

**МІЖНАРОДНИЙ ЦЕНТР
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА КУЛЬТУРНИХ ЦІННОСТЕЙ**
Товариство з обмеженою відповідальністю

01135, м. Київ, вул. Жилянська, 148, E-mail: intercultureheritage@gmail.com

Код ЄДРПОУ 41234485

№ _____

від "___" _____ 20 р.

Детальний план
території кварталу, обмеженого вулицями:
Гоголя, Паторжинського, Шевченка та Південною
(Соборний район) у місті Дніпрі

ТОМ 3

Аналітичний розділ

**“Вимоги щодо збереження провідної ролі об’єктів культурної
спадщини та традиційного характеру цінного історичного
середовища відповідно до режимів використання історичних
ареалів та історико-архітектурного опорного плану на кварталі,
обмеженому вулицями Гоголя, Шевченка, Паторжинського та
Південною в Центральному історичному ареалі м. Дніпра”**

Директор
ТОВ “Міжнародний центр культурної
спадщини та культурних цінностей”



Я. П. Гаврилюк

Київ 2020 р.

Вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища відповідно до режимів використання історичних ареалів та історико-архітектурного опорного плану на кварталі, обмеженому вулицями Гоголя, Шевченка, Південною та Паторжинського в Центральному історичному ареалі м. Дніпра

Дослідження виконане ТОВ «Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей» з використанням матеріалів історико-архітектурних досліджень Ревського С.Б. та Ревського І.С., а також графічних матеріалів, виконаних Архитектурним бюро «FILIMONOV & KASHIRINA architects»

ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ КВАРТАЛУ

Згідно до завдання під даним районом мається на увазі квартал, обмежений вулицями Шевченка (з північного сходу), Гоголя (з південного сходу), Паторжинського (з південного заходу та Південною (з заходу). При тому, цей квартал перетинається криволінійним вузьким провулком Шевченка, який проходить в цілому вздовж вулиці Південної, поблизу неї, навскоси поперек перетинаючи квартал від вулиці Паторжинського до вулиці Шевченка. Квартал має ортогональну форму в плані у вигляді прямокутної трапеції, в якій лінії вулиць Шевченка та Паторжинського поздовжньо паралельні і лінія вулиці Шевченка є більшою основою, а лінія вулиці Паторжинського є меншою основою, лінія вулиці Гоголя перпендикулярна їм і є висотною бічною стороною трапеції, а лінія вулиці Південної є похилою бічною стороною трапеції.

Квартал знаходиться на доволі крутому західному ухилі 1-го міського пагорбу, на котрий тут підіймаються з прибережної низини відрізки вулиць Шевченка та Паторжинського. Одноквартальна вулиця Південна проходить на прибережній низині вздовж ухилу пагорба безпосередньо у його підніжжя. Одноквартальний криволінійний провулок Шевченка проходить навскоси вздовж вулиці Південної, поблизу неї, зв'язуючи вулиці Шевченка та Паторжинського понизу ухилу пагорбу. Вулиця Гоголя протрасована вздовж північно-західної кромки верхньої частини пагорбу і, таким чином, вулиці Шевченка та Паторжинського, підіймаючись від вулиці Південної до вулиці Гоголя по найбільш крутій нижній частині ухилу пагорба, перетинають її під прямим кутом та продовжуються далі по верхній частині пагорбу до його вершини. Таким чином, верхня частина даного кварталу знаходиться на переламі рельєфу поблизу вулиці Гоголя і, відповідно, більше включається до середовища нагірної частини міста на відміну від нижньої частини кварталу, яка більше пов'язана з середовищем низинної частини міста.

Даний квартал знаходиться в центральній планувальній зоні, входить до складу Центрального історичного ареалу міста, є планувальним елементом правобережної історичної частини міста та зони історично цінного регулярного класицистичного розпланування. Функціонально, згідно до матеріалів генерального плану міста, а саме Плану існуючого використання території, квартал відноситься до територій багатоповерхової житлової забудови. За територіально-адміністративною приналежністю квартал знаходиться у Соборному адміністративному районі м. Дніпра.

ХАРАКТЕРИСТИКА НАЯВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища даного кварталу, окрім загальнодержавної нормативної бази, регулює наступна документація: Науково-проектна документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», (межі та режими використання історичних ареалів затверджені Наказом Міністерства культури, молоді та спорту України від 03.02.2020 р., № 478, історико-архітектурний опорний план у складі Генерального плану затверджено Рішенням Дніпровської міської ради від 25.03.2020 р №108/55 «Про затвердження проекту внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпра»); Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Здание Горного управления» (охоронний № 0600073; просп. К. Маркса, № 39), «Особняк» (охоронний № 0600074; просп. К. Маркса, № 41) и вновьвыявленного памятника архитектуры «Доходный дом» (ул. Шевченко, № 18) в г. Днепропетровске», погоджена управлінням містобудування та архітектури Дніпропетровської ОДА 8.07.2009 р.; Науково-проектна документація «Зони охорони групи пам'яток м. Дніпра», затверджена начальником управління культури національностей і релігій Дніпропетровської ОДА 21.08.2019 р.

Загальні режимні вимоги щодо зон охорони групи пам'яток м. Дніпра в районі розгляданого кварталу:

На територіях пам'яток:

- Виключається будь-яке будівництво, не пов'язане з функціонуванням, реставрацією і відновленням пам'яток;
- Забороняються будь-які види будівельних робіт (у тому числі і ремонтно-реставраційних) без попереднього дослідження, виконаного фахівцями, що мають відповідну кваліфікацію. До початку робіт документація повинна бути погоджена і затверджена відповідно до чинного законодавства;
- Режим використання територій пам'яток повинен бути направлений на збереження і використовування ділянок, як прибудинкових територій, які в найближчому розташуванні забезпечують можливість відкритого сприйняття пам'яток;
- На територіях пам'яток не дозволяється прокладка транспортних комунікацій, інженерних мереж, що порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим територій, устрій повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів, а також устаткування і впорядкування, що не відповідає умовам охорони пам'яток, їх художньому вигляду;
- На територіях пам'яток не допускається розміщення будь-яких додаткових малих архітектурних форм, навісів, стендів, рекламних щитів і т.п., а також господарських і складських майданчиків, які не пов'язані з функціонуванням пам'яток.

В охоронних зонах здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими в порядку, визначеному законодавством.

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених історичних елементів з загальним дотриманням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету. Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів має носити спадкоємний характер компенсаційного будівництва та повністю підпорядковуватись сталому цінному історичному середовищу, сформованому цінною історичною забудовою.
- Виявлення та збереження історично цінних розпланувань, забудови, впорядкування і ландшафту.
- Створення сприятливих умов для огляду об'єктів культурної спадщини та їх оточення.
- Протиаварійні роботи, реставрація, ремонт, пристосування об'єктів культурної спадщини.
- Проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів, резервування недосліджених ділянок культурного шару.
- Додержання сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, контроль за виконанням умов щодо захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Регенерація історичного середовища пам'яток.
- Впорядкування 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 не відповідають архітектурно-просторовому вирішенню міста за форматом, місцем розміщення, естетичними характеристиками.
- 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 об'ємно-просторового сприйняття як 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 прилеглої цінної історичної забудови - для об'єктів, проєктованих по фронту забудови;

Висотою, яка не буде сприйматися з протилежних сторін вулиць і 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 шатрової покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування.

- 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 шатрові (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.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- 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 об'ємно-просторового сприйняття як самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів). Порушення архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.
- Будівництво об'єктів вищих за прилеглу цінну історичну забудови - для об'єктів, проєктованих по фронту забудови, та об'єктів, які сприймаються з протилежних сторін вулиць і негативно впливають на сприйняття традиційного характеру середовища - для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі.
- 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 Охоронних зон.

Окрім зазначених загальних вимог, необхідно зберігати композиційний вплив пам'ятки архітектури «Прибутковий будинок», вул. Південна, 8 (охор. № 53), який розповсюджується на все перехрестя вулиць Південної та Паторжинського, а також частини протилежних кварталів. Для цього на червоних лініях, навпроти пам'ятки, а також на відстань вглиб кварталів приблизно до 12 м від червоних ліній (умовна ширина в плані однієї «стандартної» будівлі), необхідно зберегти масштаб, співвідносний зі згаданою пам'яткою. При цьому архітектурне рішення цих об'ємів має бути відносно нейтральним, без яскраво виражених композиційних акцентів, щоб підкреслювати провідну композиційну роль цієї пам'ятки. При цьому на червону лінію мають виходити об'єми, співвідносні з існуючою нині забудовою, тобто до трьох поверхів. Приблизно на відстані біля 6 метрів від червоних ліній можливе поступове збільшення поверховості будівель до 5-6 поверхів, оскільки це значною мірою не вплине на композиційну роль пам'ятки.

У зонах регулювання 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. В зоні регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та упорядження, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного ареалу; забезпечуються сприятливі умови для огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому.

У зонах регулювання забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним призначенням.

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 не відповідають архітектурно-просторовому вирішенню міста за форматом, місцем розміщення, естетичними характеристиками.
- 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 об'ємно-просторового сприйняття як 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. Висотою, яка негативно не впливатиме на сприйняття об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища - для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі,

Допустима висота до парапету чи вінцевого карнизу вказано на креслениках (на територіях які вимагають уточнення висотних обмежень новобудов). На територіях, де вказана висота 40 м можливе уточнення висоти новобудов з урахуванням їх впливу на композиційну роль пам'яток архітектури. За умови відсутності впливу на сприйняття пам'яток архітектури та їх традиційного середовища, висота може бути збільшена.

Висота новобудови визначається від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування шатрової покрівлі (яка не впливає на сприйняття габариту будівлі) у разі її влаштування.

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

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- 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 об'ємно-просторового сприйняття як 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.

- 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 Зон регулювання забудови.

Окрім зазначених загальних вимог, в зоні регулювання забудови пам'ятки архітектури «Прибутковий будинок», вул. Південна, 8 (охор. № 53) приблизно на відстані біля 6 метрів від червоної лінії вулиці Паторжинського можливе збільшення поверховості будівель, оскільки це значною мірою не вплине на композиційну роль пам'ятки та умови її сприйняття.

На територіях, де вказана висота 40 м можливе уточнення висоти новобудов з урахуванням їх впливу на композиційну роль пам'яток архітектури:

Біля пам'яток архітектури «Прибутковий будинок», вул. Гоголя, 10 (охор. № 64) та «Особняк», вул. Шевченка, 33 (охор. № 95), а також в частині зон регулювання забудови, розташованих в глибині кварталу можливе коригування граничної висоти нових або реконструйованих будівель, задля забезпечення умови що новобудова не буде сприйматися з бульвару та непарної сторони вулиці Гоголя, й не буде виступати у якості фонові або фланкуючої забудови для цих пам'яток на протязі їх видових фронтів. Збільшення висоти будівель, розташованих в зоні регулювання забудови цих пам'яток на червоній лінії вулиці Шевченка (№№ 35 та 37) або будівництво замість них вищих будівель заборонене. До занесення в Державний реєстр нерухомих пам'яток щойновиявленого об'єкта культурної спадщини "Прибутковий будинок", вул. Шевченка, 18, режимні обмеження, щодо висотності на непарній стороні вулиці Шевченка в районі будівель №№ 39, 41, 47 мають виконуватись хоча б на територіях, які знаходяться на червоній лінії вулиці Шевченка. При цьому самі будівлі №№ 39, 41, 47 по вулиці Шевченка, які є значною історичною забудовою, підлягають безумовному збереженню (забороняється порушення архітектурно-художніх характеристик та умов сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів).

Оскільки щойновиявлений об'єкт культурної спадщини "Прибутковий будинок", вул. Шевченка, 18 ще не внесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, режимні обмеження, викладені в Науково-проектній документації «Зоны охраны памятников архитектуры местного значения «Здание Горного управления» (охранный № 0600073; просп. К. Маркса, № 39), «Особняк» (охранный № 0600074; просп. К. Маркса, № 41) и вновьвыявленного памятника архитектуры «Доходный дом» (ул. Шевченко,

№ 18) в г. Днепропетровске» мають виконуватись хоча б в частині відповідного обмеження висоти забудови на територіях, які знаходяться на червоній лінії вулиці Шевченка (на глибину приблизно 6 м від червоної лінії).

Частина кварталу, яка не входить в зони охорони пам'яток, визначені зазначеною науково-проектною документацією, відповідно до Науково-проектної документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» відноситься до територій регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції).

Для таких територій передбачається наступний режим використання:

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження об'єктів культурної спадщини та значної історичної забудови. Реконструкція цінної історичної забудови здійснюється за умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Збереження характерних містобудівних утворень.

- Закріплення і відтворення значності пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста.

- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.

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

- Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, та загальними вимогами щодо збереження традиційного характеру середовища.

- Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів регламентується за розташуванням, прийомами організації, висотою, функціональним використанням відповідно до затвердженої містобудівної документації.

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

- Допустима висота реконструйованих та нових будівель в зоні регулювання забудови третьої категорії обмежується висотою, яка забезпечить збереження сприйняття традиційного характеру середовища, розташованого на Територіях регулювання забудови першої та другої категорій.

- Реконструкція цінної історичної забудови за умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

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

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

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

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

При будівництві та реконструкції об'єктів вище 20 м, або таких, що будуть проглядатися з протилежних сторін вулиць, остаточні параметри мають бути визначені містобудівною документацією, розробленою відповідно до завдання на її розробку з відповідним аналітичним розділом, в якому містяться вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища, в залежності від їх історико-архітектурних особливостей на конкретних територіях. При цьому, якщо на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, яка складає цілісні середовищні утворення, гранична висота нових або реконструйованих будівель, які розміщуються в глибині кварталів, має визначатися таким чином, щоб при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиць, що обмежують цей квартал, проєкція їх об'єму, як фонового, не проглядалася більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення.

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

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, що встановлені режимом використання території регулювання забудови першої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: роботи з опорядження фасадів, заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з

метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування мансардних поверхів, у разі якщо вони негативно впливають на сприйняття архітектурних характеристик об'єкту та традиційного характеру середовища), тощо.

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

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

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

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

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

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

надбудови та прибудови влаштування мансард, які призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.

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

- Будівництво на червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Територій регулювання забудови першої та другої категорій, об'єктів, які порушують масштаб забудови, співвідносний з масштабом забудови прилеглих територій (в тому числі розташованих на протилежних сторонах вулиць), які складають цілісні середовищні утворення та відносяться до Територій регулювання забудови першої та другої категорій (узагальнена середня або максимальна поверховість).

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

- Розміщення промислових підприємства, транспортних, складських та інші споруд, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють

повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

- Екранування об'єктів культурної спадщини новобудовами та зеленими насадженнями зі сприятливих боків огляду та зведення нових будинків і споруд екранної структури, просторових домінант, які негативно впливають на композиційну значимість об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.

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

АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ДАНОГО РАЙОНУ (КВАРТАЛУ)

Даний квартал є планувальним елементом правобережної історичної частини міста і знаходиться в межах території, що сформувалася за регулярним класицистичним планом початку XIX ст. і є зоною історично цінного планування.

Ця територія планувально формувалася за затвердженням у 1817 році проектом генерального плану м. Катеринослава (нині м. Дніпро), розробленим видатним містобудівником доби високого класицизму В. І. Гесте. Проект В. І. Гесте планувально оформив ідею про лінійний розвиток міста за регулярною планувальною системою уздовж Дніпра з подовжніми і поперечними йому вулицями. Концепція лінійного розвитку міста уздовж річки, що полягала у формуванні міської території на правобережжі по сторонах проспекту, який проходив через все місто вздовж Дніпра і зв'язував низинну і нагірну частини міста, ще раніше була намічена іншим видатним архітектором класицизму І. Є. Старовим. Ця концепція була позначена І. Є. Старовим в другому (1790 р.) і третьому (1792 р.) з трьох виконаних їм наприкінці XVIII ст. генпланів м. Катеринослава. Потім доповнена інженер-капітаном Л. Ігнат'євим в його двох генпланах 1792 і 1793 рр. і розвинена двома планами землеміра К. Пальшау і катеринославського губернського землеміра П. І. Неслова (Нейолова), складеними між 1806 і 1809 рр. Ці плани об'єднували дві відособлені частини міста (основну селитебну частину міста і

район суконних фабрик) в єдину планувальну систему, яка в територіальному контексті дозволяла організувати раціональні зв'язки між різними кінцями міста, а в композиційно-просторовому контексті мала забезпечувати сприйняття міста як архітектурно-середовищного утворення, що проглядається за принципом глибинно-просторової композиції не тільки уздовж прибережної низини, тобто уздовж Дніпра, але й упоперек прибережної низини з видами на обмежуючу її уздовж Дніпра височину, тобто з Дніпра та лівобережжя. При цьому нарощування «маси» забудови з підвищенням рельєфу мало сприяти плановості сприйняття простору, що поглиблювався.

Безпосередньою основою для генплану В. І. Гесте стали два останніх з вищезгаданих планів – плани К. Пальшау і П. І. Неєлова. Вони вперше об'єднали територіально і планувально відособлені райони міста («гора» – нагірний район або район 1-го міського пагорба, власне місто – центральна частина, і «Фабрики» – район ткацьких фабрик) в територіально суцільне і планувально цілісне містобудівне утворення.

Територія, на якій розташовується даний квартал, хоча і входила до частини міста, яка була обхвачена планувальною сіткою, сама як квартал означена не була, оскільки знаходилась на місці протяжної балки, яка йшла від тогочасної межі міста аж до центрального проспекту, навіть з початку перетинаючи його. Ця балка, яка в різні часи мала назву Казначейська, Жандармська, Червоноповстанська і наразі має назву Довга, відокремлювала низинну частину, де на той час вже формувався міський центр, та нагорну частину міста. Вона під кутом «перерізала» класицистичну сітку кварталів, порушуючи чітку систему прямокутних кварталів. Кwartали, які примикали до балки, в плані в основному мали форму трикутника або трапеції, а в натурі взагалі часто мали межі, які співпадали з абрисом природних обмежувачів, що було загально характерно для класицистичних планів того часу у випадках, коли нерівності рельєфу не дозволяли повноцінно реалізувати в натурі сувору прямокутну систему кварталів.

К кінцю першої чверті XIX ст. квартали, що примикали до балки з боку низинної, центральної, частини між Катерининським (нині Дмитра Яворницького) проспектом та Великою базарною (нині Святослава Хороброго) вулицею були вже значною мірою забудовані. На початку другої чверті XIX ст. також поступово починається забудова кварталів, які розташовувались на схилі першого міського пагорба і примикали до балки зверху між Катерининським проспектом та вулицею Меткою (нині Чернишевського). Схили ж самої балки поступово також забудовувались, проте на відміну від регулярних кварталів, забудова яких відбувалась в регулятивному порядку, забудова балки йшла стихійно, без погодження із міською владою. Тут в землянках та в подібних найпримітивніших помешканнях оселялась міська біднота. Це «поселення» отримало назву «Слобода Жандармської балки».

В середині XIX ст. місто в основному розвивається в районі двох головних площ низинної частини – Центральної та Успенської, з часом розвиток відбувається вздовж головного міського проспекту – Катерининського. На відміну від розриву між власне міськими кварталами кінця XVIII ст. і Фабриками, який до середини XIX століття вже був зайнятий новими кварталами, планувальне формування кварталів на стику низини і початку пагорба почало відбуватися тільки в середині XIX ст. Ще пізніше почався процес натурного формування окраїнних кварталів, намічених на піднесеності, яка обмежувала прибережну низину вздовж ріки.

З середини 1880-х рр. до середини 1910-х рр. місто Катеринослав бурхливо розвивається і займає провідне місце за темпами зростання населення в Російській імперії (за тридцять років більш 500%). Місто перетворюється на найбільший центр металургійного і металообробного виробництва. Становлення і активний розвиток важкої промисловості перетворило Катеринослав взагалі в один з найвизначніших індустріальних, фінансових, торгових і культурних центрів країни. Місто інтенсивно забудовується і територіально набагато збільшується.

