значності об'єкту. Уявлення про співвідношення характеристик об'єкту з тенденціями розвитку архітектури та визначення їх значності і, відповідно, історико-архітектурної цінності об'єкту формувались після натурного огляду об'єкту і його аналізу у відповідності з історико-архітектурними особливостями забудови міста, що були виявлені та наведені в наукових дослідженнях і спеціалізованих за темою публікаціях.

**ПРИКЛАДИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ
НАЦІОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕННЯ**



Палац.
вул. Шевченка, 1 (парк ім. Т.Г. Шевченка), охор. №1061



Преображенський собор
Соборна площа, охор. №149



Будинок губернатора
вул. Воскресенська, 14, охор. №1076



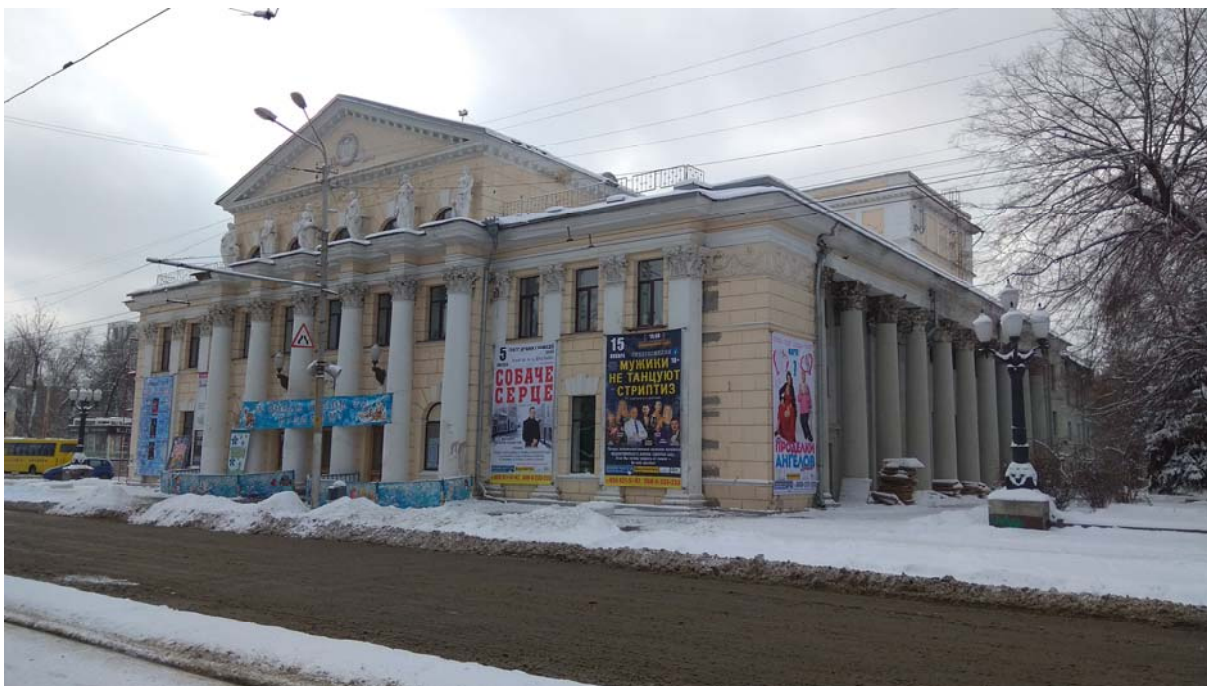
Будинок англійського клубу
вул. Воскресенська, 3, охор. №1073



Будинок міської управи
пр. Дмитра Яворницького, 47, охор. №1067



Будівля Музею старожитностей
(історичний музей ім. Д.І. Яворницького)
пр. Дмитра Яворницького, 16, охор. №1064



Зимовий театр
пр. Дмитра Яворницького, 97, охор. №1069



Будівля Громадського зібрання
вул. Воскресенська, 6, охор. №1075

ПРИКЛАДИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ



Центральний залізничний вокзал
Вокзальна пл.



