



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН
ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ, ОБМЕЖЕНОГО ВУЛИЦЯМИ:
ЛАМАНОЮ, ПАВЛА НІРІНБЕРГА, узв. КРУТОГІРНИМ ТА
пл. УСПЕНСЬКОЮ
(СОБОРНИЙ РАЙОН)**

ТОМ 3

Аналітичний розділ

**Вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів
культурної спадщини та традиційного характеру цінного
історичного середовища відповідно до режимів
використання історичних ареалів та історико-
архітектурного опорного плану на кварталі, який
обмежений вулицями Ламаною, Павла Нірінберга,
узв. Крутогірним та пл. Успенською в
Центральному історичному ареалі у м. Дніпрі"**

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

С.Б. Ревський

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

І. С. Ревський

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

Дослідження виконане на замовлення ТОВ «СТРОЙ ИНВЕСТ», на підставі договору ДПТ/4/20 від 21 грудня 2020 року.

З М І С Т:

1.	Характеристика місця розташування кварталу.....	4
2.	Аналіз архітектурно-містобудівного формування даного кварталу в контексті загального розвитку міста	5
3.	Аналіз архітектурно-містобудівної спадщини даного кварталу.....	15
4.	Аналіз архітектурного середовища та значення історичних будівель в ньому	24
5.	Характеристика наявної документації, яка стосується збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.....	34
6.	Визначення параметрів забудови з врахуванням збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища.....	51
	ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ.....	54
	ПЕРЕЛІК ІЛЮСТРАЦІЙ.....	59
	ІЛЮСТРАЦІЇ.....	61
	СХЕМА НУМЕРАЦІЇ ТОЧОК ФОТОФІКСАЦІЇ.....	77
	НАТУРНА ФОТОФІКСАЦІЯ.....	78

*

*

*

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ КВАРТАЛУ

Даний квартал знаходиться у середмісті на прибережній низині правобережної частини міста, на пласкій горизонтальній поверхні безпосередньо поблизу узбережжя. Будучи за появою одним з найперших кварталів міста та виходячи на першу за часом планувального формування міську площу, він є частиною історичного ядра та історичного центру і невід'ємним елементом історично цінного регулярного розпланування кінця XVIII – початку XIX ст., яке поєднує характерні риси містобудування доби суворого та доби високого класицизму. Квартал входить в межі Соборного адміністративного району та Центрального історичного ареалу міста.

Квартал має у плані форму близьку до прямокутної трапеції, у якій площа та вулиці, що його обмежують, Успенська площа (з півдня) – вертикальна (висотна) бічна сторона, вулиці Павла Нірінберга (з заходу) – більша основа, Ламана (з півночі) – умовно похила (тому що не прямолінійна, дещо увігнута в середину) бічна сторона, вулиця Узвіз Крутогірний (зі сходу) – менша основа.

Квартал, виходячи на першу у місті за часом формування Успенську площу, яка була міським центром наприкінці XVIII століття, є, як згадано вище, одним з первісних кварталів міста і, таким чином, одним з центральних кварталів його історичного ядра.

*

*

*

2. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОГО ФОРМУВАННЯ ДАНОГО КВАРТАЛУ В КОНТЕКСТІ ЗАГАЛЬНОГО РОЗВИТКУ МІСТА

Даний квартал є планувальним елементом правобережної історичної частини міста і знаходиться в межах території, що сформувалася за регулярними класицистичними планами кінця XVIII – початку XIX ст. і є зоною історично цінного розпланування. Ця територія формувалася за затвердженням у 1817 р. проектом генерального плану міста, який був розроблений ведучим містобудівником доби високого класицизму В. І. Гесте і який планувально оформив намічену наприкінці XVIII ст. видатним архітектором доби суворого класицизму І. Є. Старовим ідею про лінійний розвиток міста за регулярною розпланувальною системою вздовж Дніпра.

І. Є. Старов склав три плани – перший між другою половиною 1787 р. та початком 1790 р., другий у 1790 р. та третій у 1792 р. Якщо перший його план планувально торкався лише вершини пагорбу, який знаходився в закруті річки (нині перший міський пагорб), що було обумовлено найвищим розпорядженням, то другим та третім своїми планами І. Є. Старов спускає міські квартали й на прибережну низину у підніжжя цього пагорбу, де знаходилася стара запорізька слобода Половиця. Тим самим він намітив та запрограмував подальший розвиток міста вздовж Дніпра. Таке рішення було продиктоване як реальною необхідністю водопостачання (в гранітному масиві пагорбу колодязі пробурити не змогли, а постійно доставляти воду з низини на пагорб було важко через різкий перепад рельєфу), так і містобудівними традиціями формування побережних міст вздовж річок.

Відповідно до другого плану І. Є. Старова територію козацької слободи Половиці було переплановано та композиційно-планувально

включено до єдиної регулярної планувальної системи міста. І саме на її місці почали складатися перші квартали міста, тому що через згадану водопостачальну проблему наприкінці XVIII ст. на пагорбі з'явилися лише нечисленні будівлі і аж до другої чверті XIX ст. квартали на пагорбі так і не почали формуватися. У низинній же частині міста вже до 1792 р. майже всі квартали, що були запроектовані І. Є. Старовим, планувально сформувалися та у більшості були забудовані за принципом міської садибної забудови з пунктирним розміщенням одно-півтораповерхових особняків по червоних лініях. Тут же були поставлені і перші міські адміністративні будівлі. Таким чином, саме ця частина міста стала реальним його просторово-планувальним початком і саме у ній первісно склався реальний, а не проектний громадський центр міста, тобто саме ця частина міста є його найстарішою частиною, його історичним ядром.

Роль загальноміського центру первісно, наприкінці XVIII ст. – на початку XIX ст., виконувала єдина, що повністю планувально сформувалася у 1790-х рр., Успенська площа, яка знаходилася у територіальному центрі натурно початкової частини міста на місці колишньої слободи Половиці. Таке значення цієї площі в цій частині міста від початку було зумовлене композиційно-планувальним рішенням, яке було закладене І. Є. Старовим у план міста, розроблений їм у 1790 році, і потім після коригування у його ж план 1792 року. Зокрема, саме на цій площі було поставлено першу у місті велику Успенську церкву, у зв'язку з чим площа і отримала назву Успенської.