Тенденція трансформації громадського центру міста з компактного (в районі нинішньої площі Героїв Майдану) в лінійний (уздовж головної магістралі міста – колишнього Катерининського, нині Дмитра Яворницького, проспекту), яка намітилася в натурі ще до середини XIX ст. і до кінця XIX ст. виявилася повною мірою, на початку XX в. продовжила свій подальший розвиток. Об'єкти загальноміського значення концентруються по обох сторонах проспекту і на найближчих квартальних відрізках поперечних проспекту вулиць.

На кварталах, що виходять до проспекту, відбувається процес істотного ущільнення забудови як по їх периметрах (перш за все з проспектною сторони), так і на внутрішньоквартальних територіях. Природно, що більш інтенсивно і за часом раніше цей процес торкнувся кварталів, приближених до загальноміського центру середини XIX ст., тобто до центральної на проспекті площі (нинішньої Героїв Майдану). Тут на початку XX ст. периметральна забудова кварталів по красних лініях проспекту і відтинків поперечних вулиць, що до нього примикали, вже майже повністю була суцільною забудовою, що складалася в основному з крупних трьох – чотирьох – п'ятиповерхових громадських будівель, готелів і секційних прибуткових будинків. На віддалених від центральної площі кварталах в дореволюційні роки процес перетворення забудови з пунктирної в суцільну по проспекту і на поперечних йому вулицях завершитися не встиг, проте в більшості формування забудови кварталів в тому чи іншому вигляді відбулося.

Також поступово відбувався процес освоєння окраїнних кварталів, намічених за планом Гесте, та району примикання регулярної системи кварталів до Жандармської балки, де поступово вирішувалось питання включення «Слободи Жандармської балки» до загальноміської структури. Так, відбувалось коригування меж та абрисів регулярних кварталів в місцях їх примикання до балки, виникає вулиця, котра наразі називається Виконкокомівська, а згодом вулиця Грецька (нині Південна). Окрім цього

поступово вирішується питання відокремленості нагір'я від низинної центральної частини. На протязі останньої третини XIX ст. будуються два моста через балку – перший з'єднує вулиці Нагірну та Козацьку (нині Паторжинського та Старокозацьку), будівництво якого було розпочато в 1873 р., інший з'єднав вулиці Метку та Велику Базарну (нині Чернишевського та Святослава Хороброго). Разом із прийняттям рішення про будівництво другого моста в 1879 р. було розроблено план балки і проект звільнення від старої забудови та укрупнення існуючих маленьких «несистемних» за планувальним абрисом та розміщенням забудови кварталів.

Після катастрофічних zalivних паводків 1891 та 1892 рр. почалась реалізація політики міської влади щодо планувального впорядкування найбільш старих бідняцьких слобод – Підгірної, Жандармської та Солдатської, які значно постраждали. В 1891 р. Міська Дума приймає рішення щодо переселення мешканців цих слобод на окраїни, на нові квартали, що намічаються по рельєфу вище нинішньої вулиці Світлова. Так виникає район «Нові плани», який безпосередньо примикає до ряду останніх за планом Гесте кварталів. На рубежі XIX – XX ст. було зведено колектор, що посприяло подальшому доволі швидкому перетворенню колишньої Жандармської слободи з її несистемною скупченою забудовою, на новий регулярний ряд кварталів, який нарешті з'єднав нагір'я та низинну частину між Катерининським (нині Дмитра Яворницького) проспектом та вулицею Меткою (нині Чернишевського). Між вулицями Поліцейською (нині Шевченка) та Нагірною (нині Паторжинського), по суті на місці балки, виникає вулиця Грецька (нині Південна). Трохи вище для збереження під'їзду до існуючих будинків було збережено вже існуючий криволінійний Глиняний провулок (нині провулок Шевченка), який раніше фактично відокремлював Жандармську слободу від останнього з регулярних кварталів. Таким чином, нарешті, остаточно планувально оформлюється квартал, обмежений сучасними вулицями Шевченка, Гоголя, Паторжинського та

Південною, щоправда, по суті, згаданий провулок, нині провулок Шевченка, впоперек ділив цей великий квартал на два різновеликі квартали.

Цей провулок ділив квартал не тільки «територіально», а крім цього умовно ділив за соціальним статусом, вартістю земельних ділянок і, як наслідок, за якістю архітектурного рішення забудови. Якщо в верхній частині кварталу, ближче до вулиці Гоголя, домінували більш дорогі та престижні ділянки, на яких оселились достатньо поважні та заможні мешканці міста, які мали достатньо великі та представницькі будівлі, нижня частина кварталу, що виходила на нинішню вулицю Південну, через її територіальний статус бідняцької слободи, який укорінився за багато десятиліть, мала досить посередню забудову, як наслідок того, що через значно меншу престижність і себто вартість земельних ділянок, тут в основному оселялись доволі незаможні мешканці міста. Таким чином, не дивлячись на те, що ця територія наприкінці XIX ст. нарешті повноправно «увійшла» до регулярно розпланованої частини міста, а її місце розташування знаходилося недалеко від центрального проспекту міста (лише за квартал від Катерининського проспекту), і це мало б сприяти її бурхливому розвитку, вона все одно ментально залишилась бідняцькою окраїною, що призвело до того, що її забудова залишалась доволі посередньою, на відміну від інших прилеглих до центру районів, у тому числі навіть іншої, верхньої частини цього кварталу.

На відміну від досить крупної забудови, що знаходилась в найцентральніших престижних частинах міста і в більшості формувала суцільний фронт по червоних лініях та в цілому мала досить високий рівень художнього оформлення фасадів, забудова, яка знаходилась на бідняцьких окраїнах міста, та в місцях, які територіально ніби і можна було віднести до центральних, проте які фактично належали до місць концентрації не найзаможніших мешканців, в тому числі і в районі нижньої за рельєфом частини даного кварталу, носила зовсім інший характер. Оскільки в таких районах проживали в більшості незаможні мешканці міста, тут в основному продовжувалась забудова кварталів за принципом міської садиби – тобто на

червоні лінії за принципом пунктирної забудови виходили одно-двоповерхові будинки, які здебільшого були з'єднані між собою огорожами, що «підтримували» ці самі червоні лінії. При кожному будинку знаходилась ділянка. Зовнішній вигляд такої забудови, як правило, був доволі примітивний. З часом тут почали все ж таки виникати нові типи забудови, такі як невеликі прибуткові будинки, які спочатку, в основному, були особнякового типу, а потім були замінені на багатоквартирні, проте їх оформлення залишалось доволі невиразним. Ця особливість історичної забудови в цьому районі – пунктирний характер і доволі примітивні вирішення фасадів, збереглася і до нашого часу.

Щоправда, не дивлячись на доволі скромну художню якість забудови, деяку історико-архітектурну цінність історичне архітектурне середовище вулиці Південної все ж таки мало. Воно було єдиним в місті історично одночасним (кінець XIX ст.) і історично цілісним середовищним утворенням, що повністю збереглося в просторових габаритах всієї квартальної ділянки вулиці і яке своєю історико-архітектурною рафінованістю давало повне уявлення про специфіку катеринославської забудови на початковому етапі бурхливого розвитку міста у зв'язку з перетворенням його в найбільший індустриальний центр. Специфіка ж ця виражалася масовим будівництвом за короткий період часу великої кількості секційних прибуткових будинків з еклектичними фасадами в «цегляностильовому» з червоної лицьової цеглини трактуванні, що і представляло історично цілісне архітектурне середовище вулиці Південної.

Проте нажаль, у зв'язку із знесенням більшої частини будівель, що складали історично цінне архітектурне середовище, у тому числі більшості з тих, що були провідними середовищними визначниками, і будівництвом замість них низки крупних сучасних багатоповерхових будівель, історична цілісність і історична цінність середовища вулиці Південної повністю втрачені. Історичні будівлі з тих, що збереглися на вулиці Південній, за винятком двох (вул. Південна №№ 2 і 8), які є пам'ятками архітектури

місцевого значення, не володіють значною індивідуальною історико-архітектурною цінністю.

Наразі фрагмент архітектурного середовища в районі перехрестя вулиць Паторжинського і Південної та уздовж одноквартального відтинку вулиці Південної, між вулицями Паторжинського і Шевченка, в даний час складається з різномасштабних і різнохарактерних за функцією та архітектурним рішенням будинків, побудованих в різні часи. Також особливістю фронту забудови в даному місці є переважно пунктирний її характер. Більшість будівель, що виходять на червоні лінії вулиць, стоять з розривами між собою. Не дивлячись на наявність двох пам'яток архітектури, які хоча і знаходяться в єдиному фронті забудови, проте на значній відстані одна від одної, і практично не мають композиційного зв'язку між собою, цілісне історично цінне середовище фактично відсутнє. До того ж, як вже відзначалось, тут з'явилося кілька, в тому числі багатопверхових, сучасних будинків. Таким чином, майже всі будівлі, які ще в 1980-х рр. були класифіковані як історично цінна рядова забудова, зникли, натомість, в тому числі тут, з'явилися кілька великих сучасних багатопверхових будинків (поверховістю від 7 до 14 поверхів), які практично повністю перетворили вигляд середовища цього району з історичного на сучасний з превалюючими сучасними будинками та окремими середовищно підпорядкованими їм історичними будівлями.

АНАЛІЗ ЗБЕРЕЖЕНОСТІ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ СПАДЩИНИ ДАНОГО РАЙОНУ (КВАРТАЛУ)

Планувальна структура

Даний квартал до теперішнього часу зберіг свої історичні габарити та конфігурацію в плані, які територіально остаточно визначились наприкінці XIX ст., коли квартал вже повністю в натурі включився до єдиної цілісної регулярної планувальної системи, наміченої для правобережної частини міста класицистичними планами початку XIX ст. У зв'язку з чим він нині і є

невід'ємним планувальним елементом правобережної історичної частини міста та зони історично цінного регулярного класицистичного розпланування. Не зазнала змін й «укрупнена» територіально-планувальна структура кварталу, яка в даному випадку, по-перш за все, визначається наявністю вузького криволінійного провулку Шевченка, який поперек навскоси перетинає квартал від вулиці Паторжинського до вулиці Шевченка по низу схилу пагорба в цілому вздовж вулиці Південної, поблизу неї. Слід відзначити, що цей провулок, який не передбачався проектними планами доби класицизму і сформувався спонтанно за специфікою рельєфу, сам по собі не є історично значним елементом планувальної системи, який би підлягав безумовному збереженню.

Парцеляція території кварталу, яка первісно передбачалася за принципом регулярного розділення кварталу на приблизно однакові прямокутні садибні ділянки, в більшості не відбулася. Фрагментарно залишки подібного територіального розділення території присутні лише у верхній по рельєфу частині кварталу, вздовж вулиці Гоголя, де вони частково перетворилися у двори кутового на кварталі будинку № 33 по вулиці Шевченка та будинків № 8 і № 10 по вулиці Гоголя, з яких перший та третій є пам'ятками архітектури, а другий віднесений до категорії значних історичних будівель. У нижній по рельєфу половині кварталу територія була поділена на маленькі ділянки неправильної форми в плані з хаотичним розміщенням внутрішньоквартальної дрібномасштабної забудови. Територія кварталу, прилегла до будинків, розміщених по червоних лініях, згодом перетворилася у різні за величиною та конфігурацією у плані двори. Загалом нинішній парцеляційний поділ території кварталу не має характеру історично цілісної структури і, крім ділянок вище вказаних трьох будинків, не може розглядатися як такий, що підлягає збереженню в контексті історично значної територіально-просторової організації кварталу.

Класифікація забудови за історико-архітектурною цінністю

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

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

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

На даному кварталі з історичних будинків відсутні такі, що відносяться до першої, третьої, четвертої та шостої категорій історико-архітектурної цінності. Тому тут у якості об'єктів, що підлягають збереженню, слід розглядати лише будинки, які відносяться до другої та п'ятої категорій історико-архітектурної цінності, тобто об'єкти культурної спадщини (пам'ятки архітектури місцевого значення) та значні історичні будівлі. Всі об'єкти культурної спадщини (пам'ятки архітектури місцевого значення) та значні історичні будівлі розташовані лише на двох сторонах даного кварталу – вздовж вулиці Гоголя та вулиці Шевченка.

Об'єкти культурної спадщини:

На даному кварталі не має пам'яток архітектури національного значення та нерухомих пам'яток і об'єктів культурної спадщини інших видів. Наявні дві пам'ятки архітектури місцевого значення:

1. Гоголя вул., № 10



- Прибутковий будинок секційного типу;
- Охоронний № 64 (Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 р. № 158-р);
- Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 249;
- 2-а пол. 1890-х – поч. 1900-х рр.;
- Три поверхи;
- Катеринославський цегляний стиль (еклектика);
- Головний фасад виконаний у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі. Пізніше пофарбування;
- Прямокутний у плані, розташований головним (поздовжнім) фасадом на червоній лінії вулиці, вільнорозташований з

відкритими торцевими (боковими – первісно брандмауерними) фасадами;

- Стан збереження – задовільний. Потребує реставрації та ремонту;
- Територія пам'ятки визначена в межах її двору.

2. Шевченка вул., № 33



- Особняк Непокойчицького;
- Охоронний № 96 (Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 р. № 158-р);
- Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 342;
- Сер. 1900-х – 1-а пол. 1910-х рр.;
- Два з половиною поверхи (основний об'єм з цокольним поверхом) – три поверхи (башта на куті кварталу);
- Модерн;
- Фасади виконані з лицьової шлакової цегли, оздоблені ліпними фігурними декоративними формами та тематичними барельєфами. Пізніше пофарбування;

- Має прямокутну форму в плані, розташований на куті кварталу по червоних лініях вулиці Шевченка та вулиці Гоголя, по вулиці Гоголя примикає до сусіднього будинку;
- Стан збереження – задовільний. Потребує реставрації та ремонту;
- Територія пам'ятки визначена в межах історичного двору (садибне домоволодіння)

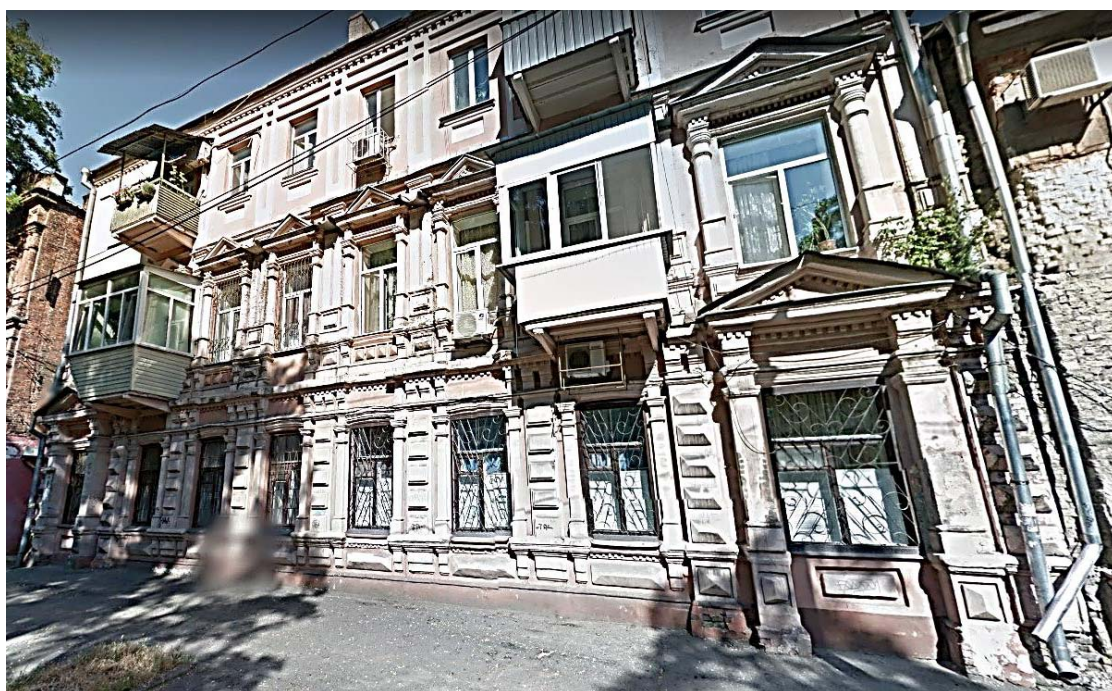
На вказаних пам'ятках архітектури місцевого значення необхідно здійснення реставрації фасадів, ремонту конструкцій та технічного оздоблення, дослідження інтер'єрів з визначенням і проведенням необхідних робіт по реставрації та (або) ремонту, відтворення історичного вигляду територій пам'яток.

Значні історичні будівлі:

На даному кварталі знаходяться шість об'єктів, які класифіковані як значні історичні будівлі. Два знаходяться по вулиці Гоголя і чотири по вулиці Шевченка.

По вулиці Гоголя розміщуються:

1. Гоголя вул., № 8



- Прибутковий будинок особнякового типу;
- 1890-і рр.;
- Два поверхи + один поверх, надбудова 3-ї чверті XX ст.
- Еклектика;
- Головний фасад виконаний у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі. Пізніше пофарбування;
- Має прямокутну форму в плані, розташований головним (поздовжнім) фасадом на червоній лінії вулиці, праворуч примикає до сусіднього будинку, лівий торець (первісно брандмауерний) відкритий;
- Стан збереження – задовільний. Потребує реставрації головного фасаду та ремонту.

2. Гоголя вул., № 12



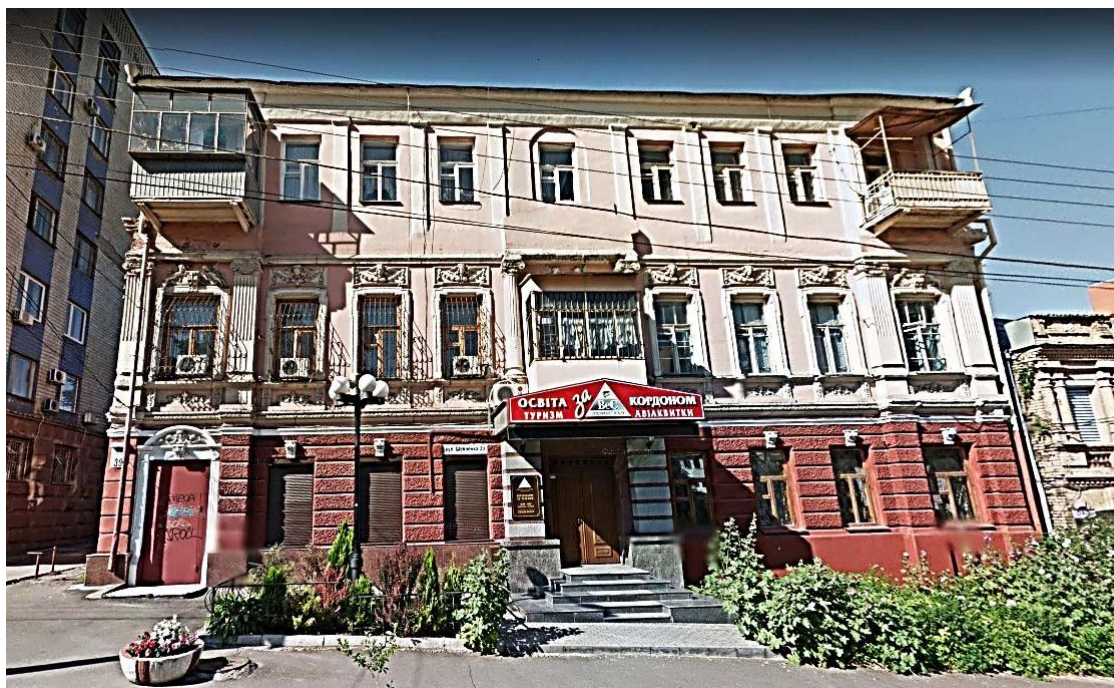
- Прибутковий будинок особнякового типу;
- Кінець 1890-х рр.;
- Два поверхи + чотири поверхи, надбудова 2010-х рр.;

- Еклектика;
- Головний фасад виконаний у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі. Головний фасад розібраний та заново відновлений у первісному вигляді з перекладанням первинної цегли;
- Має прямокутну форму в плані, розташований головним (поздовжнім) фасадом на червоній лінії вулиці, ліворуч примикає до сусіднього будинку, правий торець відкритий;
- Будинок повністю реконструйований та надбудований. Історичний головний фасад в цілому відтворений на рівні нижніх двох поверхів.