Прибутковий будинок
вул. Володимира Вернадського, 27



Комерційний клуб
вул. Володимира Вернадського, 23



Житловий будинок залізничників
вул. Володимира Винниченка, 5



Прибутковий будинок
вул.Гоголя, 10



Особняк
вул. Андрія Фабра, 16



Прибутковий будинок
вул. Андрія Фабра, 15



Гуртожиток
пр. Гагаріна, 33

**ПРИКЛАДИ ЩОЙНО ВІЯВЛЕНИХ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ
СПАДЩИНИ (ЗА ВИДОМ: АРХІТЕКТУРА ТА МІСТОБУДУВАННЯ)**



Художній музей
вул. Шевченка, 21



Будинок Струкових
вул. Володимира Вернадського, 33



Прибутковий будинок
вул. Барикадна, 11-А



Житловий будинок
вул. Василя Жуковського, 2-Б



Навчальний заклад
вул. Глинки, 11



Прибутковий будинок з пекарнею
вул. Шмідта, 35



Будівельний інститут
вул. Чернишевського, 24-а



Житловий будинок з магазинами
пр. Дмитра Яворницького, 123

**ПРИКЛАДИ ЗНАЧНИХ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ
(У ТОМУ ЧИСЛІ ТАКІ, ЩО РЕКОМЕНДУЮТЬСЯ ДЛЯ ВЗЯТТЯ НА
ДЕРЖАВНИЙ ОБЛІК ЯК ОБ'ЄКТИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ)**









ПРИКЛАДИ РЯДОВИХ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ





ПРИКЛАДИ МАЛОЦІННИХ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ





Основні засади при визначенні номенклатури, меж та режимів використання територій регулювання забудови

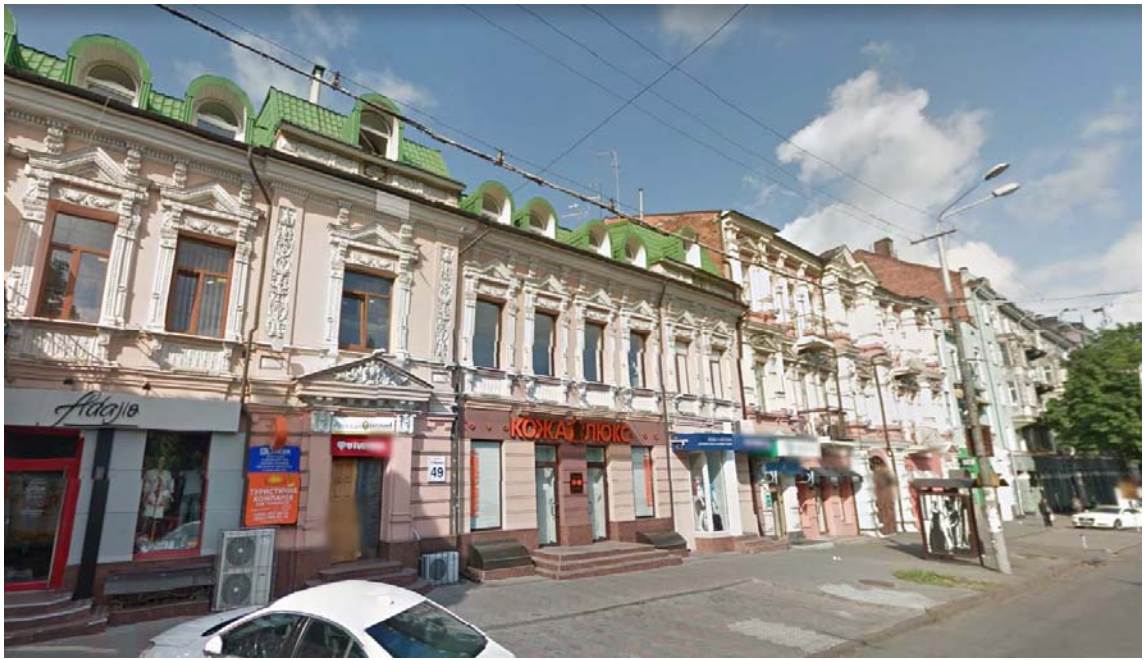
На значній території міста добре збереглося традиційне середовище, що виразно проглядається в тканині міста і характеризується особливостями розпланувальної системи, забудови, архітектурно-просторової композиції як окремих районів, так і сукупності розташування цих історичних місцевих утворень в архітектурно-просторовій композиції усього міста.