При цьому даний квартал, як і район Успенської площі, тобто історичне ядро міста, планувально склався наприкінці XVIII ст. в цілому безпосередньо за складеними у 1790 і 1792 рр. регулярними класицистичними планами І. Є. Старова. Таким чином, цей квартал і є одним з найперших кварталів міста. Вперше його зазначено на

генплані, розробленому І. Є. Старовим у 1790 р. Проте формувався квартал за наступним генеральним планом, що також був розроблений І. Є. Старовим у 1792 р. і згідно до якого розміри та ортогональна конфігурація кварталу були змінені з урахуванням корегування форми Успенської площі, на яку квартал виходить своєю південною стороною, та лінії дрібного ярку, що обмежував квартал з північного сходу з боку річки і до якого доходив її весняний розлив. За цим планом квартал намічався у формі чіткої прямокутної трапеції. Але у процесі планувального формування, саме точно слідуючи лінії бережного ярку, пряма за планом І. Є. Старова сторона, яка виходила у бік річки, у натурі набула обрис ламаної лінії. Квартал у плані отримав складну контурну конфігурацію, загалом подібну, як відмічено вище, прямокутній трапеції. При тому, частина кварталу, яка виходить до Успенської площі, має чітко прямокутні розпланувальні характеристики з обома прямими кутами кварталу, що створюються площею та перпендикулярними їй вулицями Павла Нірінберга і Узвозу Крутогорного. А частина кварталу, яка виходить до вулиці Ламаної, має ускладнену конфігурацію у плані з гострим квартальним кутом кварталу, створюваним вулицями Павла Нірінберга та Ламаною, з дещо вгнутою у квартал, тобто із заломом, стороною по вулиці Ламаній та з тупим кутом кварталу, створюваним вулицями Ламаною і Узвозу Крутогорного.

До початку XIX ст. квартал був частиною загальноміського центру, котрий, як вже вказано вище, концентрувався навколо першої у місті за часом формування Успенської площі, на якій розміщувалися перша у місті церква і ринок. Саме цей район у підніжжя Першого міського пагорбу був першою за часом планувального формування у натурі частиною міста, що також відмічено вище, тобто і став його історичним ядром. Даний квартал своєю південною стороною виходив безпосередньо до Успенської площі і, відповідно, замикав половину її

поздовжньої двоквартальної північної сторони. Як замислював І. Є. Старов, своєю забудовою цей квартал за композиційними канонами архітектури і містобудування класицизму повинен був включитися до організації просторового ансамблю площі.

Первісно (кін. XVIII ст.) ця площа складалася з двох різношироких прямокутних частин, які були розташовані по одній загальній поздовжній осі та мали однакову довжину. Відповідно і широка (західна), і вузька (східна) частини площі з обох поздовжніх боків були обмежені парами однакових за протяжністю вздовж площі кварталів. Широка (західна) частина площі використовувалась як ринок, а у вузькій (східній) частині була поставлена дерев'яна Успенська церква, яка була першим у місті соборним храмом. Саме на цю вузьку, східну, частину площі виходить даний квартал. Але, не дивлячись на те, що Успенська площа була першою за часом планувального формування площею міста та на ній розміщувались і перша в місті соборна церква та перший у місті ринок, тобто ця площа спочатку склалася як початковий міський центр, у такому значенні вона проіснувала досить короткий час.

У зв'язку із швидким заселенням знов утвореного міста І. Є. Старов у 1792 р. склав свій третій план, згідно до якого розпланування території міста було вдвічі розширене в бік вишини, що обмежувала прибережну низину вздовж Дніпра. Між частиною, що формувалася навкруги Успенської площі за планом 1790 р., та знов наміченою планом 1792 р. в бік вишини частиною було протрасовано подовжньо Дніпру головний міський проспект (нині просп. Дмитра Яворницького), на якому, у територіальному центрі нової загальної території, було запроектовано велику нову центральну площу. Як вказано вище, планом 1792 р., зокрема, були відкориговані обриси Успенської площі та даного кварталу. Доволі швидко нова площа на проспекті, частину

якої нині займає сучасна центральна площа міста – площа Героїв Майдану, стала і новим центром міста.

Після переміщення загальноміського центру до кінця 1-ої чверті XIX ст. в район центральної на головному проспекті міста нинішньої площі Героїв Майдану район Успенської площі, хоча й примикав безпосередньо до нового загальноміського громадського центру, за інфраструктурним значенням фактично перетворився у периферійний.

У зв'язку з чим проектування ансамблевої забудови сторін Успенської площі не було здійснено. Даний квартал, як і інші квартали, що формували цю площу, був забудований вільно розташованими за принципом пунктирної забудови по червоних лініях вільно стоячими особняками, а його територія була парцельована садибними ділянками.

Деяке пожвавлення в розвитку району Успенської площі знову настало в середині XIX ст. після будівництва тут таких значних об'єктів загальноміського значення як Хоральна синагога (1837 – 1852 рр.) та замість знесеної дерев'яної нова мурована Успенська церква (1839 – 1850 рр.). Нову Успенську церкву було поставлено на ширшій частині площі, а вузьку частину площі, де раніше стояла дерев'яна церква, залишили відкритою та згодом, вже за радянських часів, було перетворено у сквер.

У 1840-х – 1850-х рр. на прилеглих до Успенської площі кварталах з'являються, поряд з одно-півтораповерховими особняками, двоповерхові особняки і декілька житлових будинків в два, два з половиною поверхи, котрі представляли собою прибуткові будинки особнякового типу – тип житлових будинків, який все більше розповсюджувався у Катеринославі середини XIX ст., тобто будинки, котрі по об'ємній композиції, оформленню та розмірам були ще співвідносні з архітектурою особняків класицизму, проте з окремими входами до мешкання володарів будинку і до квартири (квартир), що здавалися в наймання. До середини XIX ст. квартали зберігали садибну

парцеляцію території з житловими будинками, які розріджено розміщувалися по червоних лініях за принципом пунктирної забудови, та з внутрішньоквартальними господарчими спорудами на серединних частинах присадибних ділянок.

У 1860-х – 1870-х рр. в районі Успенської площі поряд з односімейними особняками та прибутковими будинками особнякового типу, які мали традиційні для попередньої доби доцентрові симетричні головні фасади, з'являються поки ще поодинокі прибуткові будинки, також поки ще не великі, але вже з загальною сходовою клітиною та з фасадами, що відобразили тенденцію трансформації академічних фронтальних композицій з доцентрових на відцентрові. Зокрема, безпосередньо навпроти даного кварталу – на протилежному боці Успенської площі, на її куті з вулицею Якова Самарського (вул. Якова Самарського, № 12; пам'ятка архітектури місцевого значення), та на іншій стороні вулиці Павла Нірінберга (вул. Павла Нірінберга, № 1-Б; значна історична будівля, що рекомендована до взяття на облік як об'єкт культурної спадщини – вид: архітектура). Починається процес ущільнення забудови по червоних лініях та всередині квартальних територій.

Наприкінці XIX – на початку XX ст. на кварталах поблизу Успенської площі будуються і великі особняки, і великі прибуткові багатоквартирні будинки секційного типу, що представляють архітектуру еклектики та модерну. Забудова по червоних лініях з розріджено пунктирної змінюється на щільну, яка переходить у суцільну – зокрема, на даному кварталі посередині сторони вздовж Успенської площі та повністю по стороні вздовж Крутогорного узвозу. Змінюється парцеляція території кварталів. Первісні садибні ділянки в більшості членуються на менші домоволодіння у вигляді дворів прибуткових будинків. Ущільнюється забудова і всередині кварталів, де поряд з господарчими спорудами розташовуються і прибуткові будинки.