Обидві вище наведені значні історичні будівлі безпосередньо сусідять з двома пам'ятками архітектури, з якими по червоній лінії парної сторони вулиці Гоголя на даному кварталі складають щільний фронт історичної забудови та традиційне середовище цих пам'яток.

По вулиці Шевченка розміщуються:

1(3). Шевченка вул., № 39



- Прибутковий будинок;

- 1890-і рр.;
- Два поверхи + один поверх, надбудова 3-ї чверті XX ст.;
- Еклектика;
- Головний фасад з насиченим ліпним декоративним оздобленням, оштукатурений;
- Має прямокутну форму в плані, розташований головним (поздовжнім) фасадом на червоній лінії вулиці, праворуч примикає до сусіднього будинку, лівий торець відкритий;
- Стан збереження – задовільний. Потребує реставрації головного фасаду.

2(4). Шевченка вул., № 41



- Прибутковий будинок;
- 1896 р.;
- Два поверхи;
- Катеринославський цегляний стиль (еклектика);
- Головний фасад виконаний у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі. Пізніше пофарбування;

- Має прямокутну форму в плані (поперечно вулиці), розташований головним (торцевим) фасадом на червоній лінії вулиці, ліворуч примикає до сусіднього будинку, права поздовжня сторона відкрита;
- Стан збереження – незадовільний. Будинок в руйнівному стані, відтворення об'єму будинку проблематичне, головний фасад потребує реставрації.

На момент завершення розробки даного дослідження будівля повністю зруйнована.

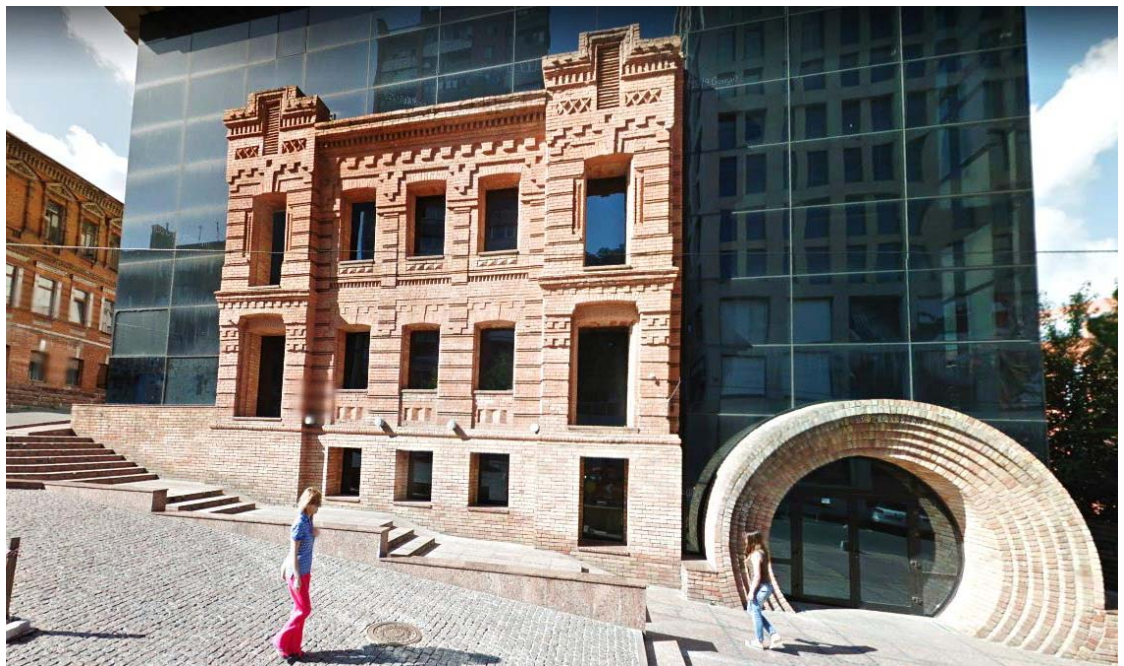
3(5). Шевченка вул., № 47



- Прибутковий будинок секційного типу;
- 1890-і рр.;
- Два з половиною (з цокольним поверхом) – три поверхи (по ухилу);
- Еклектика;
- Вуличні фасади виконані у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі. Часткове пізніше пофарбування;

- Має Г-подібну форму в плані, вільно стоячий, розташований на куті по червоних лініях вулиці Шевченка та провулку Шевченка, лівий торець крила по вулиці Шевченка первісно брандмауерний;
- Стан збереження – задовільний. Потребує реставрації вуличних фасадів та ремонту.

4(6). Шевченка вул., № 49



- Прибутковий будинок;
- 1890-і рр.;
- Два-три поверхи (по ухилу) + три поверхи, сучасна надбудова;
- Еклектика;
- Мав первісно прямокутну форму в плані (нині має трапецієподібну форму), вільно стоячий, розташований головним фасадом на червоній лінії вулиці;
- Будинок повністю реконструйований, розширений та надбудований. Історичний головний фасад в цілому збережений на рівні нижніх трьох поверхів;

- Стан збереження головного фасаду – добрий. Потребує відтворення історичного заповнення прорізів.

Чотири вище наведені будинки по вулиці Шевченка складають, хоча і розріджений, але все ж таки такий фронт історичної забудови, що візуально сприймається у єдиному полі огляду. Ця забудова представляє історичне середовище на даному квартальному відрізку вулиці Шевченка і складає останні залишки традиційного середовища щойно виявленого об'єкту культурної спадщини, котрий знаходиться навпроти них на протилежній, парній, стороні вулиці Шевченка (вул. Шевченка, № 18; Прибутковий будинок 2-ої пол. 1900-х – поч. 1910-х рр.; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 480). У зв'язку з чим вони підлягають безумовному збереженню.

З наведених шести значних історичних будівель даного кварталу дві зберегли лише головні фасади і одна знаходиться в руйнівному стані. Проте збереження, перш за все, їх зовнішнього вигляду необхідне у зв'язку з їх суттєвим індивідуальним історико-архітектурним значенням та важливою роллю в контексті збереження історичних середовищних утворень як таких, що важливі і самі по собі, і як таких, що входять до безпосереднього оточення об'єктів культурної спадщини, для котрих складають їх традиційне середовище. Тому за необхідності потрібне здійснення реставрації їх вуличних фасадів та ремонту.

Традиційне історичне середовище

Виходячи з вище наведеного, традиційне історичне середовище району розглядання з включенням об'єктів культурної спадщини та значних історичних будівель, які розташовані на даному кварталі, існує на одноквартальному відрізку вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського і в серединній частині одноквартального відрізку вулиці Шевченка між вулицями Гоголя та Південною. По сторонах даного кварталу, які виходять на вулиці Південну та Паторжинського, історичних будівель, які

б підлягали безумовному збереженню, немає. На куті кварталу, що створюється цими вулицями, є дві двоповерхові історичні будівлі, але вони віднесені до категорії малоцінних історичних будівель, знаходяться у руйнівному стані, не створюють, навіть локального історично цінного містобудівного утворення і не відповідають умовам безумовного збереження. Проте на протилежних від даного кварталу сторонах вулиць Південної та Паторжинського, тобто на сторонах сусідніх кварталів на протязі їх одноквартальних відрізків навпроти даного кварталу, є історично цінні будинки, які слід ураховувати при організації забудови по сторонах цих одноквартальних відрізків вказаних вулиць, відповідно і по сторонах даного кварталу, що виходять на ці вулиці.

Таким чином, традиційне історичне середовище по сторонах даного кварталу, як вказано вище, присутнє лише по вулицях Гоголя та Шевченко.

Традиційне історичне середовище по вулиці Гоголя

Це середовище з включенням об'єктів культурної спадщини та значних історичних будівель, які розташовані на даному кварталі, складається з чотирьох будинків, котрі створюють по червоній лінії парної сторони вулиці Гоголя цілісний фронт щільної, фрагментарно суцільної, забудови, займаючи більшу частину протяжності даного кварталу між вулицями Шевченка та Паторжинського. Цей фронт складають (справа наліво – від кута з вулицею Шевченка в напрямку до кута з вулицею Паторжинського):

- Кутовий на кварталі дво-з-половиною поверховий (основний об'єм з цокольним поверхом) - триповерховий (башта на куті кварталу) будинок № 33 по вулиці Шевченка – пам'ятка архітектури місцевого значення «Особняк» середини 1900-х – 1-ої половини 1910-х років (модерн; охоронний № 96; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 342);

- Ліворуч до попереднього будинку примикає триповерховий (один поверх – пізніша надбудова) будинок № 8 по вулиці Гоголя – віднесений до категорії значних історичних будівель (1890-і рр.; катеринославський цегляний стиль – еклектика);
- Ліворуч від попередньої будівлі через невеликий інтервал проїзду до двору знаходиться вільно стоячий триповерховий будинок № 10 по вулиці Гоголя – пам'ятка архітектури місцевого значення «Прибутковий будинок» 2-ої половини 1890-х – початку 1900-х років (еклектика; охоронний № 64; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 249);
- Ліворуч від попередньої будівлі через невеликий інтервал проїзду до двору знаходиться дво-шестиповерховий будинок № 12 по вулиці Гоголя – відтворений двоповерховий головний фасад 2-ої половини 1890-х – початку 1900-х років (еклектика), віднесений до категорії значних історичних будівель;

Завершується фронт забудови даного квартального відрізка парної сторони вулиці Гоголя кутовим на кварталі, Г-подібним у плані, будинком початку 1960-х років (вул. Гоголя, № 14), який примикає шестиповерховим крилом по вулиці Гоголя до попереднього будинку.

Слід відзначити, що і на протилежній, непарній, стороні даного квартального відрізка вулиці Гоголя, тобто навпроти даного кварталу, також присутнє традиційне історичне утворення. Воно складається з чотирьох історичних об'єктів, які по червоній лінії також створюють фронт щільної, що переходить у суцільну, забудови. Серед них дві пам'ятки архітектури місцевого значення, один будинок, що віднесений до категорії значних історичних будівель, та один будинок зі статусом рядової історичної забудови.

Зліва направо, тобто від кута з вулицею Шевченка до кута з вулицею Паторжинського, це:

- Кутовий на кварталі чотириповерховий будинок кінця 1950-х років, віднесений до категорії рядових історичних будівель (радянський неокласицизм; вул. Гоголя, № 9):
- Праворуч до попереднього будинку примикає триповерховий (один поверх – пізніша надбудова) будинок 1890-х років, віднесений до категорії значних історичних будівель (еклектика; вул. Гоголя, № 11);
- Праворуч від попередньої будівлі через невеликий інтервал проїзду до двору знаходиться три-з-половиною поверховий (з цокольним поверхом) будинок № 13 по вулиці Гоголя – пам'ятка архітектури місцевого значення «Прибутковий будинок» кінця 1860-х – початку 1880-х років (еклектика; охоронний № 62 – Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 № 158-р; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 250);
- Праворуч до попереднього будинку примикає чотири-з-половиною поверховий (з цокольним поверхом) будинок № 15 по вулиці Гоголя – пам'ятка архітектури місцевого значення «Прибутковий будинок» 1910-х років (неокласицизм; охоронний № 63 – Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 № 158-р; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 251);

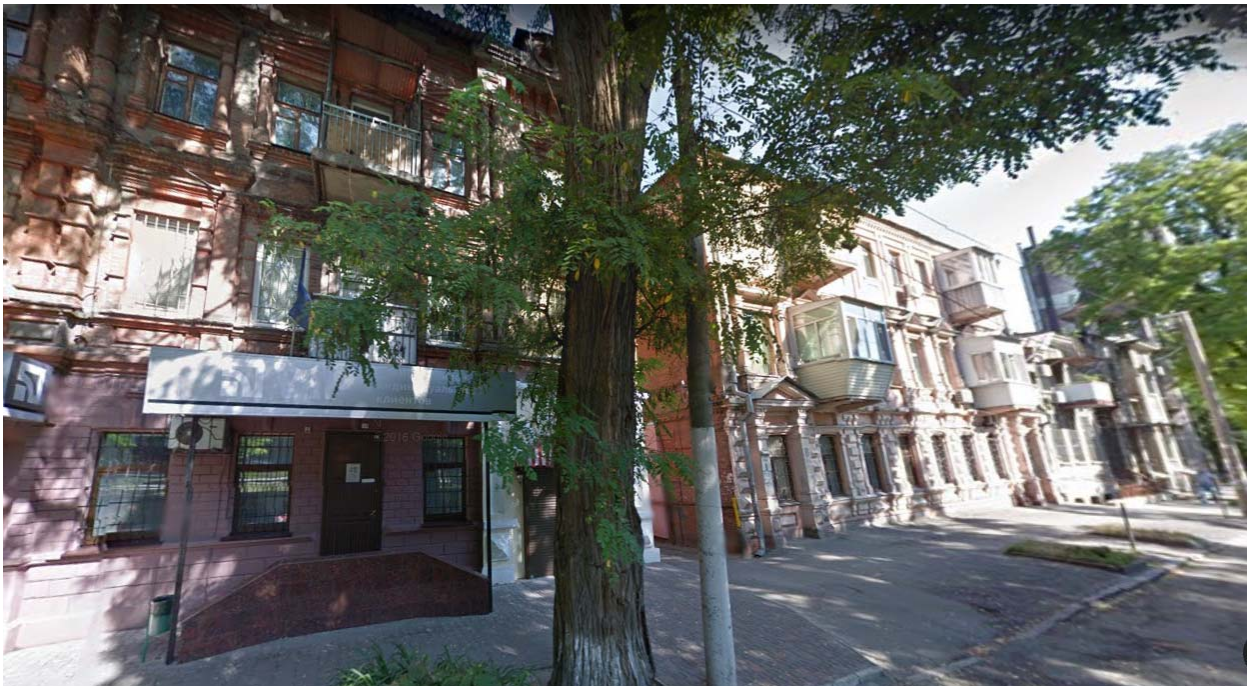
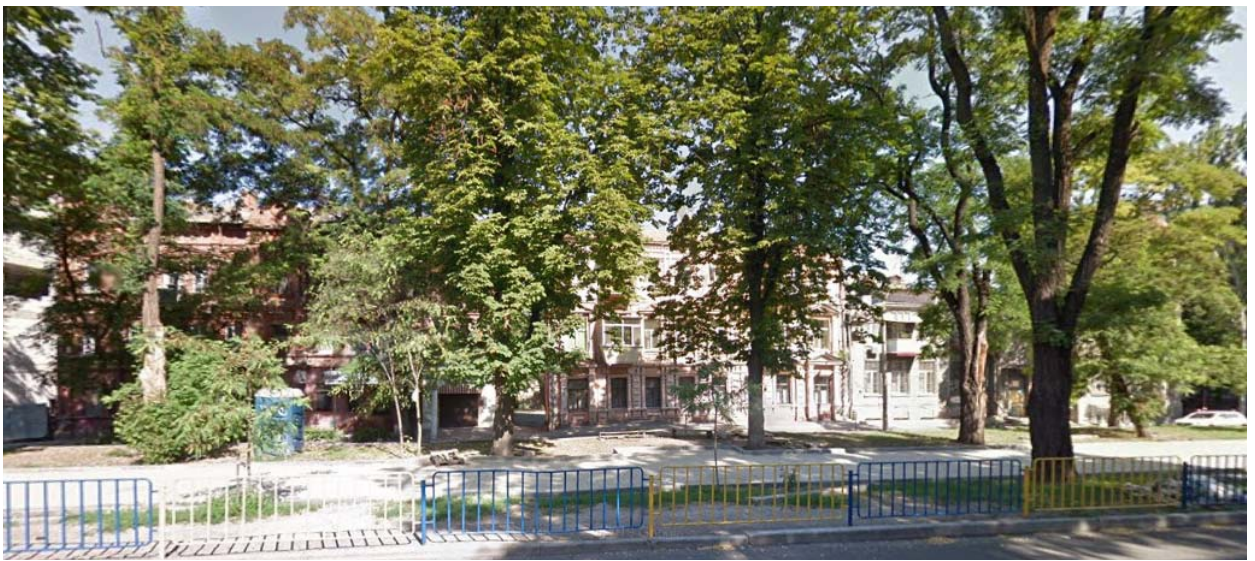
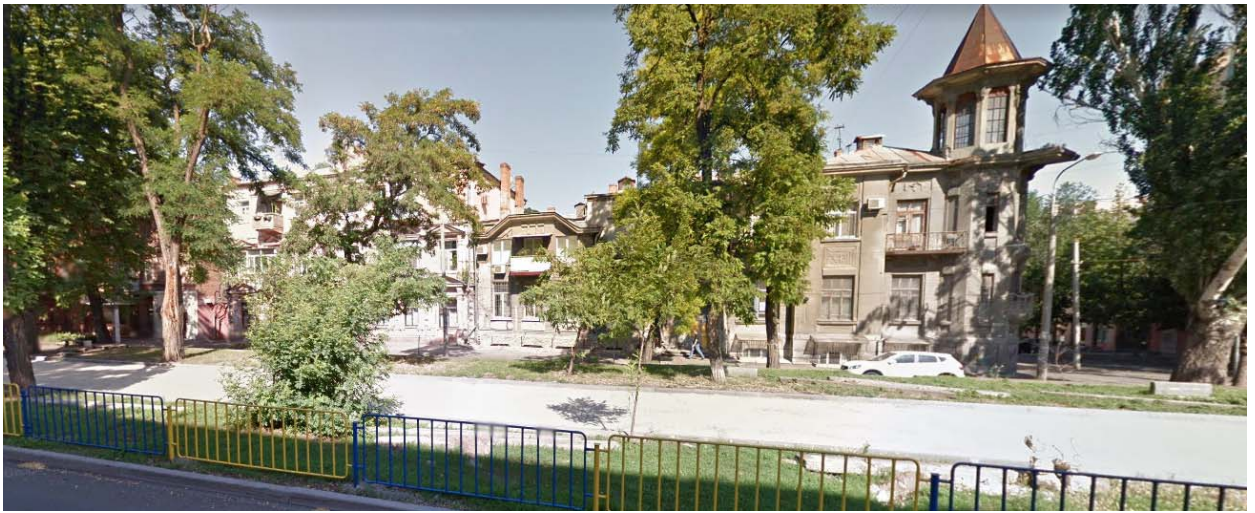
Завершується фронт забудови даного квартального відрізка непарної сторони вулиці Гоголя кутовим на кварталі п'ятиповерховим будинком початку 1960-х років (вул. Гоголя, № 17), який примикає праворуч до попереднього будинку.