На території міста, особливо в його центральній частині, збереглася велика кількість об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови.

Загальні межі територій регулювання забудови історичних ареалів міста Дніпра співпадають з межами цих ареалів. З врахуванням місцезнаходження, насиченості, історико-архітектурної значності та масштабу історичних будівель на кварталах визначено режими охорони та використання історичних ареалів в контексті режимів перетворень на територіях регулювання забудови з їх диференціацією за трьома категоріями.

Території регулювання забудови першої категорії (регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень).

До територій регулювання забудови першої категорії відносяться території, розташовані за межами затверджених Зон охорони пам'яток архітектури, але які в майбутньому мають увійти в охоронні зони пам'яток культурної спадщини, для котрих ще не розроблені Зони охорони; території, на яких збереглося цілісне історичне середовище (наявна концентрація об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови, збережено історичне розпланування та в значній мірі архітектурно-просторова композиція, яка потребує збереження та відтворення втрачених якостей).



Приклади середовища на територіях регулювання забудови першої категорії (території регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень)

**Території регулювання забудови другої категорії
(регулювання забудови з режимом обмежених перетворень).**

До територій регулювання забудови другої категорії відносяться території, розташовані за межами затверджених Зон охорони пам'яток архітектури, але які в майбутньому мають увійти в Зони охорони пам'яток культурної спадщини, для котрих вони ще не розроблені; території на яких збереглося частково порушене історичне середовище, та регламентація забудови яких необхідна для збереження традиційного характеру середовища (наявна концентрація значної та рядової історичної забудови, збережено історичне розпланування та в суттєвій мірі архітектурно-просторова композиція, яка потребує збереження).



Приклади середовища на територіях
регулювання забудови другої категорії
(території регулювання забудови
з режимом обмежених перетворень)

Території регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови на яких допускаються активні перетворення – території комплексної реконструкції).

До територій регулювання забудови третьої категорії відносяться території, з порушеним історичним середовищем (відсутня концентрація об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови, відсутня архітектурно-просторова композиція, яка потребує збереження та відтворення втрачених якостей, за виключенням необхідності збереження в окремих випадках на червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Зон регулювання забудови першої та другої категорій, масштабу забудови, співвідносного з масштабом забудови прилеглих територій, які відносяться до Зон регулювання забудови першої та другої категорій). Такі території підлягають комплексній реконструкції.





Приклади середовища на територіях
регулювання забудови третьої категорії
(території регулювання забудови на яких допускаються активні
перетворення – території комплексної реконструкції)

Терміни та поняття, прийняті при визначенні режимів використання територій регулювання забудови

Цілісне історичне середовище – міське середовище, яке сприяє найкращому виявленню цінних якостей пам'яток, збережене в історичному вигляді або те, що відповідає за своїми характеристиками історичному.

Частково порушене історичне середовище - історичне середовище з окремими дисгармонійними включеннями або з втратою окремих елементів історичної забудови.

Порушене історичне середовище (оточення) – середовище, характеристики якого не відповідають історичному.

Види реконструкції, які встановлюються в залежності від ступеня збереженості історичного середовища:
регенерація, обмежене перетворення, активне перетворення.

Регенерація – збереження і відновлення містобудівних якостей пам'яток і середовища (планування, просторової організації, забудови, пам'яток, зорових зв'язків поміж ними і з оточуючим середовищем, тощо). Включає реставрацію пам'яток, санацію забудови, реставрацію або модернізацію значної та рядової історичної забудови, функціональне насичення забудови (відповідно до місця розташування об'єкту в місті), компенсаційне нове будівництво замість втрачених будівель, повністю підпорядковане існуючому середовищу з урахуванням історично сталих традицій; благоустрій і озеленення, які характерні для об'єкту регенерації.

Основні вимоги при проведенні мінімальних перетворень:

- регенерація та відновлювально-реставраційні роботи, для окремих пам'яток; обмежене перетворення середовища із збереженням індивідуальних особливостей, візуальних зв'язків між

історичними спорудами та ландшафтним оточенням, масштабу та архітектури будинків, планувального модуля;

- функціональне відновлення чи обґрунтоване пристосування планування та забудови до основних сучасних функцій;

- жорстко регламентована гранична висота нових багатопверхових будівель і споруд.