У цей період дещо зростає громадська роль Успенської площі і змінюється її просторово-планувальна структура. Навпроти розгляданого кварталу, на протилежній поздовжній стороні площі, на її куті з Крутогорним узвозом, з'являється комплекс з трьох двох–двох-з-половиною поверхових будинків, де згодом розташувалась Губернська земська управа, які примикають один до одного та формують у кутовій частині свого кварталу суцільну забудову по червоних лініях Успенської площі та Крутогорного узвозу (вул. Крутогірний узвіз, №№ 21-А, 21/1, 21/2; пам'ятки архітектури місцевого значення). По планувальній межовій лінії між широкою та вузькою частинами площі головним фасадом до вузької частини площі, тобто до того простору, у який виходить і квартал, що тут розглядається, побудовано двоповерхову (пізніше у зв'язку з надбудовою ще одного поверху стала триповерховою) будівлю навчального закладу (пл. Успенська, № 16). Ця будівля, перегородивши площу впоперек, відособила обидві (вузька та широка) її ділянки, тобто планувально розділила простори обох частин площі, перетворивши широку частину з Успенською церквою і тепер ще й з великою будівлею училища у відокремлений квартал, а вузьку частину у, власне, площу. Створений з широкої частини площі квартал та дві одноквартальні вулиці, які обмежують його з півдня та півночі по поздовжніх сторонах первісної широкої частини площі, до теперішнього часу вважаються площею, а розташовані на них будівлі мають адресацію по площі Успенській. Проте фактично площею, у містобудівному розумінні як відкритого незабудованого простору, хоча теж дещо умовно, тому що, як вказано вище, нині тут існує сквер імені святих Кирила і Мефодія, є лише первісно вузька частина площі. Тому тут при аналізі ситуації під площею мається на увазі саме ця, вузька, частина колишньої двочастинної просторово єдиної і незабудованої площі.

Таким чином, квартал, що тут розглядається, з початку XX століття стає таким, який поздовжньо з півночі обмежує відкриту, вузьку, ділянку площі, тобто саме ту її частину, яка просторово, власне, і залишилася як площа.

За радянських часів в районі Успенської площі будують низку значних житлових, навчальних, адміністративних і навіть промислових будівель, що представляють архітектуру конструктивізму, радянського неокласицизму та доби індустріального будівництва. В тому числі всередині даного кварталу з'являється будівля дитячого садку. Але безпосереднє оточення площі до кінця XX століття більшою мірою складалося з будівель кінця 1840-х – 1870-х років і меншою мірою з будинків кінця XIX – початку XX століть та лічених споруд другої чверті – середини XX ст. Проте, саме одна з будівель середини XX століття привнесла активний прояв ансамблевого підходу до забудови площі. До цього прояву, не дивлячись на від самого початку ансамблевий принцип організації простору площі, що закладав у розпланувальну композицію площі І. Є. Старов, забудова площі ансамблевого вираження не отримувала. На протилежному від даного кварталу, що тут розглядається, боці площі на рубежі 1930-х – 1940-х років побудовано значну чотириповерхову будівлю середньої школи, яка виразно представляє архітектуру радянського неокласицизму (пл. Успенська, № 14; нині школа-ліцей № 100; щойно виявлений об'єкт культурної спадщини – вид: об'єкти архітектури). Ця будівля розташована з відступом від червоної лінії між забудовою кутових частин свого кварталу. Вона звернена головним фасадом до площі і, завдяки своєму масштабу, виразним доцентровій фронтальній композиції головного фасаду та його архітектурно-художньому рішення з великим ордерним приставленим до стіни портиком, перетворилася у композиційний акцент забудови південної поздовжньої сторони площі. З появою цієї будівлі школи забудова вказаної сторони площі набула

характеру, хоча і не чітко симетричної, але відверто підпорядкованої доцентрової фронтальної композиції, що, до речі, відповідає принципам організації середовища площ, які завжди малися на увазі в класицистичному містобудуванні, до якого, на що вказано раніше, належить просторово-планувальна система взагалі всієї центральної частини міста і, зокрема, району Успенської площі і самої площі.

На рубежі в останній чверті XX та в XXI ст. забудова в районі Успенської площі зазнає значних змін. Зносяться одно-, дво-, триповерхові будинки середини – кінця XIX ст. та початку XX ст. Зокрема, на розгляданому кварталі зносяться всі малоповерхові особняки середини – кінця XIX ст. вздовж вулиць Павла Нірінберга та Ламаної, особняки останньої третини XIX ст. на кутах кварталу між Успенською площею та вулицею Павла Нірінберга та між Успенською площею та Крутогорним узвозом, секційний прибутковий будинок кінця XIX ст. на розі кварталу між вулицею Ламаною та Крутогорним узвозом, а також майже всі господарчі споруди і будівля середини XX ст. згаданого дитячого садку всередині кварталу.

На початку XXI ст. в районі Успенської площі з'являється низка сучасних за архітектурою будівель, в тому числі висотних. Зокрема, на даному кварталі, займаючи всю протяжність кварталу вздовж вулиці Павла Нірінберга і, відповідно, кутові частини кварталу між цією вулицею та Успенською площею та між цією вулицею і вулицею Ламаною, побудовано великий комплекс з суцільним вздовж вулиці Павла Нірінберга двоповерховим з високим другим поверхом «стилобатом» торгово-офісного та спортивного і розважального призначення та розташованими на ньому у кутових частинах кварталу двома точковими дев'ятнадцятиповерховими житловими об'ємами (вул. Павла Нірінберга, № 10). Кут даного кварталу між Успенською площею та Крутогорним узвозом зайнятий двоповерховою з високим другим

поверхом будівлею торгового та офісного призначення (пл. Успенська, № 11).

На початок ХХІ ст. насичення району Успенської площі значними об'єктами торгового, адміністративного, офісного, культового, тощо, призначення і безпосередня наближеність цього району до центральної магістралі міста, до проспекту Дмитра Яворницького, знов включило цей район, в тому числі і даний квартал, до загальноміського центру.

На даний час забудова даного кварталу, що тут розглядається, має різnorідний, різномасштабний, середовищно незавершений характер і представлена різночасовими (останньої третини ХІХ ст. і початку ХХІ ст.) та різноповерховими (від одного до дев'ятнадцяти поверхів) будівлями і потребує композиційно-просторової організації, по-перш за все, для надання композиційно цілісного характеру при сприйнятті з боку Успенської площі, тобто що б фронтальна композиція забудови сторони даного кварталу з боку Успенської площі композиційно була б адекватна фронтальній композиції протилежної даному кварталу стороні площі.