Таким чином, на переважній за протяжністю частині одноквартального відрізка вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського забудова по обидві сторони вулиці, включаючи, відповідно, і парну сторону, яка є стороною даного кварталу, що тут розглядається, представлена суцільними

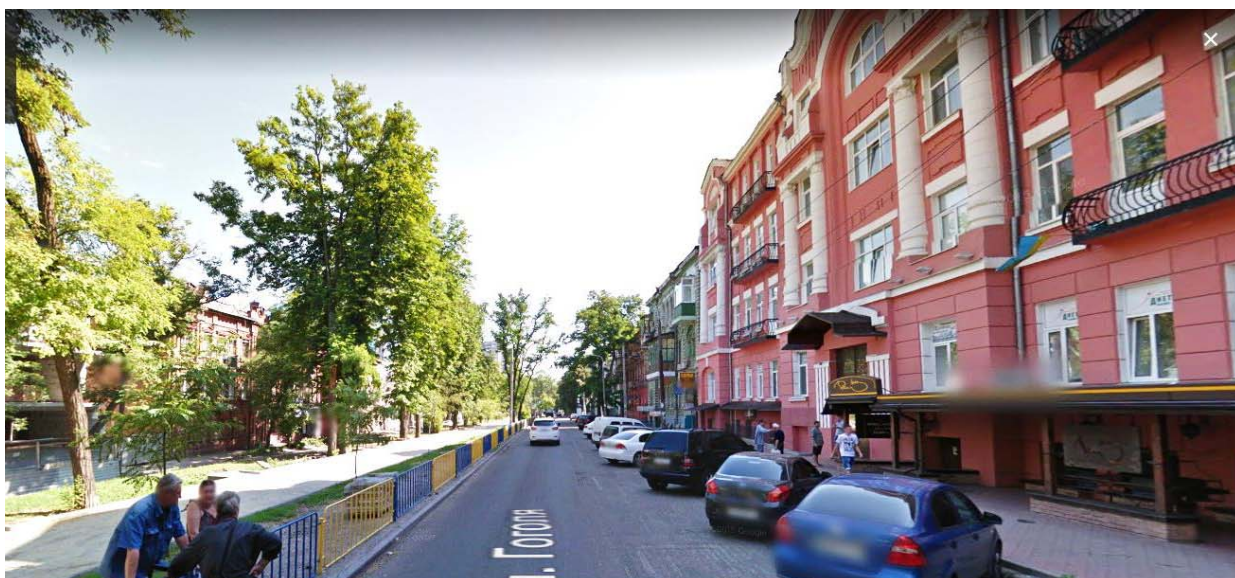
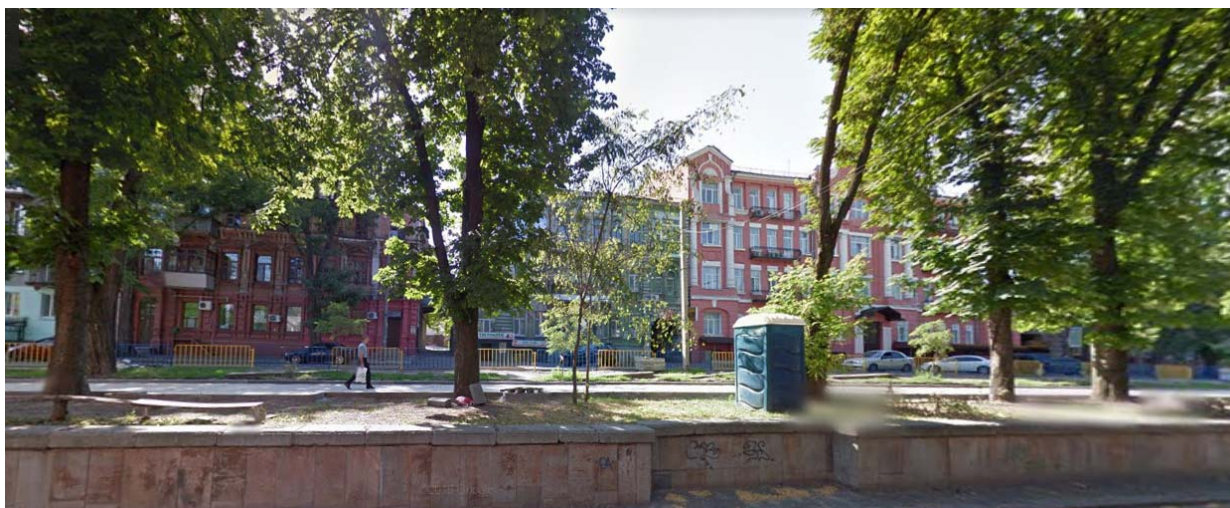
рядами історичних будинків, котрі по червоним лініям складають тут в цілому співмасштабне традиційне історичне середовище. При тому, спираючись на визначення категорій історичного середовища, наданих у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра, дане історичне середовище можна характеризувати як таке, що відповідає визначенню «Цілісне історичне середовище». Всі перелічені чотири об'єкти нерухомої культурної спадщини (в даному випадку це чотири пам'ятки архітектури місцевого значення) та три значні історичні будівлі, які, власне, і складають означене цілісне історичне середовище, входять до затвердженої комплексної охоронної зони вказаних пам'яток архітектури і підлягають безумовному збереженню. І, відтак, вказане цілісне історичне середовище підлягає в цілому збереженню у існуючих архітектурно-містобудівних параметрах (просторові, масштабні та масштабнісні, силуетні, архітектурно-художні, тощо, характеристики). При необхідності проведення реконструктивних заходів тут слід додержуватись збереження існуючих характеристик історичного середовища з частковою його модернізацією та обов'язковою реставрацією, перш за все, головних фасадів історично цінних об'єктів.



**Планувальна схема історичного середовища на даному кварталному відрізку
вулиці Гоголя
між вулицями Шевченка (ліворуч) та Паторжинського (праворуч)**



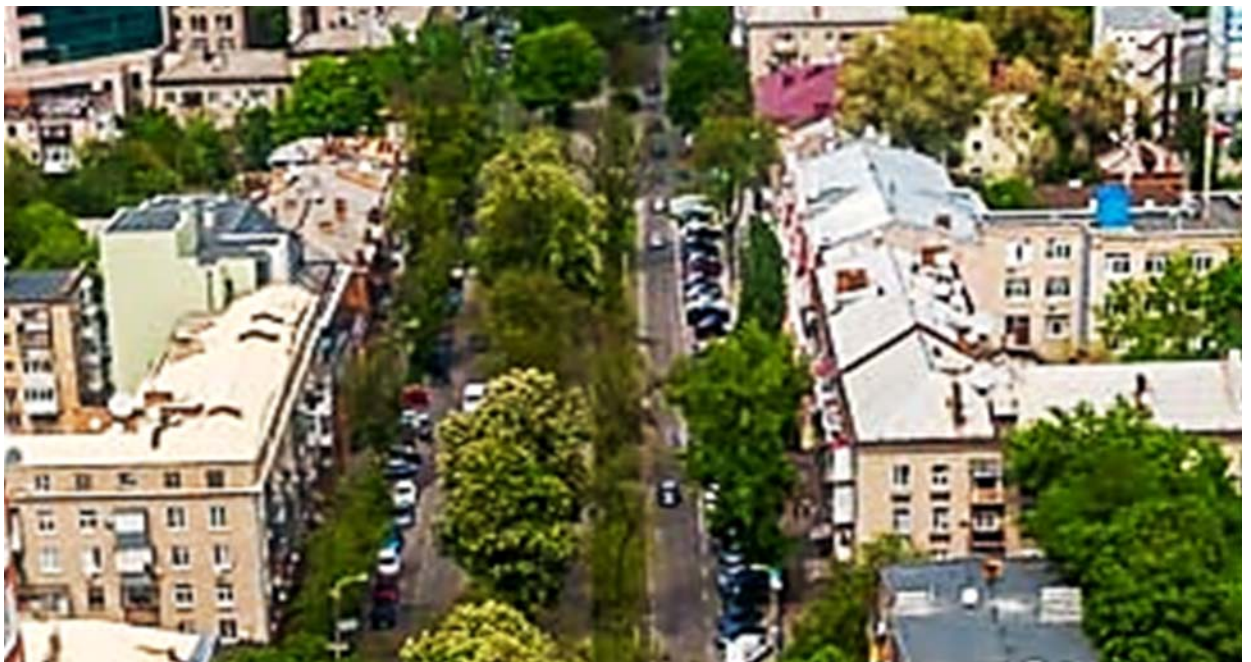
**Вигляди історичної забудови даного квартального відрізка парної сторони вулиці
Гоголя**



**Вигляди історичної забудови даного квартального відрізка непарної сторони вулиці
Гоголя**



Загальний вигляд забудови одноквартального відрізка вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського від перехрестя з першою в напрямку до перехрестя з другою (ліворуч – непарна сторона, праворуч – парна сторона)



Загальний вигляд з пташиного польоту забудови одноквартального відрізка вулиці Гоголя між вулицями Паторжинського та Шевченка від перехрестя з першою в напрямку до перехрестя з другою (ліворуч – парна сторона, праворуч – непарна сторона)

Традиційне історичне середовище по вулиці Шевченка

На відміну від сторони даного кварталу по вулиці Гоголя, де історично цінні будинки на парному боці вулиці складають суцільний ряд, на стороні даного кварталу по вулиці Шевченка історично цінні будинки по червоній лінії непарного боку цієї вулиці розміщуються розосереджено. Зліва направо від кута з вулицею Гоголя до кута з вулицею Південною вони розташовані наступним чином:

- Кутовий на кварталі дво-з-половиною поверховий (основний об'єм з цокольним поверхом) - триповерховий (башта на куті кварталу) будинок № 33 по вулиці Шевченка – пам'ятка архітектури місцевого значення «Особняк» середини 1900-х – 1-ої половини 1910-х років (модерн; охоронний № 96; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 342);

Праворуч від нього через інтервал знаходяться два примикаючих один до одного семиповерхові будинки 1970-х – 1980-х років (вул. Шевченка, № 35 і № 37).

- Праворуч через інтервал проїзду до двору розташовується триповерховий (верхній поверх – пізніша надбудова) будинок 1890-х років, віднесений до категорії значних історичних будівель (еклектика; вул. Шевченка, № 39);

Праворуч до попереднього будинку примикає двоповерховий будинок 1896 року, також віднесений до категорії значних історичних будівель (католицький цегляний стиль – еклектика; вул. Шевченка, № 41) (На момент завершення розробки даного дослідження будівля повністю зруйнована);

- Праворуч через значний інтервал (протяжний пустир на місці знесених будинків № 43 та № 45) розташований дво-з-половиною (з цокольним поверхом) - триповерховий (по ухилу)

вільнорозташований будинок 1890-х років, також класифікований як значна історична будівля (еклектика; вул. Шевченка, № 47);

- Праворуч через інтервал (створ провулку Шевченка) знаходиться вільнорозташована п'яти-шестиповерхова (по ухилу) споруда 2010-х років, яка по червоній лінії включає в себе відновлений дво-триповерховий (по ухилу) фасад будинку 1890-х років, що віднесений до категорії значних історичних будівель (еклектика; вул. Шевченка, № 49).

Завершує справа фронт забудови сторони даного кварталу по непарному боку вулиці Шевченка вільно поставлений висотний точковий об'єм будинку, будівництво якого на даний момент знаходиться у стадії завершення.

Слід відзначити, що безпосередньо навпроти вище вказаних значних історичних будівель № 39 та № 41 по вулиці Шевченка, на протилежному (парному) боці цієї вулиці, знаходиться щойно виявлений об'єкт культурної спадщини за видом «архітектура», який підлягає розгляданню на предмет надання йому статусу пам'ятки архітектури місцевого значення. Це дво-з-половиною поверховий (з цокольним поверхом) вільнорозташований колишній секційний прибутковий будинок 2-ої половини – початку 1910-х років з головним фасадом у стилі модерн (вул. Шевченка, № 18; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 480). Праворуч від нього через інтервал, на невеликій відстані, знаходиться ще один історично цінний будинок, який віднесений до категорії значних історичних будівель – три - три-з-половиною поверховий (з цокольним поверхом по ухилу; верхній поверх – пізніша надбудова) також вільнорозташований колишній секційний прибутковий будинок 1900-х років (еклектика; вул. Шевченка, № 16). Ці обидва будинки входять до затверджених комплексних зон охорони з пам'ятками архітектури місцевого значення, які знаходяться на іншому боці одного з ними кварталу (просп. Дмитра Яворницького, № 39 та № 41; відповідно «Будівля гірничого

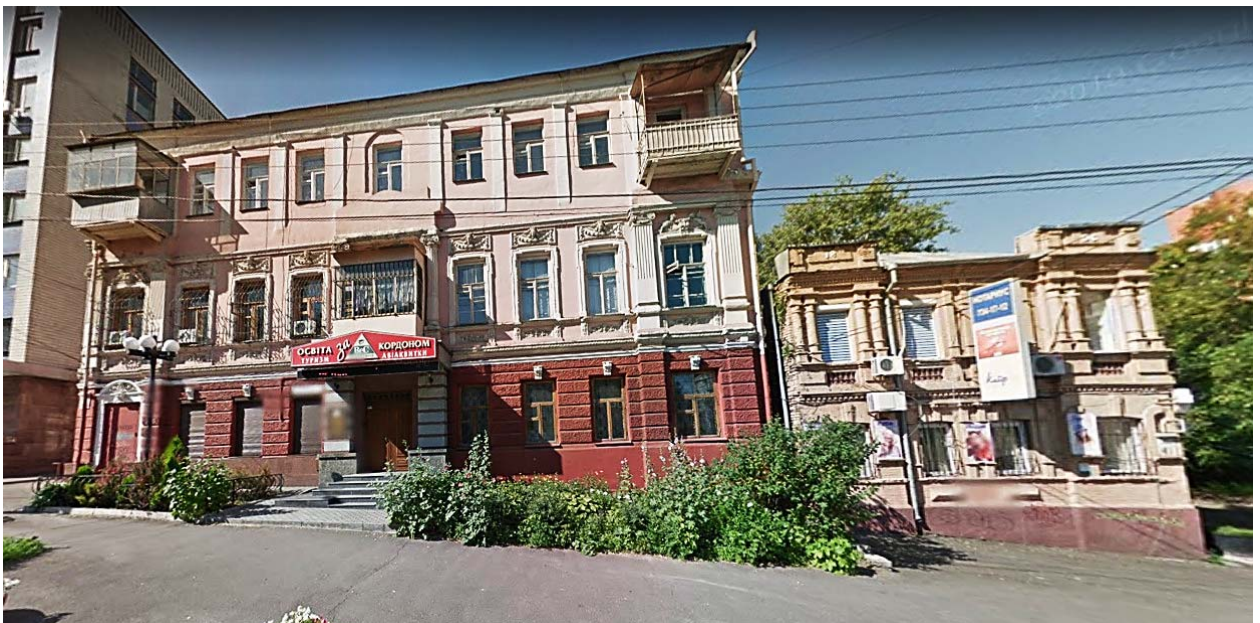
управління» та «Особняк», охоронні номери 73 та 74, порядкові номери у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 257 та 258). В межі охоронної зони вказаних затверджених комплексних зон охорони включені і значні історичні будівлі на непарній стороні вулиці Шевченка, тобто ті, що розташовуються на стороні даного кварталу, який тут розглядається. Це будинки №№ 39, 41 та 47, які у просторі вулиці візуально сприймаються у єдиному видовому полі (єдина зона формування видів) з будинками №№ 16 та 18 і з останнім складають традиційне середовище щойно виявленого об'єкту нерухомої культурної спадщини за видом «архітектура» по вул. Шевченка, № 18, який по завершенню проходження затвердженої процедури має набути статус пам'ятки архітектури місцевого значення.

Знаходячись навпроти один одного, пари історично цінних будинків – № 39 та № 41 (сторона даного кварталу, що тут розглядається) і № 16 та № 18 (протилежна через вулицю Шевченка сторона сусіднього кварталу) – складають компактне історичне архітектурно-містобудівне утворення, яке, таким чином, має ознаки, хоча і локального, але, все ж таки, цілісного історичного середовища. Проте в контексті сприйняття забудови у просторі одноквартального відрізка вулиці Шевченка між вулицями Гоголя та Південною, враховуючи, що історично цінні будинки № 33 та №№ 47 і 49 знаходяться на відстані по обидві сторони від вказаного компактного історичного архітектурно-містобудівного утворення із будинків №№ 16, 18, 39 та 41 і ці відстані зайняті сучасними будівлями та протяжним пустирем. У зв'язку з чим у забудові по червоних лініях на обох сторонах відрізка вулиці Шевченка між вулицями Гоголя та Південною потрібно додержуватись архітектурно-містобудівних параметрів присутніх тут історично цінних будівель (просторові, масштабні та масштабнісні, силуетні, архітектоничні, тощо, характеристики). Крім того, слід мати на увазі, що вулиця Шевченка в напрямку від пагорба до низини, по сприйняттю починаючи від перехрестя с вулицею Гоголя, композиційно-просторово за принципом замкненої

перспективи завершується дзвіницею Свято-Троїцького собору. Тому забудова по обох сторонах вулиці Шевченка повинна бути рівноважною за масою та співмасштабною між собою. При реконструкції необхідне збереження існуючих характеристик історичного середовища з включенням в нього окремих нових елементів та обов'язковою реставрацією, перш за все, головних фасадів історично цінних об'єктів.



Планувальна схема історичного середовища на кварталному відрізку вулиці Шевченка між вулицями Гоголя (праворуч) та Південною (ліворуч)



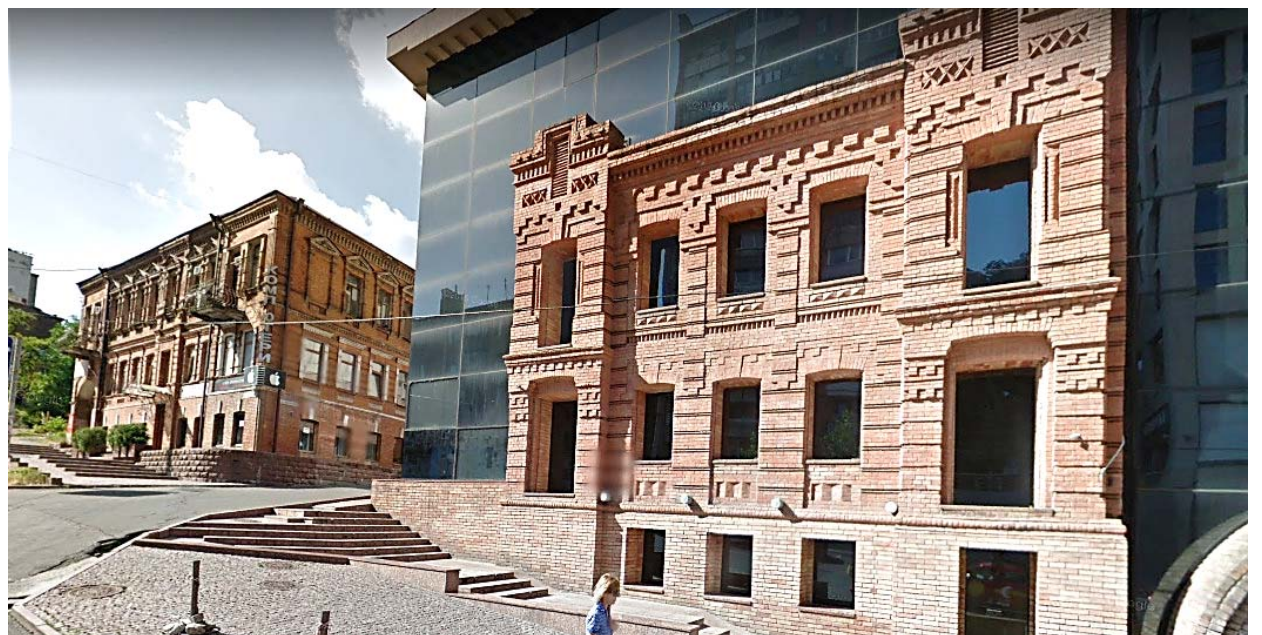
Група значних історичних будівель №№ 39 та 41 по вул. Шевченка на стороні даного кварталу



Група історичних будівель на протилежному боці вулиці Шевченка навпроти будинків №№ 39 та 41. Ліворуч – щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (вул. Шевченко, № 18), праворуч – значна історична будівля (вул. Шевченка, № 16)



Фрагмент локального утворення цілісного історичного середовища на відрізку вулиці Шевченка між вулицями Гоголя та Південною



Група значних історичних будівель №№ 47 та 49 по вулиці Шевченка на стороні даного кварталу



Загальні вигляди забудови одноквартального відрізка вулиці Шевченка між вулицями Гоголя та Південною з пагорба (ліворуч – непарна сторона, праворуч – парна сторона) та з низини (ліворуч – парна сторона, праворуч – непарна сторона)

Середовище по вулицям Південній та Паторжинського

На сторонах даного кварталу по вулицям Південній (непарна сторона) та Паторжинського (парна сторона) історично цінних об'єктів немає і, відповідно, традиційне історичне середовище на них відсутнє. По вулиці Південній сторона даного кварталу в більшості зайнята сучасними багатоповерховими будівлями і лише у кутовій з вулицею Паторжинського частині знаходяться дві двоповерхові малоцінні історичні будівлі. На червоній лінії по вулиці Паторжинського на стороні даного кварталу розряджено розміщуються лише три будинки (двоповерхова та дво-з-половиною поверхова малоцінні історичні будівлі у кутовій частині з вулицею Південною і шестиповерховий будинок 1960-х років на куті з

вулицею Гоголя) та протяжний середній відрізок кварталу зайнятий гаражами і огорожею двору. На даний момент поблизу до останнього з вказаних будинків завершується будівництво багатоповерхової, порядку дванадцяти поверхів, будівлі. Проте на протилежних сторонах сусідніх кварталів присутні окремі історично цінні будівлі, які слід приймати до уваги та враховувати при організації забудови на сторонах даного кварталу по цих вулицях.