Обмежене перетворення – збереження містобудівних якостей пам'яток і середовища, їх розвиток на основі використання історичних традицій. Включає реставрацію пам'яток, модернізацію будівель (цінних з містобудівної точки зору і таких, що знаходяться у задовільному технічному стані), знесення аварійного і малоцінного фонду, впорядкування внутрішньої квартальної забудови, збереження системи просторової композиції, візуальних зв'язків; функціональна переорієнтація забудови відповідно до потреб міста; нове будівництво, співмасштабне до існуючої забудови історичної забудови з регламентацією висоти, габаритів, масштабів членувань; благоустрій та озеленення без радикальних змін характеру середовища. На ділянках, на яких відсутня цінна планувальна структура, можливе збільшення планувальних членувань.

Основні вимоги при проведенні обмежених перетворень:

- реконструкція з відновлювально-реставраційними та ремонтними роботами, модернізація фонду;

- нове будівництво на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового середовища, дотримання планувального модуля середовища, що не порушене;

- розвиток нових функцій та пристосування збереженої забудови до нового функціонального використання;

- регламентована гранична висота нових будівель і споруд.

Активне перетворення – зміна містобудівних якостей середовища з частковим їх збереженням (особливо на червоних лініях кварталів). Включає: реставрацію пам'яток, знесення нецінних

об'єктів, що знаходяться у незадовільному технічному стані (окрім будівель, цінних з художньої та містобудівної точки зору), модернізацію і капітальний ремонт будівель, які підлягають збереженню, збереження або зміну планувальної структури, функціонального призначення і просторової організації. Можливе формування нових просторових систем, гармонійно ув'язаних з існуючими. Нове будівництво повинно вестись на основі спадкоємності розвитку сталих традицій формування забудови.

Ревалоризація – відновлення архітектурно-художньої цінності історичного міського середовища. У процесі ревалоризації з пам'яток архітектури знімаються дисгармонійні нашарування, а будинки, їхні елементи, що не збереглися, відновлюються або позначаються трасуванням доріжок, партерною зеленню, малими архітектурними формами тощо. До процесу ревалоризації входить проведення реставраційних заходів, а також нове компенсаційне будівництво з метою відновлення або створення втрачених домінант і заповнення розривів у суцільному фронті вуличної забудови.

Ревіталізація – комплекс заходів, спрямованих на підвищення функціональної значущості ансамблю, архітектурного комплексу, фрагмента історичного архітектурного середовища, центру історичного поселення та ін. шляхом відтворення втрачених ними громадських функцій або надання їм нових, що не порушують історичних вигляд будинків та їх оточення.

Реконструкція – докорінне перетворення архітектурної форми – окремих будинків і споруд, їх комплексів, міст та інших населених місць, приведення їх у відповідність із сучасними вимогами функціональності, архітектурно-просторової організації, інженерно-технічного забезпечення, комфортності тощо.

Реконструкція житлового будинку - комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та

переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог.

Реконструкція комплексна – розробка і реалізація комплексу взаємопов'язаних заходів по відновленню і збереженню цілісного історичного середовища із створенням комфортних умов для постійного проживання і тимчасового перебування населення. До реконструкції входять заходи щодо реставрації і пристосування для сучасного використання пам'яток, модернізації і капітального ремонту історичної забудови, вибіркового знесення і нового будівництва окремих будинків, розвитку інженерної інфраструктури, шляхів руху пішоходів і транспорту, озеленення і благоустрою історичної території. Здійснюється на обмеженій території району історичної забудови (квартал, група кварталів, вулиця, площа, будинок, ансамбль). Реконструкція комплексна ставить своєю метою збереження і примноження культурно-історичного потенціалу населених місць, створення сприятливих умов функціонування територій зі збереженим традиційним середовищем, забезпечення гармонійного поєднання на таких територіях старої та нової забудови, сучасне технічне оснащення будинків і територій. Розрізняють чотири основні форми комплексної реконструкції: збереження (містобудівна консервація) забудови з можливим відтворенням утрачених елементів, реставрацією об'єктів культурної спадщини і при необхідності влаштування прихованих систем інженерного устаткування; оновлення (реконструкція) забудови з переважним збереженням об'єктів культурної спадщини і компенсаційним новим будівництвом; перетворення забудови із збереженням основ історичного планування і об'ємно-просторових співвідношень при строго регульованому новому будівництві; радикальна перебудова забудови із збереженням тільки напрямків вуличних трас і місцезнаходжень містобудівних вузлів.