*

*

*

3. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ СПАДЩИНИ ДАНОГО КВАРТАЛУ

3.1. Планувальна структура

Даний квартал до теперішнього часу зберіг свої історичні габарити та конфігурацію в плані, які територіально остаточно визначились у 1790-х роках, після чого 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.**

Первісна парцеляція території кварталу, яка з початку передбачалася за принципом регулярного розділення кварталу на приблизно однакові садибні ділянки, з часом трансформувалася і нині прив'язана до конкретних різнорозмірних будинків та визначається різними за величиною і конфігурацією дворовими ділянками. Загалом нинішній парцеляційний поділ території кварталу **не має характеру історично цілісної структури і не може розглядатися як такий, що підлягає збереженню** в контексті історично значної територіально-просторової організації кварталу.

3.2. 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 присутні лише такі, що відносяться до 6-ої категорії: рядова історична забудова. Це три будинки на стороні кварталу, яка звернена до Успенської площі. Інші споруди даного кварталу відносяться до 8-ої категорії: сучасна та історично некласифікована забудова. Проте, на протилежних даному кварталу сторонах сусідніх кварталів, тобто на протилежних даному кварталу сторонах вулиці Павла Нірінберга, Крутогорного узвозу та Успенської площі, забудова яких по сприйняттю складає з забудовою даного кварталу єдине середовище, знаходяться три пам'ятки архітектури місцевого значення (категорія 2), одна будівля, яка має статус щойно виявленого об'єкту культурної спадщини за видом «архітектура» (категорія 3), один будинок, який віднесено до категорії

значних історичних будівель, що рекомендовані до взяття на облік як об'єкти культурної спадщини за видом «архітектура» (категорія 4), два будинки, які визначено за категорією значних історичних будівель (категорія 5), одна будівля, що класифікована як рядова історична будівля (категорія 6), один будинок, визнаний як малоцінна історична будівля (категорія 7) та декілька сучасних споруд (категорія 8). Таким чином, в єдиному з забудовою даного кварталу середовищі представлені будинки семи з восьми категорій класифікації забудови за історико-архітектурною цінністю, окрім категорії «пам'ятки архітектури національного значення». Тут наведені об'єкти культурної спадщини: три пам'ятки архітектури місцевого значення (категорія 2), одна будівля, яка має статус щойно виявленого об'єкту культурної спадщини за видом «архітектура» (категорія 3), один будинок, який віднесено до категорії значних історичних будівель, що рекомендовані до взяття на облік як об'єкти культурної спадщини за видом «архітектура» (категорія 4) (Рис. 21, 22).

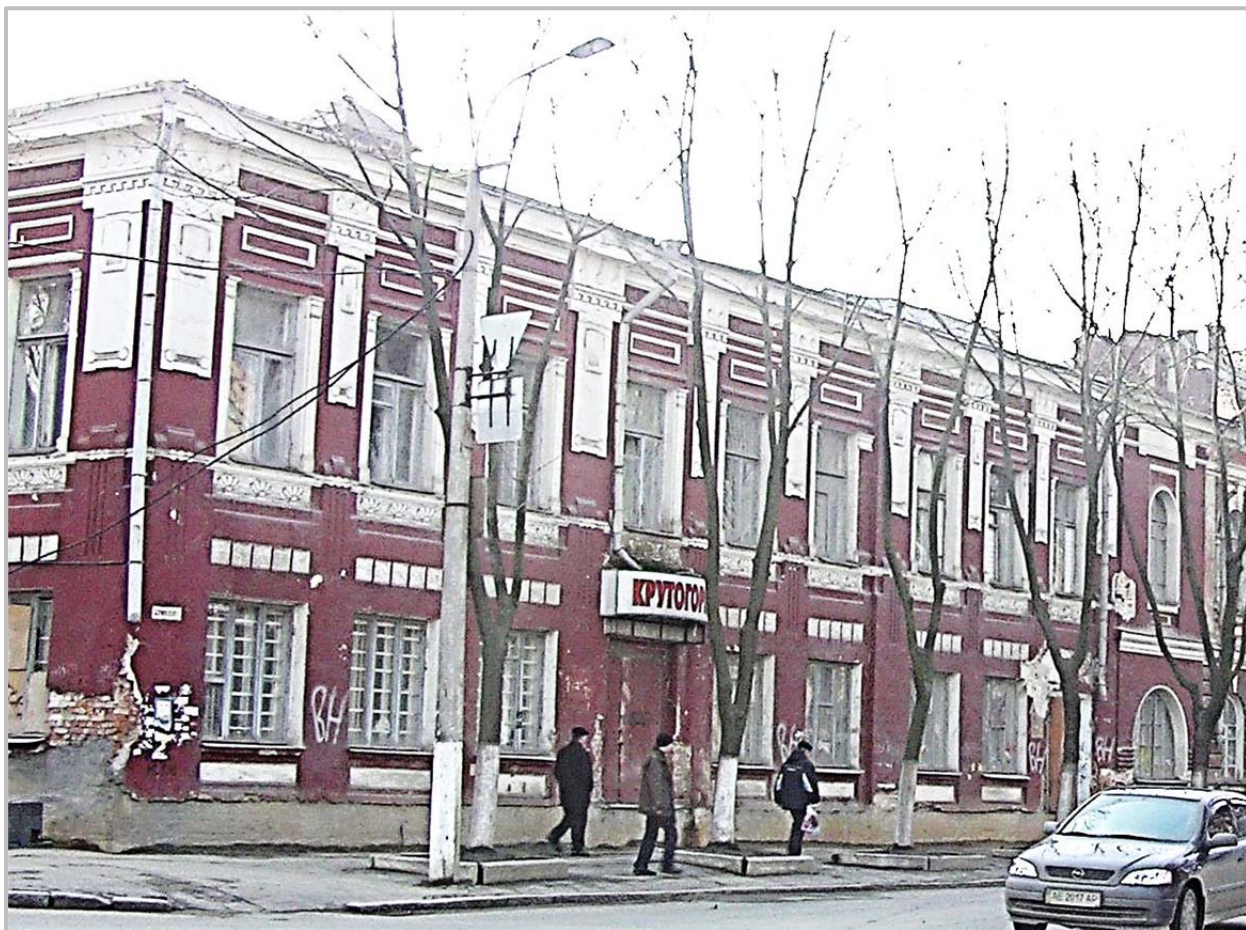
3.3.1. ОБ'ЄКТИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ:

1. «ГУБЕРНСЬКА ЗЕМСЬКА УПРАВА» – вул. Крутогірний узвіз, № 21а;

Охоронний № 83/2 (Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 р. № 158-р.

Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – № 282.