На протилежному (парному) від даного кварталу боці вулиці Південної знаходяться дві пам'ятки архітектури місцевого значення. Інших історично цінних об'єктів на червоній лінії парного боку вулиці Південної, тобто на стороні цього сусіднього кварталу, немає. Тут у середній частині квартального відрізка вулиці розташований головним фасадом по червоній лінії три-з-половиною поверховий (з мансардою) будинок № 2 по вулиці Південній (псевдоренесанс – еkleктика; 1890-і – 1900-і рр.; охоронний № 52; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 296). На куті з вулицею Паторжинського, на цьому сусідньому кварталі, по червоним лініям обох вулиць стоїть кутовий триповерховий будинок № 8 по вулиці Південній (еклектика; 1890-і рр.; охоронний № 53; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 297).

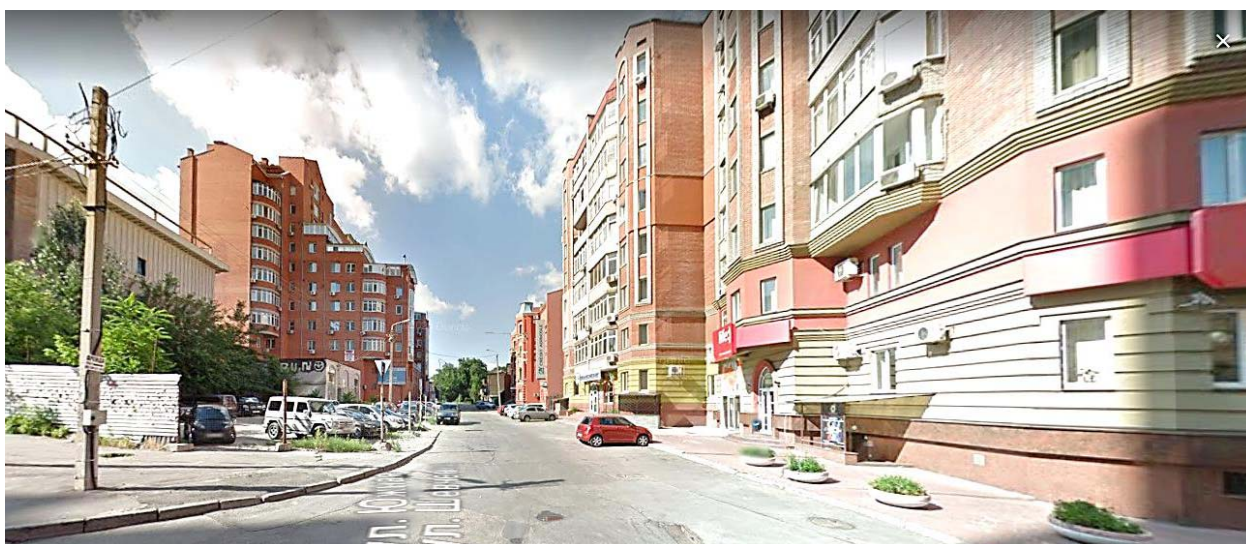
На даному кварталі навпроти першої з вказаних пам'яток архітектури знаходиться великий сучасний будинок, який виходить на вулицю три-восьмиповерховими об'ємами та займає середню третину протяжності кварталу, і тут мова про створення співмасштабної забудови вже не йдеться.. Кутову з вулицею Паторжинського частину даного кварталу займають історичні одно-, дво-, дво-з-половиною поверхові будинки (вул. Південна, №№ 7-А, 9 та 11 і вул. Паторжинського, № 30), які віднесені до категорії малоцінних історичних будівель і знаходяться у незадовільному стані, в тому числі і в руйнівному. Цей кут даного кварталу включено до затверджених комплексних зон охорони вище вказаних пам'яток, що обумовлює створення

тут по червоним лініям обох вулиць об'єкту (об'єктів), співвідносного (співвідносних) за масштабом, висотою, архітектонікою, рішенням кутової частини на куті кварталу, тощо, з вище вказаною пам'яткою архітектури на протилежному, через вулицю Південну, куті сусіднього кварталу (вул. Південна, № 8).

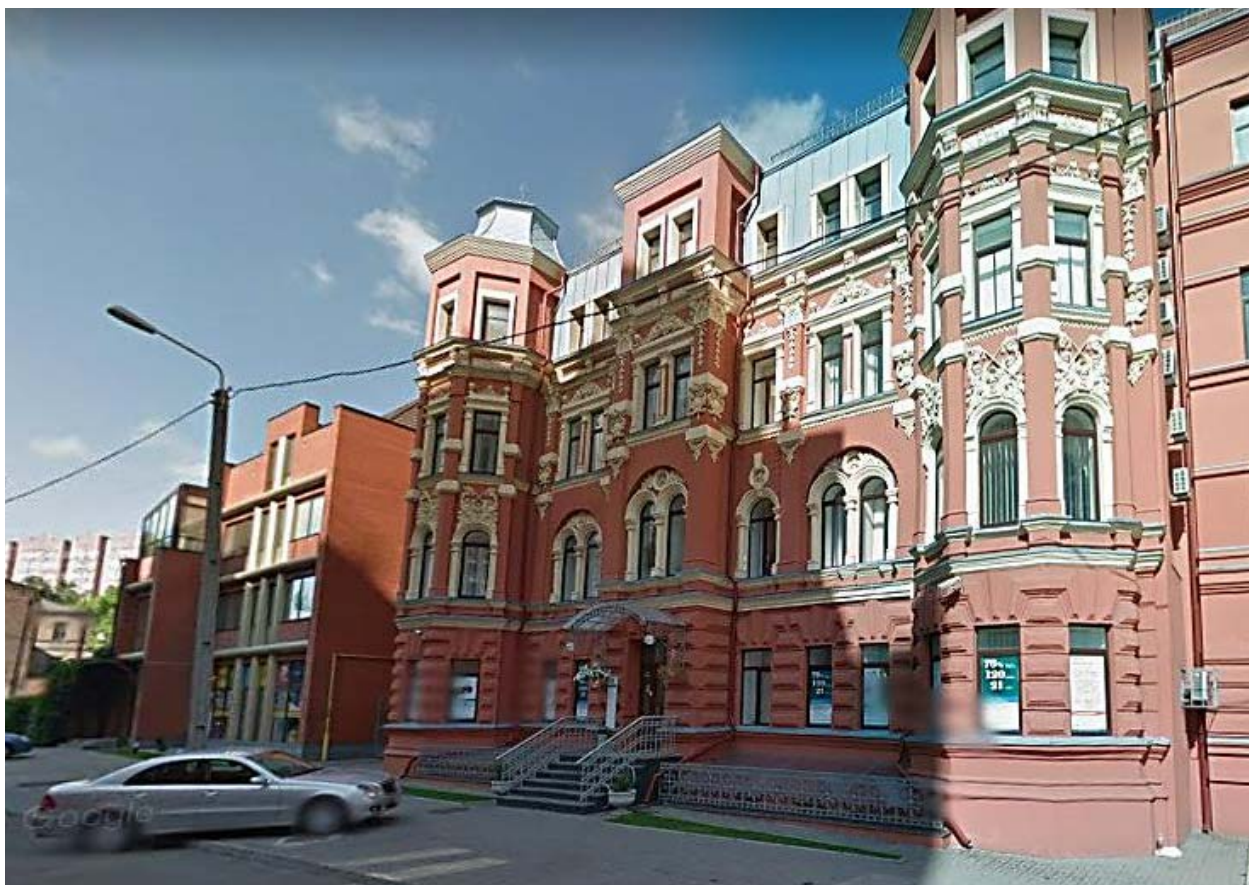
На протилежному (непарному) від даного кварталу боці вулиці Паторжинського по червоній лінії розташовуються три еклектичні будинки 1890-х років, віднесені до категорії значних історичних будівель. Два з них (вул. Паторжинського, №№ 29-Б, 31; два-з-половиною поверхів – з цокольним поверхом), примикаючи один до одного, знаходяться посередині протяжності сусіднього кварталу, навпроти створу провулку Шевченка. Третій будинок (вул. Паторжинського, № 25; триповерховий) знаходиться на тому ж кварталі в ряду суцільної забудови між триповерховим та п'яти-п'яти-з-половиною поверховим (з цокольним поверхом по ухилу) будинками поблизу кута з вулицею Гоголя. Таким чином, середовище на одноквартальному відрізку вулиці Паторжинського між вулицями Гоголя та Південною, включаючи забудову парної сторони вулиці, тобто сторони даного кварталу, що ту розглядається, відповідно до визначення категорій історичного середовища, наданих у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра, в цілому характеризується як порушене історичне середовище (оточення) – середовище, характеристики якого не відповідають історичному і в якому можливе проведення комплексної реконструкції.



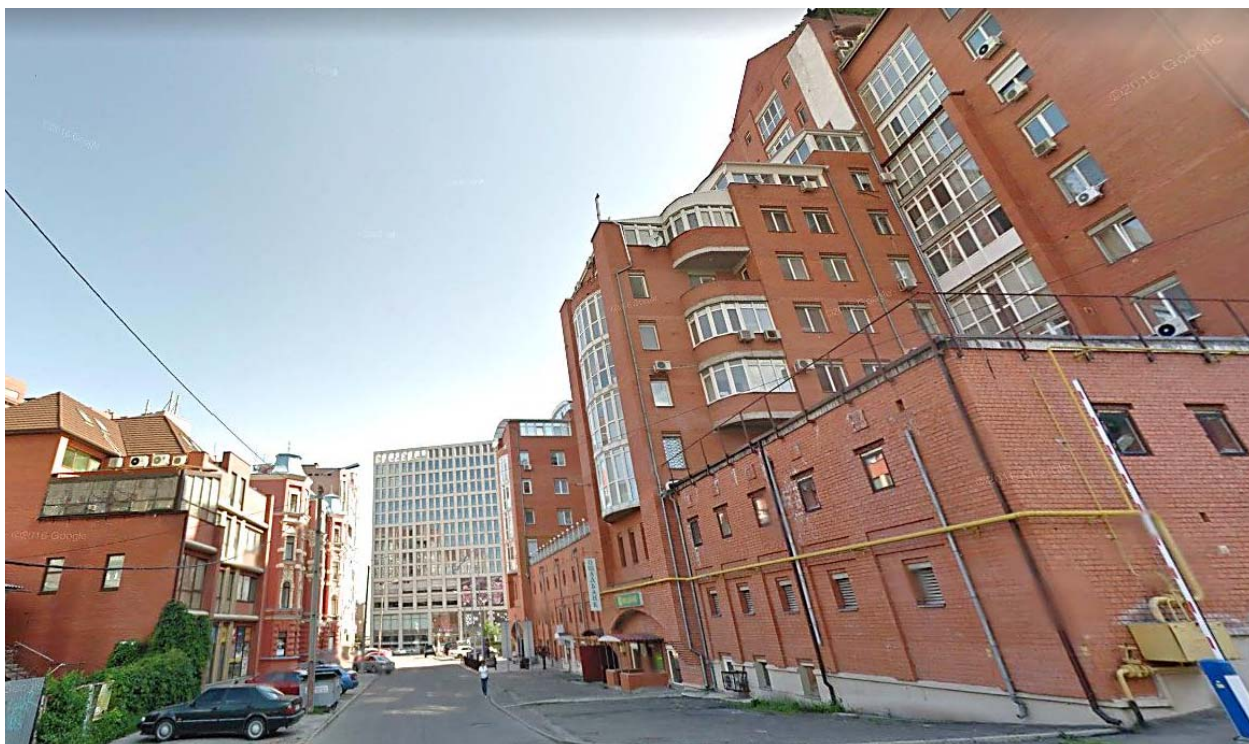
Планувальна схема середовища одноквартальної вулиці Південної між вулицями Шевченка (ліворуч) та Паторжинського (праворуч)



Загальний вигляд забудови одноквартальної вулиці Південної між вулицями Шевченка та Паторжинського з перехрестя з першою в напрямку до другої (ліворуч – непарна сторона, праворуч – парна сторона)



Пам'ятка архітектури місцевого значення «Прибутковий будинок» по вулиці Південній, № 2 (охоронний № 52; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 296)



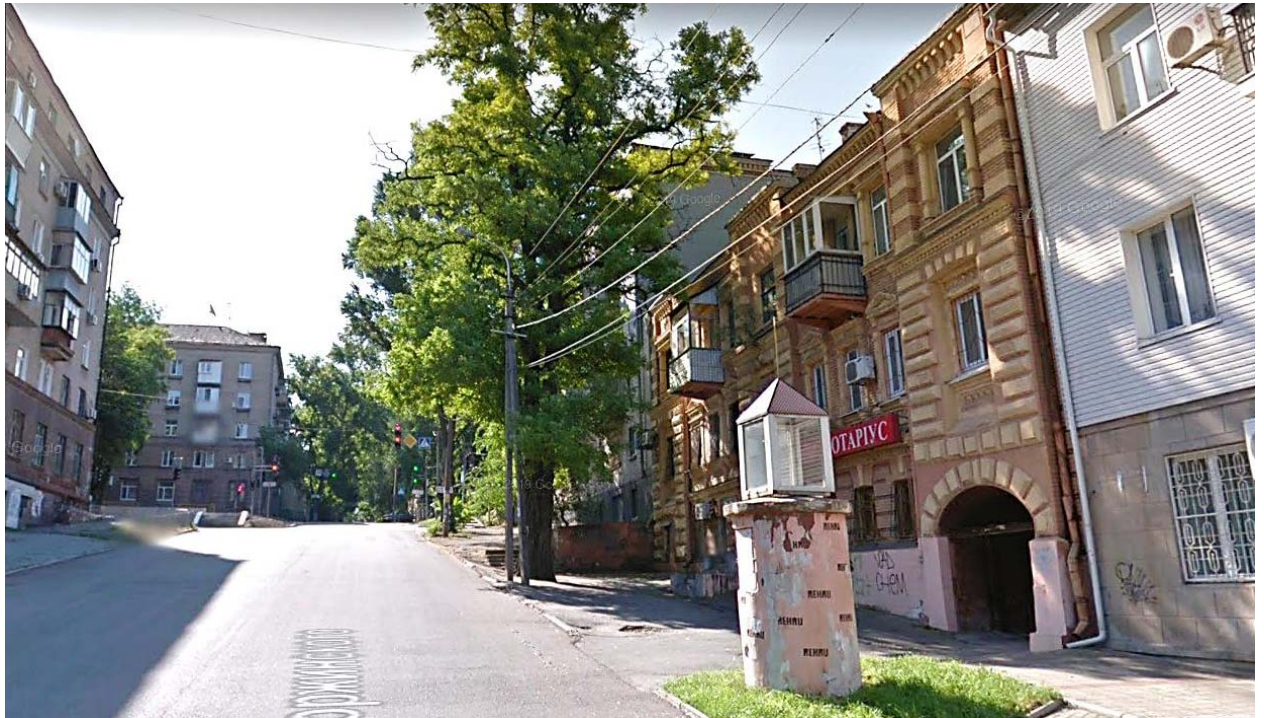
Вигляд ближньої до вулиці Шевченка забудови вулиці Південної (ліворуч – парна сторона, праворуч – непарна сторона)



Вигляд вулиці Південної з перехрестя з вулицею Паторжинського в напрямку до вулиці Шевченка (ліворуч – парна сторона, праворуч – непарна сторона). Ліворуч на куті кварталу пам'ятка архітектури місцевого значення «Прибутковий будинок» по вулиці Південній, № 2 (охоронний № 53; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 297



Планувальна схема середовища одноквартального відрізка вулиці Паторжинського між вулицями Південною (ліворуч) та вулицею Гоголя праворуч)



Вигляд забудови відрізка вулиці Паторжинського між вулицями Гоголя та Південною поблизу перехрестя з першою (ліворуч – парна сторона; ліворуч – непарна сторона). Праворуч значна історична будівля № 25 по вулиці Паторжинського



Значна історична будівля № 29-Б по вулиці Паторжинського



Вигляд вулиці Паторжинського з низини від перехрестя з вулицею Південною



Вигляд вулиці Паторжинського з пагорба від перехрестя з вулицею Гоголя

АНАЛІЗ КОМПОЗИЦІЙНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТА УМОВ ВІЗУАЛЬНОГО СПРИЙНЯТТЯ ЗАБУДОВИ ДАНОГО РАЙОНУ (КВАРТАЛУ)

Об'ємно-просторова композиція

Історично об'ємно-просторова композиція забудови даного кварталу формувалася як рівнозначна, одного масштабу, з лінійним силуетом та

системним розташуванням будинків по периметру кварталу – по червоних лініях вулиць, що його обмежують. Первісно це була одно-двоповерхова садибна забудова з розміщенням особняків за принципом пунктирної забудови по червоних лініях. Всередині кварталу на садибних ділянках знаходились невеликі одноповерхові господарські споруди.

На рубежі XIX – XX століть забудова по червоних лініях трансформується і поступово перетворюється на щільну, що переходить місцями у суцільну, з дво-триповерхових прибуткових будинків особнякового та секційного типів. Дуже щільна і в більшості така, що переходить у суцільну і в цілому маюча лінійний силует, дво-триповерхова забудова сформувалась по сторонах кварталу, які виходять на вулиці Гоголя та Південну. По сторонах кварталу, які виходять на вулиці Шевченка та Паторжинського, забудова в більшості по червоних лініях залишалась розрідженою пунктирною. Було лише одне вкраплення будинків, що примикають один до одного, на верхній за рельєфом частині сторони по вулиці Шевченка. Проте і по цих вулицях за рахунок близькості масштабів та поверховості будинків забудова по червоних лініях загалом мала лінійний (похилий по рельєфу) силует. Внутрішноквартальні території, з нарізкою первісних садибних ділянок на менші домоволодіння, займаються хаотично розміщеною дрібномасштабною особняковою забудовою. З такими об'ємно-просторовою, силуетною та масштабною характеристиками забудова даного кварталу існувала до середини XX століття.

У 2-й половині XX століття масштаб та силует забудови на сторонах даного кварталу по червоних лініях вулиць Паторжинського, Гоголя та Шевченко частково змінюється. Майже всі будинки минулих часів по червоній лінії на стороні даного кварталу, яка виходить на вулицю Паторжинського, та більшість з тих, що розміщувалися по червоній лінії зі сторони вулиці Шевченка, були знесені. На квартальному куті, який створюється вулицями Паторжинського та Гоголя було побудовано великий кутовий з протяжними крилами по обох вулицях шести-семиповерховий (по

ухилу) будинок. На верхній по рельєфу частині квартальної сторони, що виходить на вулицю Шевченка, по червоній лінії були побудовані два семиповерхових будинки, які примикають один до одного. У зв'язку з чим забудова в цих місцях набула іншого, більш великого, масштабу та частково стала ступінчастою за силуетом. Частково змінюється і характер внутрішньої квартальної забудови. У верхній за рельєфом частині кварталу, що тяжіє до квартального кута, утвореного вулицями Гоголя та Шевченка, будуються п'ятиповерхові будинки, при котрих створюються просторі двори. Проте ці будинки за силуетом не проглядаються з вулиць і не впливають на силует забудови кварталу по червоних лініях вулиць Гоголя та Шевченка, завдяки чому, зокрема, зберігається загальний історичний за масштабом та силуетом вигляд історично цінного традиційного середовища більшого за протяжністю відрізка вулиці Гоголя між вулицями Паторжинського та Шевченка.

На початку ХХІ століття принципових змін зазнає забудова нижньої за рельєфом частини кварталу. Тут докорінно змінюється масштаб та силует забудови. На непарному боці вулиці Південної, тобто на стороні даного кварталу, яка виходить на цю вулицю, було знесене цінне історично цілісне середовищне утворення, яке було єдиним, що зберігався у місті до кінця ХХ століття, прикладом суцільного ряду одночасних (кін. ХІХ ст.) прибуткових будинків вздовж вулиці на протязі всього кварталу. Вздовж вулиці Південної, між нею та провулком Шевченка, побудовано великий протяжний будинок, який на вулицю Південну виходить три-восьмиповерховими об'ємами, а його дев'яти-десятиповерховий об'єм по провулку Шевченка, розміщений вище по рельєфу, з вулиці Південної сприймається як фоновий одинадцяти-тринадцятиповерховий. У кутовій частині кварталу, яка утворюється цією вулицею та вулицею Шевченка, будується точковий дев'ятнадцятиповерховий будинок.