Ремонт – сукупність робіт щодо підтримання належного технічного стану будинку (споруди) без змін його архітектурно-просторової структури і зовнішнього об'єму. За характером і обсягом оновлення окремих елементів конструкцій розрізняють ремонт поточний, середній і капітальний. Ремонт є необхідною умовою запобігання фізичній амортизації споруд і продовження часу їх функціонування. Ремонт будинку - комплекс будівельних робіт, спрямованих на відновлення з можливим покращенням експлуатаційних показників елементів будинку.

Поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання.

Капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Реставрація – комплекс робіт по відновленню і збереженню первісних форм пошкоджених або спотворених переробками пам'яток, що ґрунтується на історико-архітектурних дослідженнях і документальній достовірності даних про первісні форми. Розрізняють реставрацію фрагментарну (відновлення тільки тих частин будинку чи комплексу, первісна форма яких суворо документована) і цілісну (відновлення усієї пам'ятки в архітектурно-художній та історичній повноті її первісної форми). До реставрації входять елементи консервації і ремонту. Їй передують обміри, наукові та інженерно-технічні дослідження та архівні вишукування, на підставі яких виконується проект реставрації.

РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ ТА РЕЖИМИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ НА ТЕРИТОРІЯХ В МЕЖАХ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ

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, впорядження 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 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, розпланування та опорядження, що формують історичне середовище.

- Земляні роботи, пов'язані з ремонтом та реконструкцією будинків і споруд, які не є пам'ятками культурної спадщини, на територіях археологічного культурного шару виконуються 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 з 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 та лише 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 з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування. Остаточно параметри нового будівництва або реконструкції можуть бути визначені містобудівною документацією, в межах наведених вище обмежень. При необхідності розробки містобудівної документації у її складі обов'язкова наявність Історичної (Історико-архітектурної) довідки.

- Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, встановлені режимом використання території регулювання забудови першої 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.

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.
- Збільшення розмірів окремих будівель в параметрах, які порушують традиційний характер середовища, середню поверховість по фронту забудови та визначені червоні та блакитні лінії.
- 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, проєктованих по фронту забудови, вищих ніж прилегла цінна історична забудова.

- Будівництво об'єктів вище 20 м, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі, які можуть сприйматися з протилежних сторін вулиць 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, які порушують традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини (в т.ч. надземні переходи та містки).

- 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 другої категорії (регулювання забудови з режимом обмежених 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. Можливість включення нових елементів, які не порушують характер сталого цінного історичного середовища. Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів має носити характер обмежених перетворень з загальним підпорядкуванням сталому цінному історичному середовищу, сформованому цінною історичною забудовою.

- Виявлення та збереження історично цінних розпланувань, забудови, впорядження 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 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, розпланування та опорядження, що формують історичне середовище.

- Земляні роботи, пов'язані з ремонтом та реконструкцією будинків і споруд, які не є пам'ятками культурної спадщини, на територіях археологічного культурного шару виконуються 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 з 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.

- Реконструкції і збільшення розмірів окремих будівель в параметрах, які не порушують традиційного характеру середовища та визначених червоних та блакитних ліній зі збереженням масштабу 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 за погодженням відповідного органу охорони культурної спадщини за умови збереження та відтворення 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. Можливе збільшення габаритів цінної історичної забудови до масштабу, адекватного наявним об'єктам культурної спадщини або масштабу, сформованого більшими значними історичними будівлями.

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, зі

збереженням сталого масштабу забудови і середньої поверховості по фронту забудови.