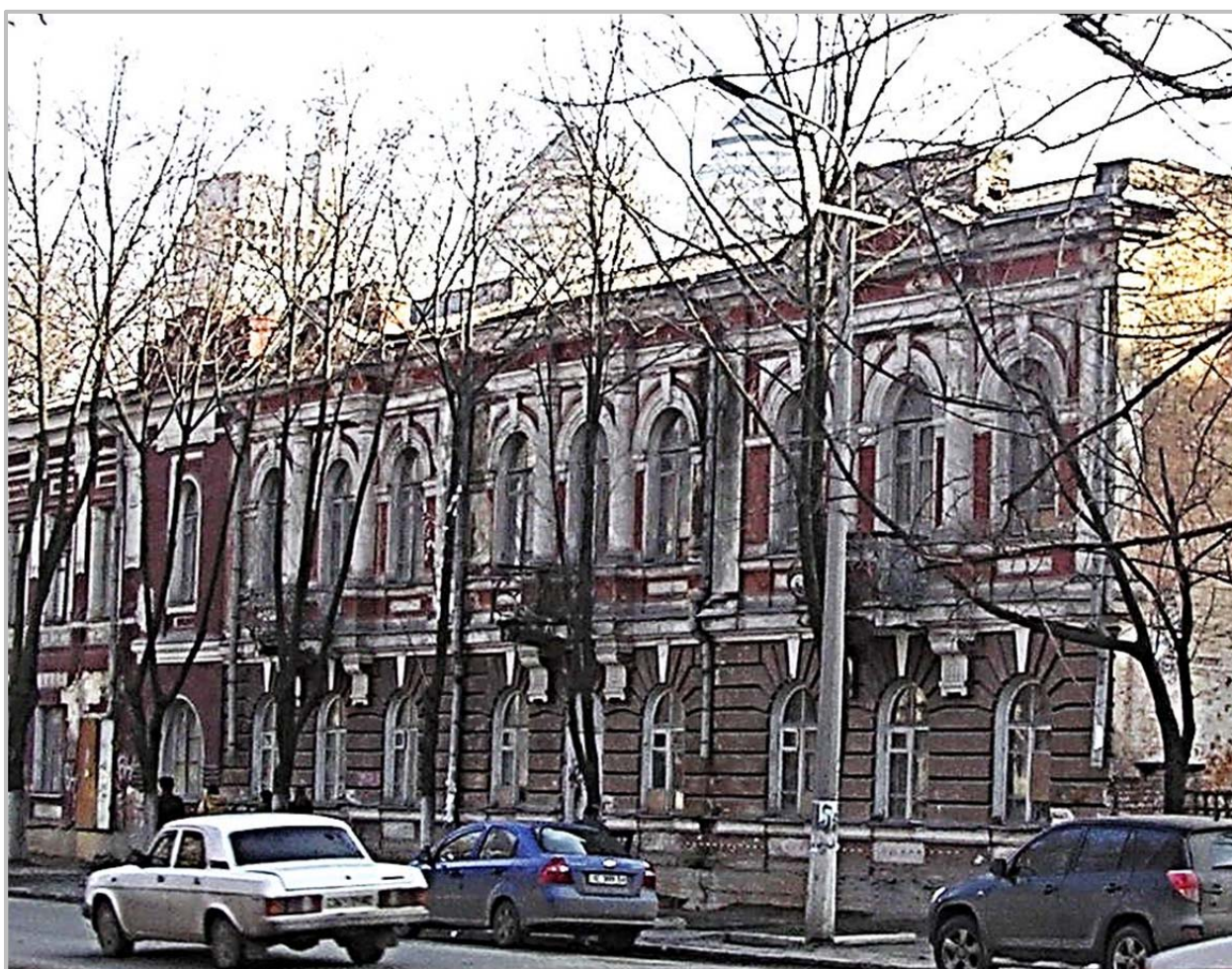


Корпус Губернської земської управи, замикаючи по червоних лініях кут кварталу, створений Успенською площею та Крутогорним узвозом, і примикаючи до інших корпусів відповідно по Крутогорному узвозу та по Успенській площі, складає з ними фрагменти суцільної забудови відповідно і з боку вулиці, і з боку площі. В плані має прямокутну вздовж площі форму. Головним фасадом звернений до площі. Двоповерховий. Тинькований. Фасади представляють один з характерних для початку ХХ століття напрямів стилю модерн – раціоналістичний модерн. За індивідуальними характеристиками з історико-архітектурних позицій віднесений до категорії пам'яток архітектури місцевого значення, як один з елементів комплексу Губернської земської управи.

2. «ГУБЕРНСЬКА ЗЕМСЬКА УПРАВА» – вул. Крутогірний узвіз, № 21;

Охоронний № 83/1 (Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 р. № 158-р.

Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – № 281.



Корпус Губернської земської управи, примикаючи по червоній лінії праворуч до другого, кутового, корпусу створює з ним фрагмент суцільної забудови на лівому краю квартальної фронталі з боку Успенської площі. Має прямокутну вздовж площі форму в плані. Головним фасадом виходить до площі. Двоповерховий. Тинькований. Є одним з найкращих у місті прикладів «класицизуючої» еклектики рубежу

XIX – XX століть з використанням ліпного декору. Головний фасад вирішений за симетричною відцентровою трьохчастинною композиційною схемою з виявленням флангів ризалітами, які завершені по своїх центральних осях трикутними фронтонами, накладеними на аттики.

3. «ПРИБУТКОВИЙ БУДИНОК» – вул. Якова Самарського, № 12;

Охоронний № 88 (Розпорядження Голови Дніпропетровської облдержадміністрації від 12.04.1996 р. № 158-р.

Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – № 352



Побудований у 1860-х – 1870-х роках як прибутковий будинок. Є одним з перших у місті прибуткових будинків із загальною сходовою клітиною. Розташовуючись по червоних лініях на куті кварталу, який створений Успенською площею та вулицею Якова Самарського,

замикає праворуч квартальну фронталь з боку площі. Вільно стоячий. Має Г-подібну форму в плані. Основним крупним об'ємом поставлений вздовж площі. Малий об'єм сходової клітини виконаний праворуч торця основного об'єму у рівень з боковим фасадом, яким той виходить до вулиці Якова Самарського. Налічує два з половиною поверхи (з цокольним поверхом). Тинькований. Фронтальна композиція головного фасаду, яким будівля звернена до площі, вирішена за трьохчастинною центральноосьовою композиційною схемою з незначно виступаючим ризалітом у центрі. Зовнішній вигляд будинку є яскравим прикладом прояву еклектики в пізньокласицистичній архітектурі міста.

**ЩОЙНО ВІЯВЛЕНИЙ ОБ'ЄКТ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ
(ОБ'ЄКТ АРХІТЕКТУРИ):**

1 (4). «БУДІВЛЯ ШКОЛИ» – пл. Успенська, № 14*;

Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – № 472.

* Адресація потребує уточнення.