Таким чином, на даний час за масштабом, силуетом та композиційними засадами забудову по сторонах даного кварталу можна охарактеризувати наступним чином:

По вулиці Гоголя:

В цілому на переважному відтинку кварталу існує суцільний ряд цінної історичної забудови з лінійним силуетом та одного масштабу (близькі за протяжністю вздовж вулиці дво-з-половиною – триповерхові будинки). Ця забудова з будинками на протилежному боці вулиці Гоголя складає цілісне історичне середовище у просторі всього одноквартального відрізка вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського. У фронтах забудови по обох сторонах вказаного відрізка вулиці Гоголя усі історичні будівлі композиційно рівнозначні, тобто при фронтальному сприйнятті та при сприйнятті в русі вздовж забудови, кожний з будинків виконує композиційно рядову роль.

Проте слід підкреслити особу композиційну роль пам'ятки архітектури «Особняк» по вулиці Шевченка, № 33 у просторі перехрестя вулиць Гоголя та Шевченка. Цей розташований на куті кварталу будинок з головним фасадом по вулиці Гоголя у кутовій частині має об'ємний та силуетний акцент у вигляді башти з шатровим завершенням, яка є активним елементом в організації простору перехрестя, завдяки чому цей будинок виконує роль локальної композиційно-просторової домінанти.

По вулиці Південній:

Формується великомасштабна забудова, за вишиною досягаючи порядку двадцяти поверхів, зі ступінчастим силуетом, в якому серединна частина забудови вздовж вулиці нижча та горизонтальна і по флангах, на кутових частинах кварталу, фланкується вищими вертикальними об'ємами, що в даному випадку може створити рівноважну об'ємно-просторову композицію в організації забудови на стороні даного кварталу по вулиці Південній. Ця забудова в цілому співвідносна із поблизу розміщеною сучасною десяти-чотирнадцяти-шістнадцятиповерховою забудовою сусідніх

кварталів, з якою створює в цілому одномасштабне ступінчасте за силуетом сучасне середовище утворення в районі близько розташованих одне до одного перехресть вулиці Південної з вулицею Шевченка та вулиці Шевченка з вулицею Виконкомівською та Європейським бульваром.

По вулиці Шевченка:

Забудова сторони даного кварталу по вулиці Шевченка на нинішній момент за масштабом та силуетом має відверто суперечливий характер з відсутністю будь якої композиційної єдності. У верхній за рельєфом яка є ближчою до вулиці Гоголя, частині протяжності сторони кварталу зосереджена щільна з фрагментами суцільної по червоній лінії різномасштабна зі ступінчастим силуетом забудова з дво-триповерховими історичними (рубіж XIX – XX ст.) та семиповерховими відносно сучасними (остання чверть XX ст.) будинками. У нижчій за рельєфом, яка є ближчою до вулиці Південної, знаходиться також різномасштабна з різко ступінчастим силуетом забудова з вільно стоячих історичних будівель, включаючи в тому числі і горизонтальний об'єм історичного триповерхового будинку кінця XIX століття, і вертикальний об'єм сучасного дев'ятнадцятиповерхового будинку. Між групами будинків верхньої та нижньої за рельєфом частинами забудови сторони даного кварталу вздовж вулиці Шевченка існує розрив-пустир на місці знесених малоповерхових історичних будинків. Це обумовлює необхідність заповнення цього розриву забудовою, яка по червоній лінії була б співвідносною з історичною забудовою, враховуючи таку на стороні даного кварталу, і на протилежній стороні сусіднього через вулицю Шевченка кварталу, де знаходиться, зокрема, і щойно виявлений об'єкт нерухомої культурної спадщини за видом «архітектура» (вул. Шевченка, № 18), традиційне середовище якого складають тут історичні будинки по обох сторонах вулиці, котрі включені до затвердженої охоронної зони. При тому можливо передбачити, як вірогідне рішення, створення на стороні даного кварталу вздовж вулиці Шевченка фонові забудови підвищеної

поверховості для просторового зв'язку обох груп будинків, що знаходяться по кінцях цієї сторони даного кварталу.

По вулиці Паторжинського:

Як вище вказано, на червоній лінії по вулиці Паторжинського на стороні даного кварталу розряджено розміщуються лише три будинки (двоповерхова та дво-з-половиною поверхова малоцінні історичні будівлі у кутовій частині з вулицею Південною і шестиповерховий будинок 1960-х років на куті з вулицею Гоголя), поблизу якого на даний момент вже завершується будівництво багатоповерхової, порядку дванадцяти поверхів, будівлі, та протяжний середній відрізок кварталу зайнятий низкою одноповерхових гаражів і огорожею двору. Таким чином на протязі усієї сторони даного кварталу по вулиці Паторжинського не існує середовища, яке б складалось з ряду будинків і яке б у єдиному видовому полі сприймалося як єдине містобудівне утворення. Тому про масштаб та силует забудови, саме як містобудівного утворення групи будинків, в даному випадку не йдеться. Це обумовлює допустимість розглядання можливості створення тут нової крупномасштабної забудови за масштабом та силуетом, співвідносними з існуючим будинком на куті даного кварталу по вулицях Паторжинського та Гоголя і новим будинком, що намічений для будівництва на куті даного ж кварталу по вулицях Паторжинського та Південної.

Щодо масштабу та силуету як забудови по периметру кварталу, так і внутрішньоквартальної забудови, то тут найважливішою вимогою повинно бути те, щоб будівлі як фонові, так і по фронтах забудови не дисонували за масштабом, силуетом, архітектонікою, тощо, з історично цінною забудовою. І в цьому контексті особливо важливо, врахування пам'ятки архітектури «Особняк» по вулиці Шевченка, № 33, яка є активним елементом в організації простору перехрестя вулиць Гоголя та Шевченка, виконуючи тут роль локальної композиційно-просторової домінанти.

АНАЛІЗ КОМПОЗИЦІЙНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТА УМОВ ВІЗУАЛЬНОГО СПРИЙНЯТТЯ ЗАБУДОВИ ДАНОГО РАЙОНУ (КВАРТАЛУ)

Об'ємно-просторова композиція

Історично об'ємно-просторова композиція забудови даного кварталу формувалася як рівнозначна, одного масштабу, з лінійним силуетом та системним розташуванням будинків по периметру кварталу – по червоних лініях вулиць, що його обмежують. Первісно це була одно-двоповерхова садибна забудова з розміщенням особняків за принципом пунктирної забудови по червоних лініях. В середині кварталу на садибних ділянках знаходились невеликі одноповерхові господарські споруди.

На рубежі XIX – XX століть забудова по червоних лініях трансформується і поступово перетворюється на щільну, що переходить місцями у суцільну, з дво-триповерхових прибуткових будинків особнякового та секційного типів. Дуже щільна і в більшості така, що переходить у суцільну і в цілому маюча лінійний силует, дво-триповерхова забудова сформувалась по сторонах кварталу, які виходять на вулиці Гоголя та Південну. По сторонах кварталу, які виходять на вулиці Шевченка та Паторжинського, забудова в більшості по червоних лініях залишалась розрідженою пунктирною. Було лише одне вкраплення будинків, що примикають один до одного, на верхній за рельєфом частині сторони по вулиці Шевченка. Проте і по цих вулицях за рахунок близькості масштабів та поверховості будинків забудова по червоних лініях загалом мала лінійний (похилий по рельєфу) силует. Внутрішноквартальні території, з нарізкою первісних садибних ділянок на менші домоволодіння, займаються хаотично розміщеною дрібномасштабною особняковою забудовою. З такими об'ємно-просторовою, силуетною та масштабною характеристиками забудова даного кварталу існувала до середини XX століття.

У 2-й половині XX століття масштаб та силует забудови на сторонах даного кварталу по червоних лініях вулиць Паторжинського, Гоголя та

Шевченко частково змінюється. Майже всі будинки минулих часів по червоній лінії на стороні даного кварталу, яка виходить на вулицю Паторжинського, та більшість з тих, що розміщувалися по червоній лінії зі сторони вулиці Шевченка, були знесені. На квартальному куті, який створюється вулицями Паторжинського та Гоголя було побудовано великий кутовий з протяжними крилами по обох вулицях шести-семиповерховий (по ухилу) будинок. На верхній по рельєфу частині квартальної сторони, що виходить на вулицю Шевченка, по червоній лінії були побудовані два семиповерхових будинки, які примикають один до одного. У зв'язку з чим забудова в цих місцях набула іншого, більш великого, масштабу та частково стала ступінчастою за силуетом. Частково змінюється і характер внутрішньої квартальної забудови. У верхній за рельєфом частині кварталу, що тяжіє до квартального кута, утвореного вулицями Гоголя та Шевченка, будуються п'ятиповерхові будинки, при котрих створюються просторі двори. Проте ці будинки за силуетом не проглядаються з вулиць і не впливають на силует забудови кварталу по червоних лініях вулиць Гоголя та Шевченка, завдяки чому, зокрема, зберігається загальний історичний за масштабом та силуетом вигляд історично цінного традиційного середовища більшого за протяжністю відрізка вулиці Гоголя між вулицями Паторжинського та Шевченка.

На початку ХХІ століття принципових змін зазнає забудова нижньої за рельєфом частини кварталу. Тут докорінно змінюється масштаб та силует забудови. На непарному боці вулиці Південної, тобто на стороні даного кварталу, яка виходить на цю вулицю, було знесене цінне історично цілісне середовищне утворення, яке було єдиним, що зберігався у місті до кінця ХХ століття, прикладом суцільного ряду одночасних (кін. ХІХ ст.) прибуткових будинків вздовж вулиці на протязі всього кварталу. Вздовж вулиці Південної, між нею та провулком Шевченка, побудовано великий протяжний будинок, який на вулицю Південну виходить три-восьмиповерховими об'ємами, а його дев'яти-десятиповерховий об'єм по провулку Шевченка, розміщений вище по рельєфу, з вулиці Південної сприймається як фоновий одинадцяти-

тринадцятиповерховий. У кутовій частині кварталу, яка утворюється цією вулицею та вулицею Шевченка, будується точковий дев'ятнадцятиповерховий будинок.

Таким чином, на даний час за масштабом, силуетом та композиційними засадами забудову по сторонах даного кварталу можна охарактеризувати наступним чином:

По вулиці Гоголя:

В цілому на переважному відтинку кварталу існує суцільний ряд цінної історичної забудови з лінійним силуетом та одного масштабу (близькі за протяжністю вздовж вулиці дво-з-половиною – триповерхові будинки). Ця забудова з будинками на протилежному боці вулиці Гоголя складає цілісне історичне середовище у просторі всього одноквартального відрізка вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського. У фронтах забудови по обох сторонах вказаного відрізка вулиці Гоголя усі історичні будівлі композиційно рівнозначні, тобто при фронтальному сприйнятті та при сприйнятті в русі вздовж забудови, кожний з будинків виконує композиційно рядову роль.

Проте слід підкреслити особу композиційну роль пам'ятки архітектури «Особняк» по вулиці Шевченка, № 33 у просторі перехрестя вулиць Гоголя та Шевченка. Цей розташований на куті кварталу будинок з головним фасадом по вулиці Гоголя у кутовій частині має об'ємний та силуетний акцент у вигляді башти з шатровим завершенням, яка є активним елементом в організації простору перехрестя, завдяки чому цей будинок виконує роль локальної композиційно-просторової домінанти.

По вулиці Південній:

Формується великомасштабна забудова, за вишиною досягаючи порядку двадцяти поверхів, зі ступінчастим силуетом, в якому серединна частина забудови вздовж вулиці нижча та горизонтальна і по флангах, на кутових частинах кварталу, фланкується вищими вертикальними об'ємами,

що в даному випадку може створити рівноважну об'ємно-просторову композицію в організації забудови на стороні даного кварталу по вулиці Південній. Ця забудова в цілому співвідносна із поблизу розміщеною сучасною десяти-чотирнадцяти-шістнадцятиповерховою забудовою сусідніх кварталів, з якою створює в цілому одномасштабне ступінчасте за силуетом сучасне середовищне утворення в районі близько розташованих одне до одного перехресть вулиці Південної з вулицею Шевченка та вулиці Шевченка з вулицею Виконкомівською та Європейським бульваром.

По вулиці Шевченка:

Забудова сторони даного кварталу по вулиці Шевченка на нинішній момент за масштабом та силуетом має відверто суперечливий характер з відсутністю будь якої композиційної єдності. У верхній за рельєфом яка є ближчою до вулиці Гоголя, частині протяжності сторони кварталу зосереджена щільна з фрагментами суцільної по червоній лінії різномасштабна зі ступінчастим силуетом забудова з дво-триповерховими історичними (рубіж XIX – XX ст.) та семиповерховими відносно сучасними (кінець XX ст.) будинками. У нижчій за рельєфом, яка є ближчою до вулиці Південної, знаходиться також різномасштабна з різко ступінчастим силуетом забудова з вільно стоячих історичних будівель, включаючи в тому числі і горизонтальний об'єм історичного триповерхового будинку кінця XIX століття, і вертикальний об'єм сучасного дев'ятнадцятиповерхового будинку. Між групами будинків верхньої та нижньої за рельєфом частинами забудови сторони даного кварталу вздовж вулиці Шевченка існує розрив-пустир на місці знесених малоповерхових історичних будинків. Це обумовлює необхідність заповнення цього розриву забудовою, яка по червоній лінії була б співвідносною з історичною забудовою, враховуючи таку на стороні даного кварталу, і на протилежній стороні сусіднього через вулицю Шевченка кварталу, де знаходиться, зокрема, і щойно виявлений об'єкт нерухомої культурної спадщини за видом «архітектура» (вул. Шевченка, № 18), традиційне середовище якого складають тут історичні будинки по обох

сторонах вулиці, котрі включені до затвердженої охоронної зони. При тому можливо передбачити, як вірогідне рішення, створення на стороні даного кварталу вздовж вулиці Шевченка фонові забудови підвищеної поверховості для просторового зв'язку обох груп будинків, що знаходяться по кінцях цієї сторони даного кварталу.

По вулиці Паторжинського:

Як вище вказано, на червоній лінії по вулиці Паторжинського на стороні даного кварталу розряджено розміщуються лише три будинки (двоповерхова та дво-з-половиною поверхова малоцінні історичні будівлі у кутовій частині з вулицею Південною і шестиповерховий будинок 1960-х років на куті з вулицею Гоголя) та протяжний середній відрізок кварталу зайнятий низкою одноповерхових гаражів і огорожею двору. Таким чином на протязі усієї сторони даного кварталу по вулиці Паторжинського не існує середовища, яке б складалось з ряду будинків і яке б у єдиному видовому полі сприймалося як єдине містобудівне утворення. Тому про масштаб та силует існуючої забудови, саме як містобудівного утворення групи будинків, в даному випадку не йдеться. Крім того, на даний момент поблизу до вказаного існуючого будинку вже завершується будівництво багатоповерхової, порядку дванадцяти поверхів, будівлі.

Умови візуального сприйняття

Щодо масштабу та силуету забудови по периметру та всередині кварталу, то тут найважливішою вимогою повинно бути те, щоб будівлі як фонові, так і по фронтах забудови не дисонували за масштабом, силуетом, архітектонікою, тощо, з історично цінною забудовою. Концептуально рішення з цього приводу визначаються в значній мірі в залежності від умов візуального сприйняття забудови у кожному конкретному середовищному просторі.

Умови візуального сприйняття забудови сторін даного кварталу по червоних лініях, перш за все, характеризуються наявністю видових фронтів

по всіх чотирьох вулицях (Гоголя, Шевченко, Південна, Паторжинського), які оточують квартал. Проте, поряд із цим типом візуального сприйняття, що взагалі присутній для традиційно розміщеної забудови по сторонах вулиць, в даному випадку необхідно враховувати наявність і інших умов візуального сприйняття забудови даного кварталу, які визнають не тільки фронтальне (зокрема, і у русі вздовж вулиці) сприйняття лінійного ряду забудови на стороні тієї чи іншої вулиці, а й наявність умов візуального сприйняття периметральної забудови не у лінійному, а у просторовому контексті.

В цьому контексті слід мати на увазі, що вулиця Шевченка в напрямку від пагорба до низини, по сприйняттю починаючи від перехрестя з вулицею Гоголя, композиційно-просторово за принципом замкненої перспективи завершується дзвіницею Свято-Троїцького собору (пл. Троїцька, № 7; пам'ятка архітектури місцевого значення; охоронний № 28; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – 336). Тобто в даному випадку відносно дзвіниці Свято-Троїцького собору наявний тип візуального сприйняття «видова вісь», що є ознакою ансамблевої організації середовищного простору. Тому забудова по обох сторонах вулиці Шевченка, природно, включаючи і забудову даного кварталу по вулиці Шевченка, між собою повинна бути рівноважною за масою, співвідносною за масштабом та силуетом. При цьому слід мати на увазі, що на протязі одноквартального відрізка вулиці Шевченко між вулицями Гоголя та Південної, на непарному боці (даний квартал) і на парному боці (протилежний через вулицю квартал) вулиці Шевченка навпроти один одного знаходяться історично цінні будівлі, про що вже було вказано вище.

У просторовому контексті сприйняття суцільного ряду історичної забудови по червоній лінії парного боку на одноквартальному відрізку вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського (сторона даного кварталу) слід мати на увазі, що і на протилежному, непарному, боці цього одноквартального відрізка вулиці Гоголя, тобто навпроти даного кварталу, також присутнє традиційне історичне утворення. Тому умови візуального

сприйняття цього цілісного історичного середовища, яке включає історично цінну забудову по обох боках одноквартального відрізка вулиці Гоголя між вулицями Шевченка та Паторжинського, у вказаному єдиному просторі відповідає поняттю «видова зона».

Також у просторовому контексті сприйняття історичної забудови на стороні даного кварталу по вулиці Гоголя неприпустимо щоб виникали дисонуючі їй за масштабом та силуетом фонові будівлі, які не відповідають вимогам режимів використання історичних ареалів, на сам перед при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиці, проекція їх об'єму, як фонового, не повинна проглядатися більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА:

1. Весь Екатеринослав: Ежегодник. Екатеринослав, 1898.
2. Весь Екатеринослав: Ежегодник. Екатеринослав, 1905.
3. Весь Екатеринослав: Ежегодник. Екатеринослав, 1910.
4. Весь Екатеринослав: Ежегодник. Екатеринослав, 1915.
5. Вулиці і площі Дніпропетровська. Дніпропетровськ, 1967.
6. ДСТУ Б Б.2.2-10-16. Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування.
7. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
8. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг).
9. Днепропетровск: Справочник-путеводитель. Днепропетровск, 1956.
10. Екатеринославская губерния: Адрес-календарь. Екатеринослав, 1901.
11. Екатеринославская губерния: Адрес-календарь. Екатеринослав, 1903.
12. Екатеринославская губерния: Адрес-календарь. Екатеринослав, 1912.
13. Екатеринославская губерния: Адрес-календарь. Екатеринослав, 1915 – 1917.
14. Закон України про охорону культурної спадщини. 08.06.2000 р.
15. Иконников А. В. Архитектура города (эстетические проблемы композиции). Москва, 1972.
16. Исследование и охрана архитектурного наследия Украины. Киев, 1980.
17. Короев Ю., Федоров М. Архитектура и особенности зрительного восприятия. Москва, 1954.