Нові або реконструйовані будівлі повинні мати висоту, яка не буде проглядатися з протилежних сторін вулиць і як фонова негативно не впливатиме на сприйняття об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища - для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі. При обґрунтуванні, викладеному в Історичній (Історико-архітектурній) довідці, можливе збільшення висоти. При цьому, якщо на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, з протилежних сторін вулиць повинно проглядатися не більше 33% висоти нової фонової будівлі, з врахуванням різниці відміток денної поверхні нової фонової будівлі та екрануючої цінної історичної забудови, розташованої по фронту забудови вулиці, але не вище 40 м від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування.

Висота новобудови визначається від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування. Остаточно параметри нового будівництва або реконструкції можуть бути визначені містобудівною документацією, в межах наведених вище обмежень. В складі містобудівної документацією обов'язкова наявність Історичної (Історико-архітектурної) довідки.

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.

- Збільшення розмірів окремих будівель в параметрах, які порушують традиційний характер середовища, середню поверховість по фронту забудови та визначені червоні та блакитні лінії.

- 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. Збільшення габаритів цінної історичної забудови до масштабу, який дисонує наявним об'єктам культурної спадщини або масштабу, сформованого більшими значними історичними будівлями.

- Будівництво об'єктів, які порушують сталий масштаб забудови і середню поверховість по фронту забудови.

- Будівництво на внутрішньоквартальних просторах об'єктів, висота яких негативно впливатиме на сприйняття об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища, сформованого цінною історичною забудовою, та проглядається з протилежних сторін вулиць (при відсутності відповідних обґрунтувань), і висота яких перевищує 40 м від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування та у яких з протилежних сторін вулиць проглядається більше 33% висоти, з врахуванням різниці відміток денної поверхні нової будівлі та забудови, розташованої по фронту забудови вулиці.

- 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, які порушують традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини (в т.ч. надземні переходи та містки).

- 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 другої категорії.

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

Забезпечуються:

- Збереження 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.

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 категорії.

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

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 допустима висота, яка не буде проглядатися з протилежних сторін вулиць і як фонові негативно не впливатиме на сприйняття об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.

При об'ґрунтуванні, викладеному в Історичній (Історико-архітектурній) довідці, можливо збільшення висоти. При цьому, якщо на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, з протилежних сторін вулиць рекомендовано щоб проглядалося не більше 33% висоти нової фонові будівлі, з врахуванням різниці відміток денної поверхні нової фонові будівлі та екрануючої цінної історичної забудови, розташованої по фронту забудови вулиці, Рекомендована висота: до 40 м від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування.

Висота новобудови визначається від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування. Остаточні параметри нового будівництва або реконструкції при необхідності збільшення висоти можуть бути визначені містобудівною документацією, в складі якої обов'язкова наявність Історичної (Історико-архітектурної) довідки.

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.

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 транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та історичною забудовою.

- 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.

Території площ в історичних ареалах.

Виходячи з того, що площі за своєю суттю є ансамблеутворюючими просторово-композиційними вузлами слід вважати їх територіями особливого статусу. За межі площ приймаються червоні лінії сторін кварталів, що оточують площі.

Забороняється:

Будь-яке будівництво на території площ та по червоних лініях сторін кварталів, що оточують площі, до розробки та затвердження комплексних Зон охорони пам'яток, які розташовані на площах та (або) по їх периметру.

Наведені Режими використання територій регулювання забудови встановлені з метою захисту традиційного характеру середовища, як режими використання історичних ареалів, є обмеженнями господарської діяльності та визначенням обов'язкових для дотримання режимів регулювання забудови в межах історичних ареалів, що обумовлено пунктом 3 статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та пунктом 3 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Поза межами історичних ареалів:

- на територіях поблизу пам'яток архітектури встановлюються режими регулювання забудови, обумовлені науково-проектною документацією по Зонах охорони цих пам'яток.
- На територіях концентрації значної та рядової історичної забудови, де значна історична забудова є визначальною в середовищі, слід керуватися положеннями, аналогічними режиму регулювання забудови другої категорії історичних ареалів.

- У разі відсутності концентрації значної та рядової історичної забудови, реконструкція дісперсної 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.

У випадку розробки в майбутньому Зон охорони пам'яток, межі яких будуть накладатись на території регулювання забудови в межах історичних ареалів, пріоритет повинні мати режими Зон охорони пам'яток, затверджені відповідними органами охорони культурної спадщини.