Побудована у 1939 – 1941 роках як школа (нині школа-ліцей № 100). Знаходиться в середній частині квартальної фронталі з боку Успенської площі. Вільно стояча. Має, в загальному, Г-подібну форму в плані. Коротшим крилем поставлена вздовж площі, до якої звернена головним фасадом. Розташована з відступом від червоної лінії площі. Попереду головного фасаду організовано авандвір. Чотириповерхова. Тинькована. Є одним з кращих у місті прикладів радянського неокласицизму в архітектурі багаточисленних шкільних будівель свого часу. Фронтальна композиція головного фасаду вирішена за центральноосьовою композиційною схемою з активним виявленням центру. Головний фасад прикрашений великим, на висоту верхніх трьох поверхів, приставленим до стіни на ризаліті першого поверху шестиколонним портиком з коринфськими трьохчвертними колонами та оформленим ліпним декором аттиком.

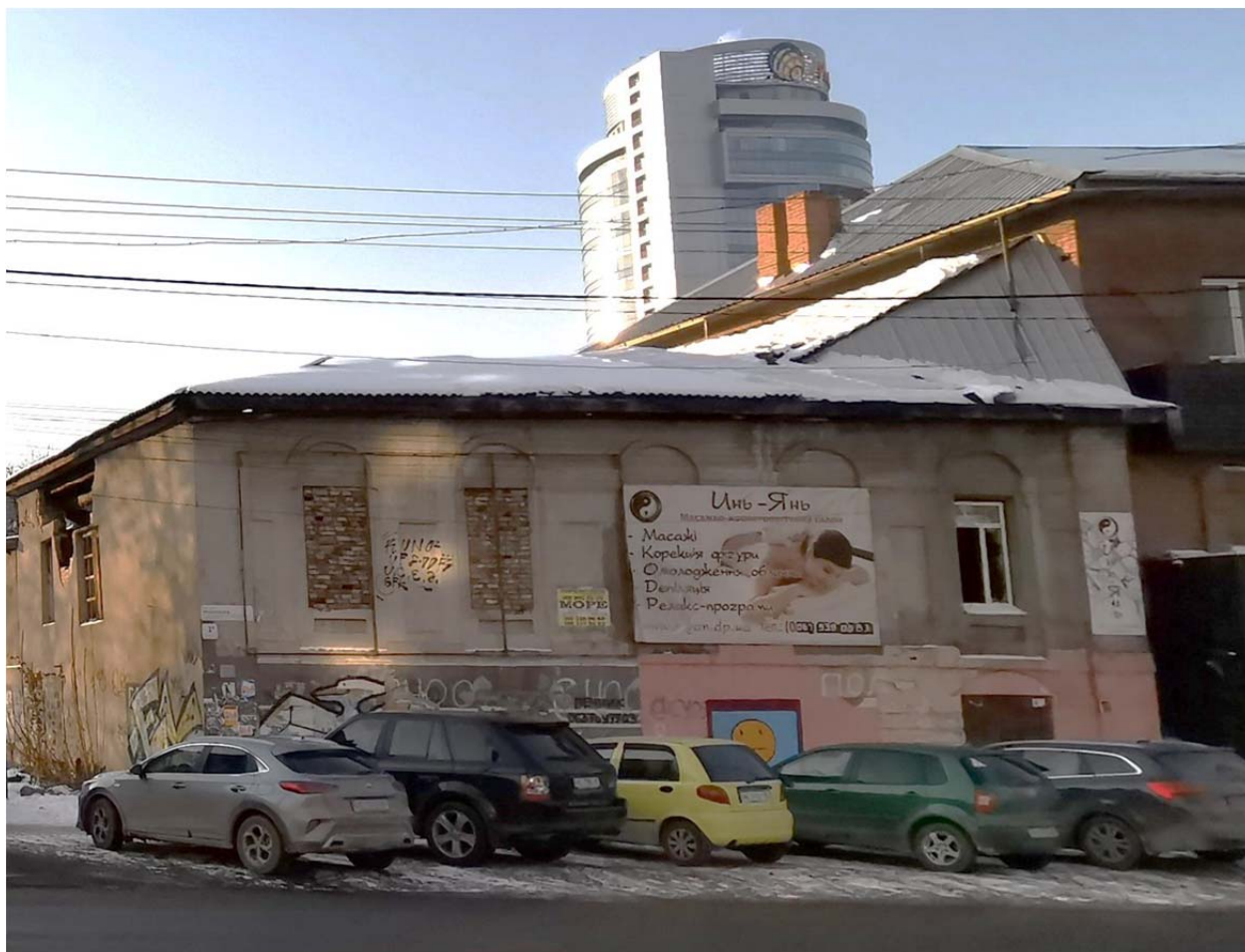
ОБ'ЄКТ, ЯКИЙ ВІДНЕСЕНО ДО КАТЕГОРІЇ ЗНАЧНИХ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ, ЩО РЕКОМЕНДОВАНІ ДО ВЗЯТТЯ НА ОБЛІК ЯК ОБ'ЄКТИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ЗА ВИДОМ «АРХІТЕКТУРА»:

1 (5). «ОСОБНЯК» – вул. Павла Нірінберга, № 1-Б;

Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра – № 581.

Побудований у 1860-х – 1870-х роках як прибутковий будинок особнякового типу. Головним фасадом поставлений на червоній лінії. Первісно був вільно стоячим (наприкінці XIX століття до нього праворуч по червоній лінії було прибудовано невеликий за протяжністю житловий будинок, який у 2000-х рр. був замінений триповерховою будівлею). Двоповерховий. Тинькований. Є одним з небагатьох, що збереглися, прикладів «катеринославського псевдо- аркадного стилю», який був

специфічно характерним для особняків та прибуткових будинків особнякового типу Катеринослава 1860-х – 1870-х років. До теперішнього часу головний фасад зазнав помітні спотворення, проте не втратив можливості реставраційного відтворення первісного вигляду.



*

*

*

4. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ЗНАЧЕННЯ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ В НЬОМУ

Загальний характер прилеглої забудови в даний час неоднорідний за масштабом, поверховістю, часу будівництва, стилістиці, історико-архітектурній цінності і принципам розміщення будівель по червоних лініях.

За умовами візуального сприйняття в безпосередню просторово-середовищну зону розгляданого кварталу входить архітектурно-середовищне утворення району площі Успенської, що охоплює квартал з інших трьох сторін одноквартальні відрізки вулиць Павла Нірінберга, Ламаної і Узвозу Крутогірного, а також утворені ними перехрестя і перехрестя, утворені з площею вулицями Павла Нірінберга, Ламаної, Узвозу Крутогірного і Якова Самарського.

Площа Успенська.