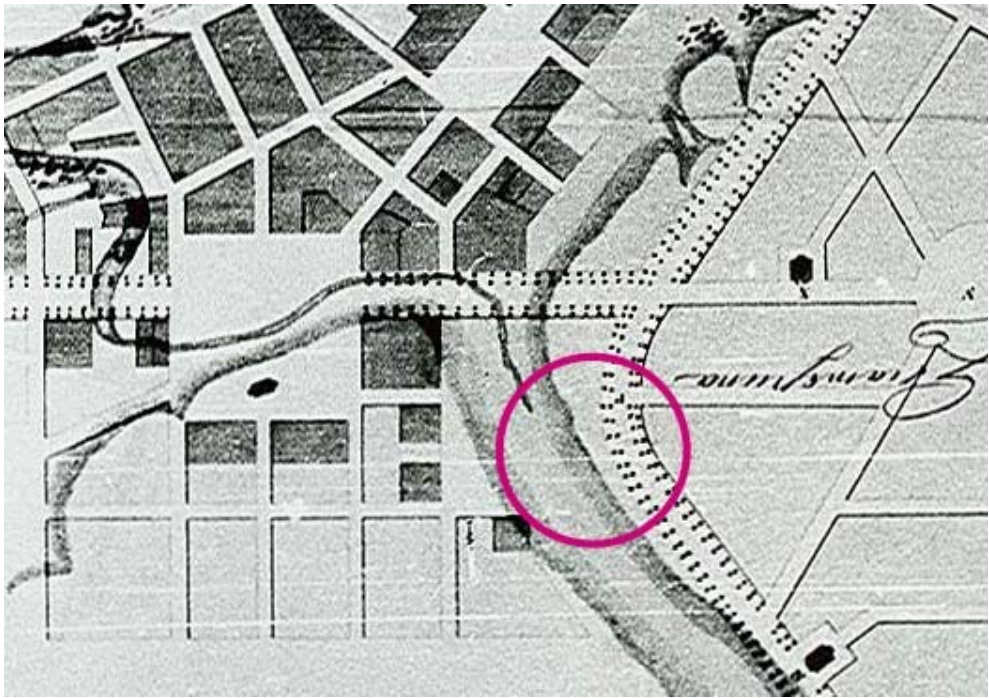
18. Науково-проектна документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро».
19. Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Здание Горного управления» (охранный № 0600073; просп. К. Маркса, № 39), «Особняк» (охранный № 0600074; просп. К. Маркса, № 41) и вновьвыявленного памятника архитектуры «Доходный дом» (ул. Шевченко, № 18) в г. Днепропетровске».
20. Науково-проектна документація «Зони охорони групи пам'яток м. Дніпра»
21. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР. / Водзинский Е.Е. и др. Киев, КиевНИИП градостроительства – КиевНИИТИ, 1982.
22. Методичі рекомендації щодо розроблення історичних (історико-архітектурних) довідок (v0956655-09), затверджені наказом Міністерства культури і туризму України від 02.11.2009 № 956/0/16-09.
23. Перелік пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення Дніпропетровської області, затверджений розпорядженням голови облдержадміністрації від 12 квітня 1996 р. № 158-р.
- 22-36. Плани м. Катеринослава и м. Дніпропетровська. Кінець XVIII – середина XX ст.
37. Пруцын О.И. Город и архитектурное наследие. Москва, 1980.
38. Ревский С. Б. Зодчие, инженеры, художники, участвовавшие в формировании Екатеринослава (конец XVIII – начало XX вв.). Днепропетровск, 1981.
39. Середюк И.И. Восприятие архитектурной среды. Львов, 1979.
40. Шатров М. Город на трех холмах: Книга о старом Екатеринославе. Днепропетровск, 1969.
41. Шатров М. С вершины полувека. Днепропетровск, 1968.

ПЕРЕЛІК ІЛЮСТРАЦІЙ ТА ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ:

1. Центральний історичний ареал м. Дніпра, з позначенням даного кварталу.
2. Проектний план м. Катеринослава. І.Є. Старова. Затверджений в 1792 р. Фрагмент.
3. Проектний план м. Катеринослава. В.І. Гесте. Затверджений в 1817 р. Фрагмент.
4. План м. Катеринослава. 1834 р. Фрагмент.
5. Констатаційний план м. Катеринослава. Закржевський. 1837 р. Фрагмент.
6. Констатаційний план м. Катеринослава. 1840-і рр. Фрагмент.
7. Констатаційний план м. Катеринослава. 1871 р. Фрагмент.
8. Констатаційний план м. Катеринослава. Модін. 1882 р. Фрагмент.
9. Констатаційний план м. Катеринослава. Н. Кутєпов. 1890 р. Фрагмент.
10. Констатаційний план м. Катеринослава. 1901 р. Фрагмент.
11. Констатаційний план м. Катеринослава. 1912 р. Фрагмент.
12. Вид на Довгу балку та розглядану територію. Фото поч. XX ст.
13. Будинки №№ 3, 5 та 7 по вул. Південній, які були провідними середовищними визначальниками історично цінного архітектурного середовища вул. Південної. Нині знесені.
14. Фрагмент з розгляданим кварталом зі схеми з визначенням меж та режимів використання історичних ареалів міста Дніпра.



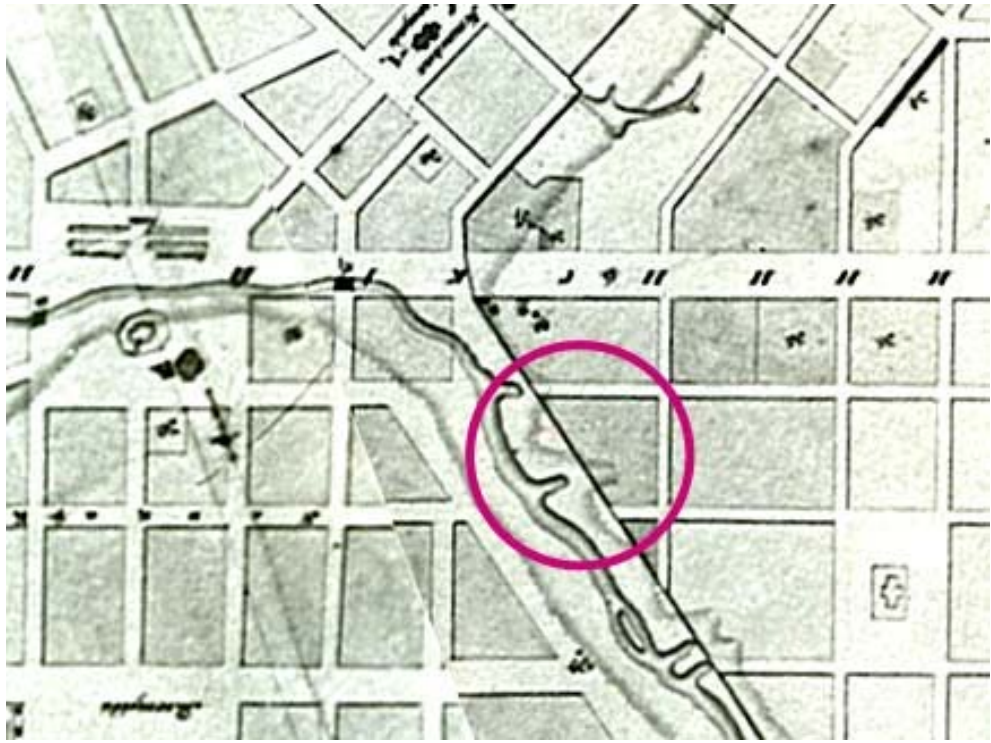
1



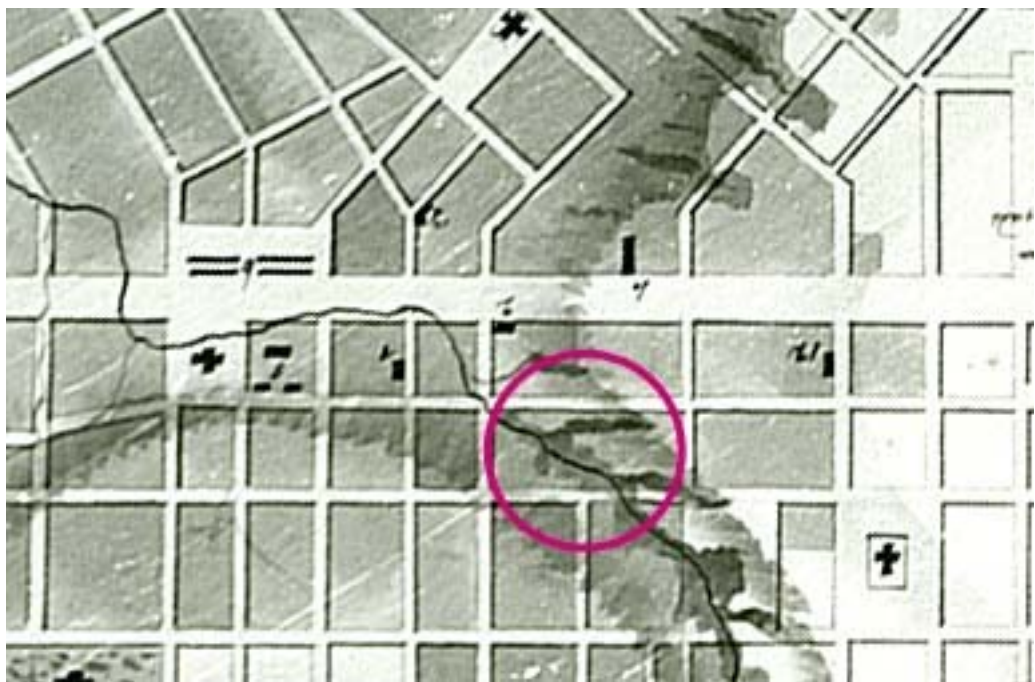
2



3



4



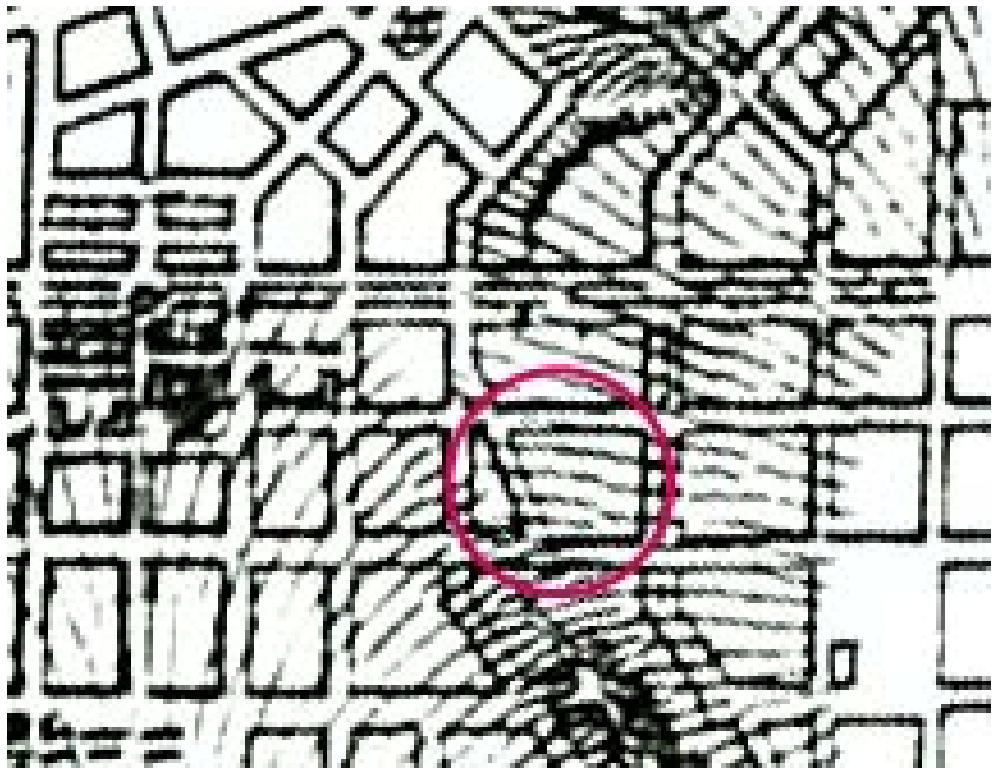
5



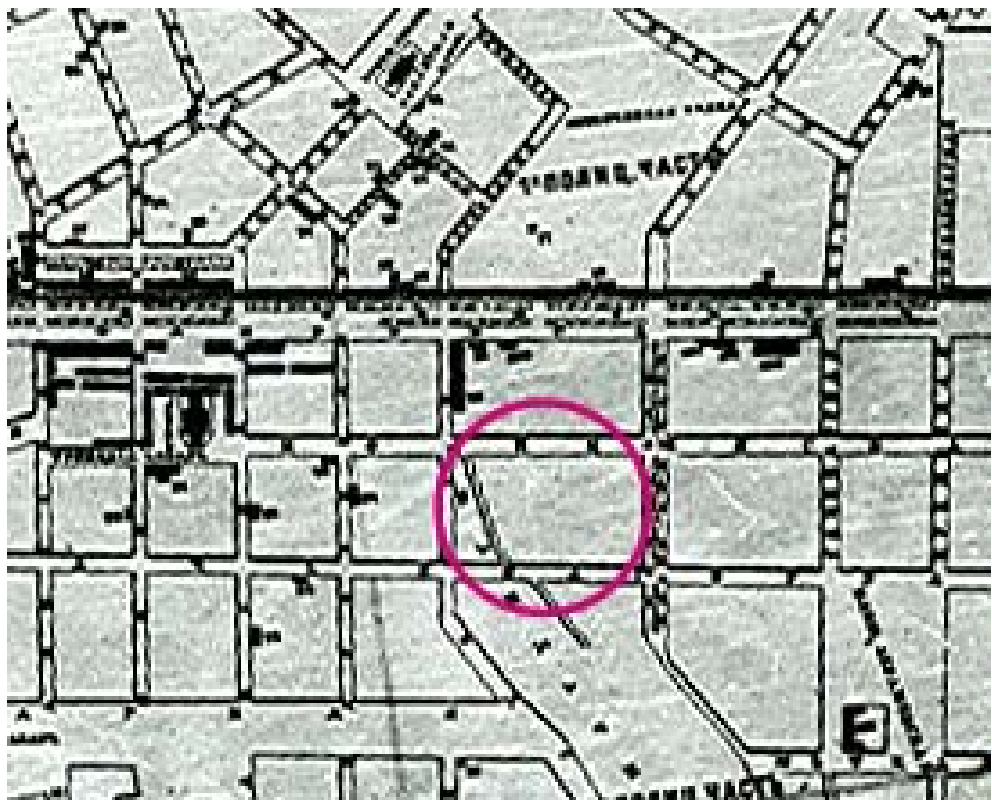
6



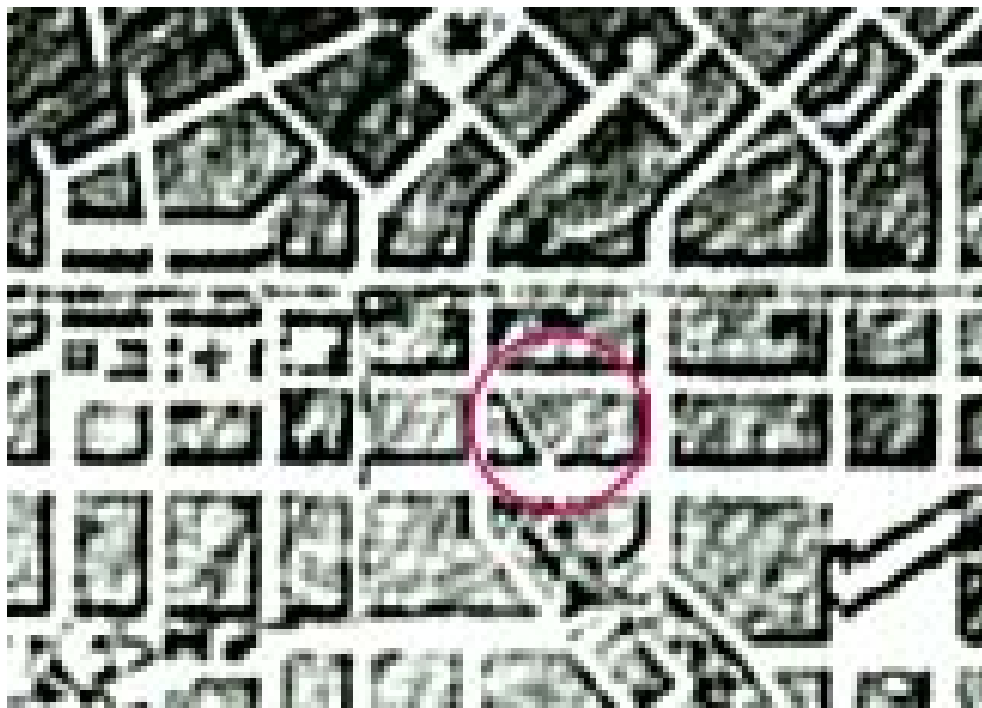
7



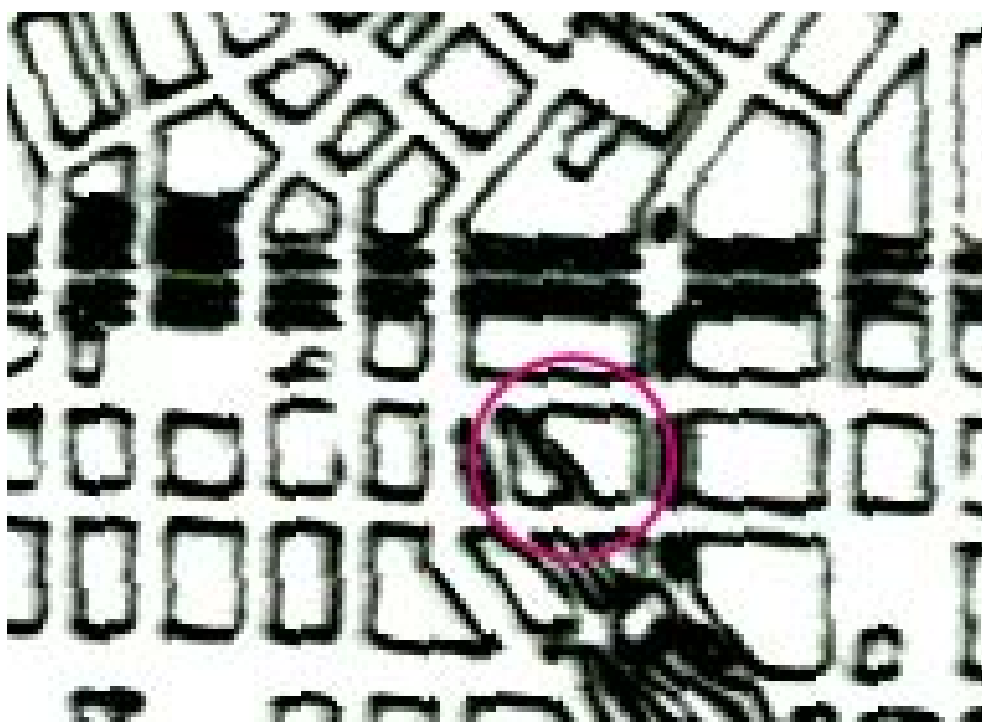
8



9



10



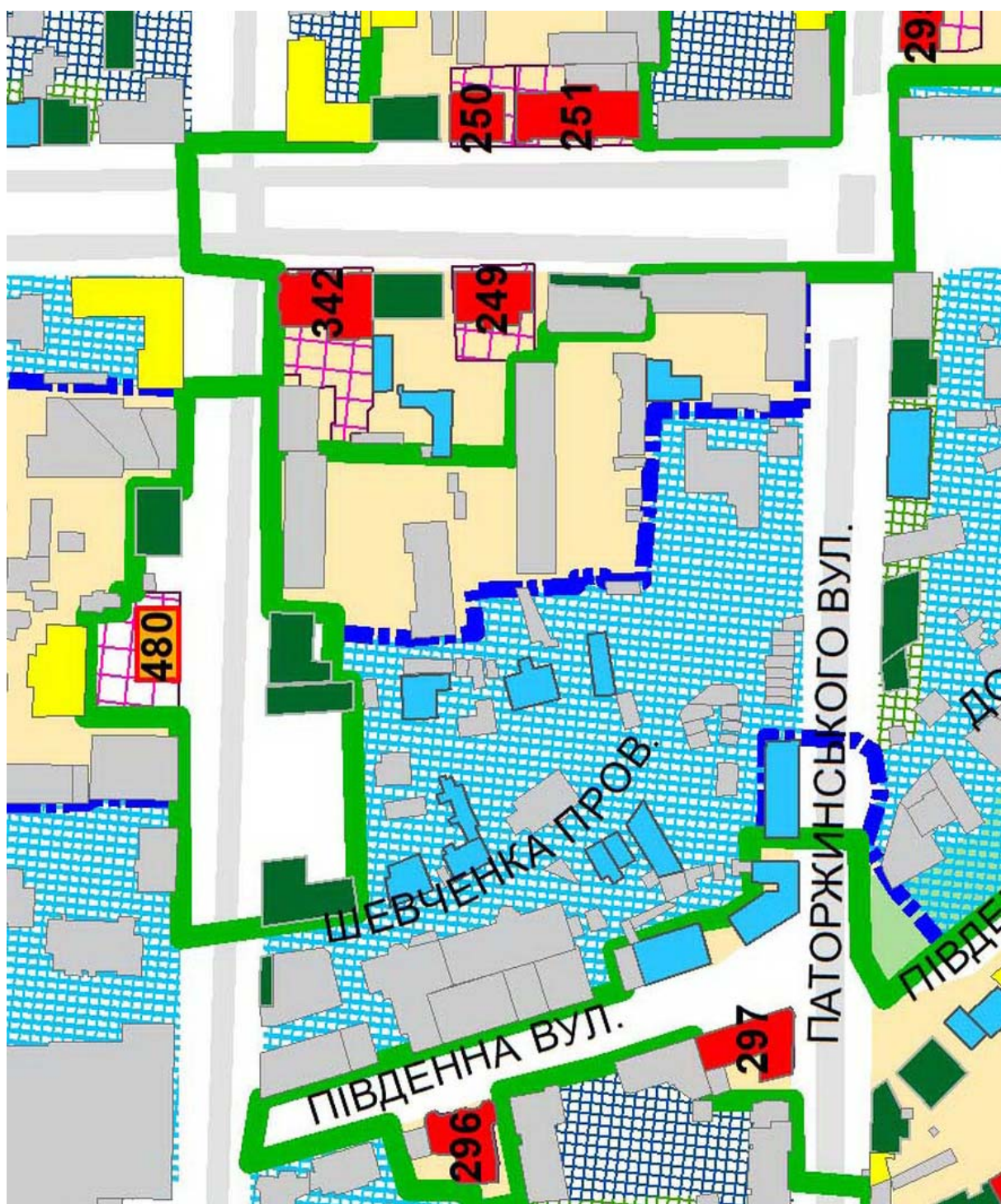
11



12



13



ВИМОГИ ЩОДО ЗБЕРЕЖЕННЯ ПАМ'ЯТОК ТА ТРАДИЦІЙНОГО ХАРАКТЕРУ СЕРЕДОВИЩА. ОБҐРУНТУВАННЯ ГРАНИЧНИХ ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ

Виходячи з проведеного в попередніх розділах аналізу документації та характеристик середовища необхідно констатувати наступне.