Головним просторово-планувальним вузлом і, відповідно, провідним елементом, який формує середовище в районі площі Успенської, є сама площа, яку з півночі обмежує розгляданий квартал. Забудова даного кварталу, таким чином, бере безпосередню участь у формуванні архітектурно-середовищного утворення Успенської площі, яке для забудови даного кварталу по містобудівній ролі є найбільш значним. Слід уточнити, що в даний час середовищне утворення площі Успенської представляє по містобудівній суті конгломерат з двох абсолютно різних містобудівних компонентів. Первоначально (кон. XVIII в.) эта площадь состояла из двух разношироких прямоугольных частей, расположенных по одной, общей, продольной оси и имевших одинаковую длину. Соответственно и широкая (западная), и узкая (восточная) части площади с обеих продольных сторон ограничивались парами одинаковых по протяженности кварталов. Широкая, западная,

часть площади использовалась как рынок, а в узкой, восточной, была поставлена деревянная соборная Успенская церковь. Спочатку (кін. XVIII ст.) ця площа складалася з двох різношириких прямокутних частин, розташованих по одній, загальній, поздовжній осі і мали однакову довжину. Відповідно і широка (західна), і вузька (східна) частини площі з обох поздовжніх сторін обмежувалися парами однакових за довжиною кварталів. Широка, західна, частина площі використовувалася як ринок, а у вузькій, східній, була поставлена дерев'яна соборна Успенська церква. У 2-й чверті XIX століття дерев'яна Успенська церква була розібрана і замість неї була побудована кам'яна церква під тією ж назвою, але тепер в широкій (західній) частини площі, де до цього знаходився ринок. На початку XX століття по умовній лінії стику широкої і вузької частин площі головним фасадом до вузької частини площі було побудовано навчальну будівлю (пл. Успенська, № 16), яка перегородила площу впоперек і просторово відокремила обидві її ділянки. Широка частина площі з будівлею церкви, пізніше реконструйованою під лікарню, і навчальною будівлею перетворилася в прямокутний в плані квартал, обмежений зі сходу вузькою частиною спочатку єдиної площі, з півдня і півночі одноквартальними вулицями по поздовжніх сторонах первісної широкої частини площі і з заходу вулицею Щолом-Алейхема, яка переходить по одній лінії у вулицю Коцюбинського. Утворилися квартал і дві одноквартальні вулиці, що обмежують його з півдня і півночі по поздовжніх сторонах первісної широкої (західної) частини площі, до теперішнього часу формально вважаються площею, а розташовані на них будівлі мають адресацію по площі Успенської. Фактично площею, в містобудівному розумінні як відкритий незабудований простір, хоча також дещо умовно, в даний час є лише початкова вузька (східна) частина. Вона не забудована, але на ній розбитий сквер, оточений проїздами. Розгляданий квартал обмежує північну сторону цієї частини

площі, тобто частини, яка в даний час фактично і є власне площею. Тому далі при аналізі ситуації під площею мається на увазі саме ця частина (колишня вузька, східна, частина) перш просторово єдиної двухчастной площі.

Незважаючи на істотні історичні трансформації площі, її східна частина, яка в даний час фактично і є власне площею, в цілому зберегла композиційні основи, характерні для середовищної організації забудови площ по ансамблевим принципам містобудування часу появи даної площі, тобто епохи класицизму. По планувальній ситуації вона являє собою планувальний вузол, вирішений по строго поздовжньо-центральноосевій композиційно-планувальній схемі, що зберігає можливість організації просторового ансамблю площі відповідно до її композиційно-планувальної основи, що базується на композиційних принципах містобудування класицизму. По поздовжній осі площі зі східною торцевого боку в неї вливається вулиця Ливарна. Східна сторона площі планувально формується Крутогорним узвозом. Західна торцева (поперечна) сторона симетрично замкнута кварталом, що утворився в первісно широкій (західній) частини первісно просторово єдиної двухчастинной площі. Тут, біля західного торця, перпендикулярно поздовжньої осі площі в неї з поздовжніх сторін вливаються протрасовані по одній осі вулиці Якова Самарського (з півдня) і Павла Нірінберга (з півночі). Поздовжні сторони площі симетрично замкнуті кварталами по одному з кожного боку. Розглянутий квартал формує, як зазначалося вище, північну подовжню сторону площі.

В даний час забудова сторін площі не відповідає її композиційно-планувальній основі і не становить просторовий ансамбль. В такому ансамблі, виходячи з композиційно-планувальної основи площі, композиційно-просторово провідний елемент з виразним центральноосевим головним фасадом повинен знаходитися на місці

навчальної будівлі на західній стороні площі. Цей елемент повинен замикає за принципом замкнутої перспективи вісь вулиці Ливарної, яка переходить в подовжню вісь площі. Стара триповерхова (один поверх надбудований) навчальна будівля, що знаходиться тут, має центральноосеву композицію, але в сучасній ситуації вона за масштабом, пластикою, силуетом і архітектурно-художніми якостями не відповідає композиційно-просторовій провідній ролі і не володіє достатньою для цієї ролі виразністю - нині класифікувана як малоцінна історична будівля (пл. Успенська, № 16) (Фотоілл. 33, 38).

Забудова подовжніх сторін площі та двох кутів, що утворюють створ вулиці Ливарної при її вливанні у площу, повинна бути відповідно попарно композиційно рівнозначна, тобто обидві сторони і обидва кута повинні бути композиційно адекватні одне одному. При цьому на подовжніх сторонах площі повинні існувати фронтальні ансамблі з розташованими на одній поперечній площі осі своїми композиційно провідними і аналогічними один одному елементами.

Однак подібність фронтального ансамблю присутня лише на південній подовжній стороні площі, де чотири двох-чотириповерхових будівлі другої половини XIX - середини XX століть складають фронтальну композицію, хоча й трохи асиметричну, але з чітко вираженим композиційно центральним і провідним у фронтальній композиції акцентним елементом (будівля середньої школи-ліцею № 100; пл. Успенська, № 14; щойно виявлений об'єкт культурної спадщини за видом "архітектура»). Це побудоване в середині XX століття в стилістиці радянського неокласицизму вільнорозташована чотириповерхова будівля, прикрашена по головному фасаду приставленим до стіни портиком, розташована в центральній частині протяжності кварталу з відступом від червоної лінії, тобто з авандвором (Фотоілл. 3, 27). Лівий фланг фронтальній композиції забудови утворюють два примикаючі один до одного двоповерхові корпуси

Губернської земської управи кінця XIX і початку XX століть, що представляють відповідно еклектику в трактуванні з насиченим ліпним декором і раціоналістичний модерн (вул. Крутогорний спуск, №№ 21/1, 21/2 ; пам'ятники архітектури місцевого значення «Губернська земська управа») (Фотоілл. 3, 24 – 26). Правий фланг фронтальної композиції забудови замикає побудований в третій чверті XIX століття двох-з-половиною поверховий прибутковий будинок особнякового типу, який за масою в загальному рівноважний забудові лівого флангу, що і сприяє виявленню центральноосевого характеру фронтальної композиції забудови з більш високою і композиційно акцентною центральною будівлею школи-лицею (Фотоілл. 3, 28, 37).