На пам'ятках архітектури необхідно здійснення реставрації фасадів, ремонту конструкцій та технічного оздоблення, дослідження інтер'єрів з визначенням і проведенням необхідних робіт по реставрації та (або) ремонту, відтворення історичного вигляду території пам'яток.

З наведених значних історичних будівель даного кварталу дві зберегли лише головні фасади – будівлі по вулиці Гоголя, 12 та Шевченка, 49. Проте збереження, перш за все, їх зовнішнього вигляду необхідне у зв'язку з їх суттєвим індивідуальним історико-архітектурним значенням та важливою роллю в контексті збереження історичних середовищних утворень як таких, що важливі і самі по собі, і як таких, що входять до безпосереднього оточення об'єктів культурної спадщини, для котрих складають їх традиційне середовище. Тому за необхідності потрібне здійснення реставрації їх вуличних фасадів та ремонту.

Щодо масштабу та силуету забудови по периметру та всередині кварталу, то тут найважливішою вимогою повинно бути те, щоб будівлі як фонові, так і по фронтах забудови не дисонували за масштабом, силуетом, архітектонікою, тощо, з історично цінною забудовою, яка складає цілісні середовищні утворення.

Цілісне історичне середовище вулиці Гоголя на відрізку між вулицями Шевченка та Паторжинського підлягає в цілому збереженню в існуючих архітектурно-містобудівних параметрах (просторові, масштабні та масштабнісні, силуетні, архітектурно-художні, тощо, характеристики). При необхідності проведення реконструктивних заходів тут слід додержуватись збереження існуючих характеристик історичного середовища з частковою

його модернізацією та обов'язковою реставрацією, перш за все, зовнішності історично цінних об'єктів.

Забудова в межах охоронних зон, не повинна сприйматися з протилежної сторони вулиці Гоголя. Забудова в межах зон регулювання забудови повинна відповідати обмеженням, вказаним в Науково-проектній документації «Зони охорони групи пам'яток м. Дніпра», а саме не виступати у якості фонові або фланкуючої забудови для цих пам'яток на протязі їх видових фронтів. Збільшення висоти будівель, розташованих в зоні регулювання забудови цих пам'яток на червоній лінії вулиці Шевченка (№№ 35 та 37) або будівництво замість них вищих будівель заборонене. Також у просторовому контексті сприйняття історичної забудови на стороні даного кварталу по вулиці Гоголя неприпустимо щоб виникали на території кварталу, за межами зон охорони, дисонуючі їй за масштабом та силуетом фонові будівлі, які не відповідають вимогам режимів використання історичних ареалів, на сам перед при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиці, проекція їх об'єму, як фонового, не повинна проглядатися більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці.

Забудова по обох сторонах вулиці Шевченка повинна бути рівноважною за масою та співмасштабною між собою. При реконструкції слід додержуватись збереження існуючих характеристик історичного середовища з включенням в нього окремих нових елементів та обов'язковою реставрацією, перш за все, головних фасадів історично цінних об'єктів.

У забудові по червоних лініях на обох сторонах відрізка вулиці Шевченка між вулицями Гоголя та Південною потрібно додержуватись архітектурно-містобудівних параметрів присутніх тут історично цінних будівель (просторові, масштабні та масштабнісні, силуетні, архітектоничні, тощо, характеристики). При цьому між групами будинків верхньої та нижньої за рельєфом частинами забудови сторони даного кварталу вздовж

вулиці Шевченка існує розрив-пустир на місці знесених малоповерхових історичних будинків. Це обумовлює необхідність

розриву забудовою, яка по червоній лінії була б співвідсною з історичною забудовою, враховуючи таку на стороні даного кварталу, і на протилежній стороні сусіднього через вулицю Шевченка кварталу, де знаходиться, зокрема, і щойно виявлений об'єкт нерухомої культурної спадщини за видом «архітектура» (вул. Шевченка, № 18), традиційне середовище якого складають тут історичні будинки по обох сторонах вулиці, котрі включені до затвердженої охоронної зони. При тому можливо передбачити, як вірогідне рішення, створення на стороні даного кварталу вздовж вулиці Шевченка фонові забудови підвищеної поверховості для просторового зв'язку обох груп будинків, що знаходяться по кінцях цієї сторони даного кварталу.

При цьому режимні обмеження (насамперед висотні), викладені в згаданій Науково-проектній документації «Зони охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Здание Горного управления» (охоронний № 0600073; просп. К. Маркса, № 39), «Особняк» (охоронний № 0600074; просп. К. Маркса, № 41) и вновьвыявленного памятника архитектуры «Доходный дом» (ул. Шевченко, № 18) в г. Днепропетровске» мають виконуватись хоча б в частині відповідного обмеження висоти забудови на територіях, які знаходяться на червоній лінії вулиці Шевченка (на глибину приблизно 6 м від червоної лінії). Значні історичні будівлі у разі їх реконструкції повинні відповідати критерію щодо збереження (відтворення) архітектурно-художніх характеристик та умов їх сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку з боку головного фасаду (фасадів).

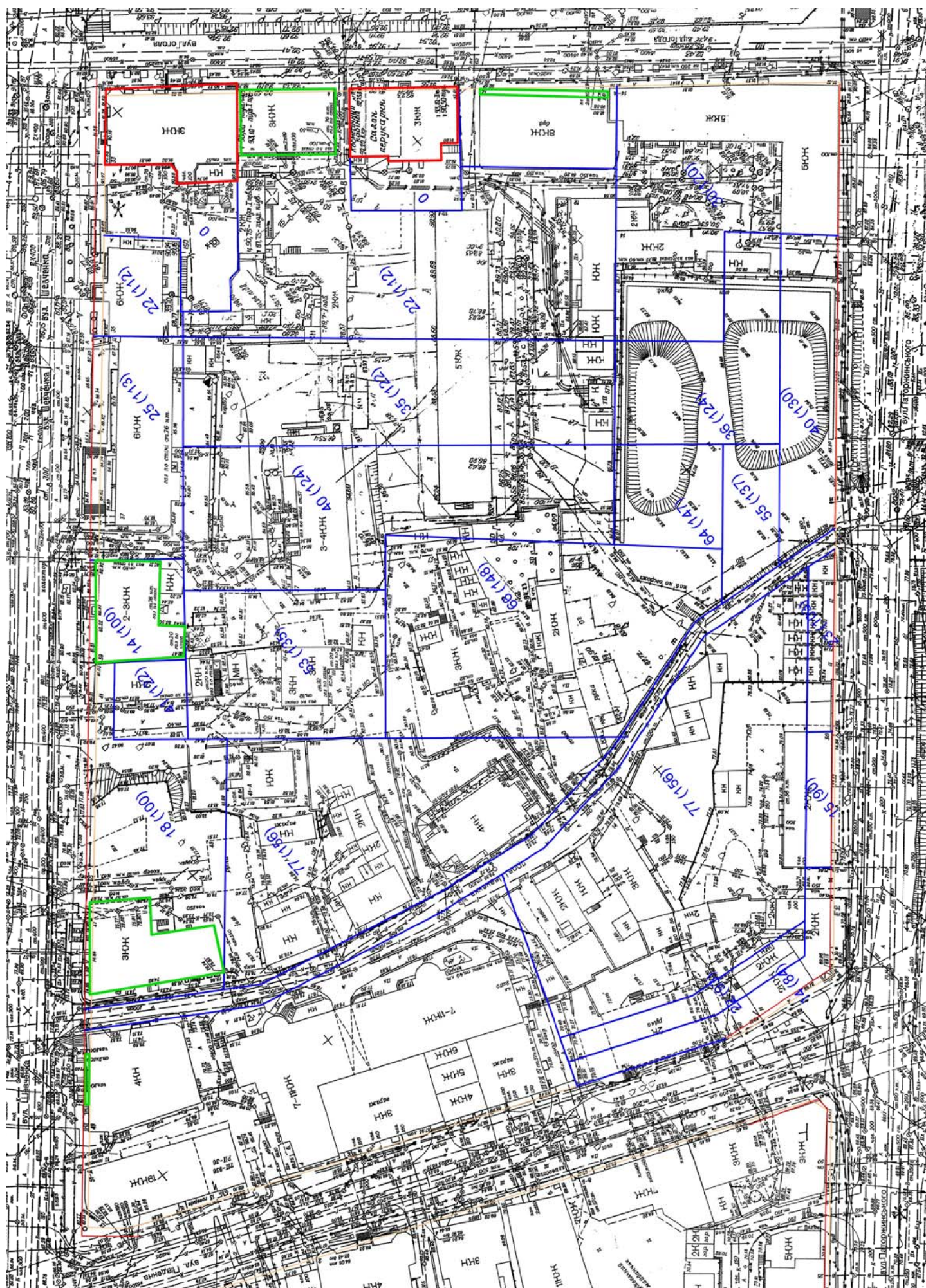
Також збереження вимагає композиційний вплив пам'ятки архітектури за адресою вул. Південна, 8, який розповсюджується на все перехрестя вулиць Південної та Паторжинського, а також частини протилежних кварталів. Так кут розгляданого кварталу, розташований напроти цієї пам'ятки, включено до затверджених комплексних зон охорони групи

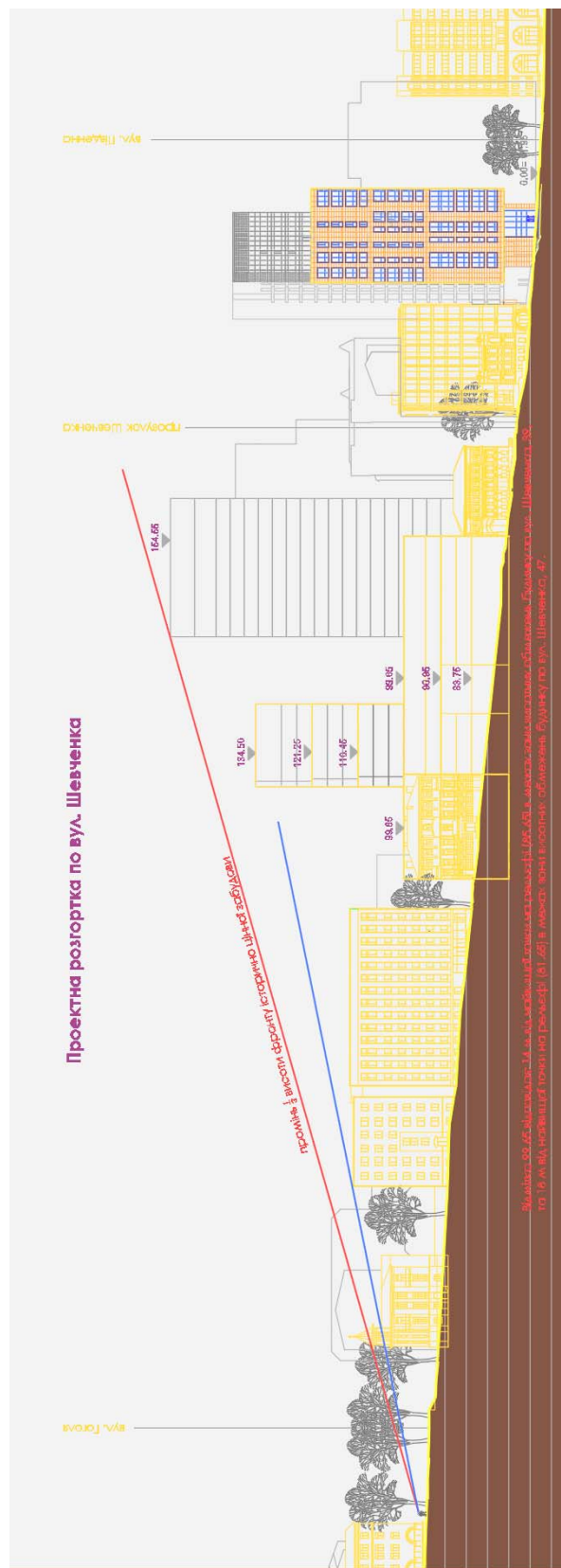
пам'яток м. Дніпра, що обумовлює створення тут по червоним лініям обох вулиць об'єкту (об'єктів), співвідносного (співвідносних) за масштабом, висотою, архітектонікою, рішенням кутової частини на куті кварталу, тощо, з вище вказаною пам'яткою архітектури. Для цього на червоних лініях, навпроти пам'ятки, а також на відстань вглиб кварталів приблизно до 12 м від червоних ліній (умовна ширина в плані однієї «стандартної» будівлі), необхідно зберегти масштаб, співвідносний зі згаданою пам'яткою (висота об'єму, розташованого безпосередньо на куті напроти пам'ятки має відповідати висоті карнизу пам'ятки). При цьому архітектурне рішення цих об'ємів має бути відносно нейтральним, без яскраво виражених композиційних акцентів, щоб підкреслювати провідну композиційну роль цієї пам'ятки. При цьому на червону лінію мають виходити об'єми, співвідносні з існуючою нині забудовою, тобто до трьох поверхів. Приблизно на відстані біля 6 метрів від червоних ліній можливе поступове збільшення поверховості будівель до 5-6 поверхів, оскільки це значною мірою не вплине на композиційну роль пам'ятки. На відстані більш ніж 12 м від червоних ліній вглиб кварталів, композиційний вплив пам'ятки значною мірою зникає зовсім, і там можлива поява більш високих будівель. У той же час необхідно уникати появи крупних протяжних об'ємів, поверховістю понад приблизно 5-6 поверхів, натомість можлива поява навіть більш високих, проте компактних об'ємів, які не будуть виступати в якості суцільної куліси. В зоні регулювання забудови пам'ятки архітектури «Прибутковий будинок», вул. Південна, 8 необхідно дотримуватись вказаних висотних обмежень, враховуючи що приблизно на відстані біля 6 метрів від червоної лінії вулиці Паторжинського можливе збільшення поверховості будівель, оскільки це значною мірою не вплине на композиційну роль пам'ятки та умови її сприйняття.

На частині кварталу, яка не входить в зони охорони пам'яток, і визначена в Науково-проектній документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів

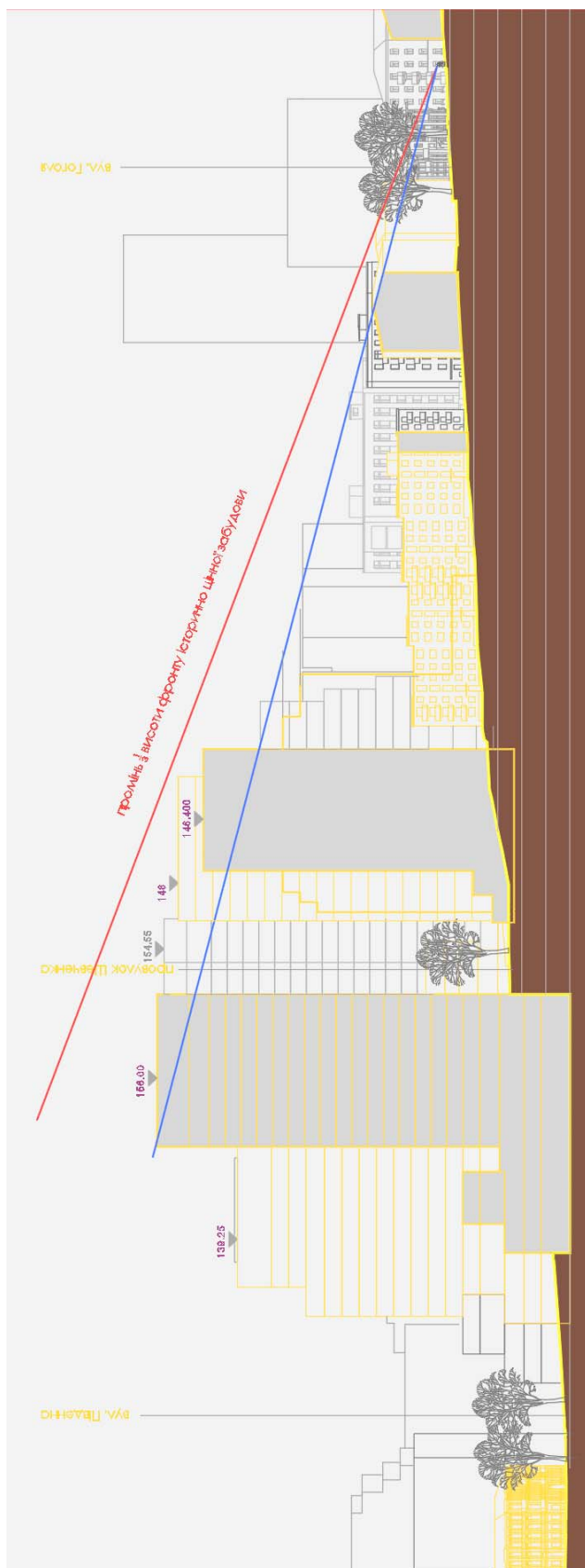
регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» як територія регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції), а саме на червоній лінії вулиці Паторжинського та на внутрішньо кварталних територіях можлива поява забудови, яка відповідає вимогам режимів використання історичних ареалів.

Можливі висоти нової та реконструйованої забудови, з врахуванням вимог зон охорони та режимів використання історичних ареалів, вказані на схемі. Висоти наведені в метрах від денної поверхні, проте, з врахуванням складного рельєфу, в скобках вказані висоти в абсолютних показниках за Балтійською системою висот. Червоною лінією зазначені пам'ятки архітектури, зеленою – значні історичні будівлі.





Проектні розгортки по вулицях Патрижинського та Шевченка (висоти наведені в абсолютних показниках за Балтійською системою висот)



Діагональні перетини по кварталі (висоти наведені в абсолютних показниках за Балтійською системою висот)