На північній поздовжній стороні не тільки ансамблева, а й взагалі будь-яка середовищна цілісність в забудові відсутня. Тут, в центрі північної сторони площі, яку визначає даний квартал, розташовані три одноповерхових особняка останньої третини XIX століття (пл. Успенська, №№ 11, 11-А, 13) (Фотоілл. 19, 20, 30, 35). Лівий край фронталі зайнятий сучасним великим комплексом, що виходять на площу торцем двоповерхової «стилобатной» частини і підноситься над нею одним з двох його дев'ятнадцятиповерхових житлових точкових корпусів (вул. Павла Нирінберга, № 10) (Фотоілл. 19, 20, 29, 34, 35). Правий край займає двоповерхова з високим другим поверхом торгово-офісна будівля (пл. Успенська, № 11) (Фотоілл. 19, 20, 33, 38).

Не має композиційно-середовищної єдності і забудова поперечного східного боку площі. Тут лінії забудови сторін вулиці Ливарної, яка вливається по поздовжній осі в площу, характеризуються різночасними і різнохарактерними будівлями, які виходять до площі різко асиметрично щодо осі. Справа при сприйнятті з площі до перехрестя і з боку площі, і з боку Крутогорного Узвозу, формуючи кут кварталу по червоних лініях, підходять висотні будинки початку XXI століття (Фотоілл. 21, 22). А зліва кут кварталу «формує» великий

пустир, за яким, йдучи від перехрестя вглиб кварталу, віддаляючись від осі вулиці Ливарної, проходить лінія забудови (Фотоілл. 32). На лінії забудови з боку вулиці Ливарної тут розташований один вільнорозташований двоповерховий будинок 1930-х років (вул. Ливарна, № 3-А). А з боку площі найближчий до перехрестя будинок розташований по червоній лінії Крутогорного Узвозу (№ 1-Б) вже за планувальними межами східного боку площі. Композиційно-просторова неадекватність один одному квартальних кутів, що утворюють створ вулиці Ливарної при її вливанні в площу, надає створу і як локального просторового вузла, і як елементу площі різко дисгармонійний середовищний характер.

Вулиця Павла Нірінберга.

Архітектурне середовище одноквартального відрізка вулиці Павла Нірінберга, що обмежує розглянутий квартал із заходу, має контрастно різну по середовищним характеристикам забудову сторін. Тут історична забудова збереглася лише на одній, західній (непарній) стороні. Фронт забудови цієї сторони вулиці переважно представляють щільно розташовані на червоній лінії з утворенням фрагментів суцільної забудови дрібномасштабні в основному двоповерхові-триповерхові будівлі. Серед них одна з будівель (вул. Павла Нірінберга, № 1-Б), двоповерхова, побудована в 1860-х – 1870-х роках представляє катеринославський ложно-аркадний стиль, класифіковано як значна будівля, рекомендована до взяття на облік як об'єкт культурної спадщини за видом «архітектура», а два секційних прибуткових будинки кінця XIX ст. і початку XX ст. віднесені до категорії значних історичних будівель (відповідно: двоповерхова будівля в стилі модерн - вул. Павла Нірінберга, № 1-А, і триповерхова будівля в «цегляностильовому» трактуванні еkleктики на розі кварталу – вул. Павла Нірінберга, № 3) (Фотоілл. 5 – 8, 41).

Фронталь парної (східної) сторони суцільно повністю зайнята двох-триповерхової єдиної «стилобатною» частиною сучасного комплексу, по краях над якою підносяться вертикалі двох точкових дев'ятнадцятиповерхових житлових корпусів (вул. Павла Нірінберга, № 10) (Фотоілл. 1, 2, 4).

Вулиця Ламана.

Характер забудови одноквартального відрізка вулиці Ламаної, що обмежує розглянутий квартал з півночі і північного сходу (вулиця має планувальний злам), також суперечливий. По обидва боки вулиці тут історична забудова відсутня. На непарній, протилежній розгляданому кварталу, стороні вулиці в даний час закінчується формування масиву великих багатоповерхових будинків, з яких чотири п'яти-з-половиною поверхів будинки виходять до вулиці. Ці чотири будинки утворюють живописно розташовану групу, в якій тільки один будинок (друге зліва при сприйнятті з вулиці) поставлено на червоній лінії уздовж вулиці (Фотоілл. 10, 11, 15).

По південно-західну і південну (парну) сторону даного одноквартального відрізка вулиці Ламаної, тобто на північній і північно-східній стороні розгляданого кварталу, по червоній лінії розташовано лише одна будівля. Тут кут з вулицею Павла Нірінберга замикає двоповерхова «Стилобатна» частина з одним з двох дев'ятнадцятиетажних житлових корпусів згадуваного раніше нового великого комплексу, поставленого уздовж вулиці Павла Нірінберга (вул. Павла Нірінберга, № 10). На решті частині розгляданого кварталу, яка виходить на вулицю Ламану, забудова відсутня (Фотоілл. 12 – 14).

Крутогорний узвіз.

Одноквартальний відрізок вулиці Крутогорний узвіз, що обмежує розгляданий квартал, найкоротший в порівнянні з іншими сторонами

кварталу, так як, трапецієподібний в плані квартал значно звужується у напрямку від вулиці Павла Нірінберга до вулиці Спуск Крутогорний, що відзначалося вище. Простір вулиці на цьому відрізку формують лише дві будівлі. При цьому на західній стороні даного відрізка вулиці, тобто на східній стороні розглянутого кварталу, в даний час розташовано лише одна будівля, яке замикає квартальний кут з площею Успенської - сучасна двоповерхова торгово-офісна будівля з високим другим поверхом, побудована в 2020 р. (вул. Крутогорний спуск, № 11) (Фотоілл. 14, 17, 18). На східній стороні вулиці тут розташовано тільки один будинок – двоповерховий секційний прибутковий будинок початку ХХ століття з головним фасадом в стилі модерн, який нині перебуває в руїнованому стані (Крутогорний узвіз, № 1-Б) (Фотоілл. 16). При цьому відрізок квартального боку, на якому розташований цей будинок, виходить до площі Успенської і до кута кварталу з вулицею Ливарною, тобто до перехрестя, утвореному цією вулицею при її вливанні в площу, великим погано облаштованим пустирем, що, зокрема, і надає створу вулиці Ливарної різко дисгармонійний середовищної характер, як це вже зазначалося при характеристиці східного боку площі (Фотоілл. 32).

Таким чином, в контексті збереження пам'яток архітектури, їх традиційного історичного архітектурного середовища і позитивної композиційно-просторової і просторово-середовищної ролі у взаємозв'язку з історичном плануванням **значущі ті будівлі, які входять до складу історичних архітектурно-середовищних утворень на південній стороні площі Успенської і на західній стороні розглянутого одноквартального відрізка вулиці Павла Нірінберга.**

Успенська площа, в цілому зберігши чіткі композиційні основи системної ансамблевої планувальної організації і роль головного

планувального вузла історичного ядра міста, в даний час в середовищному контексті не має композиційно-просторової єдності. На південь і захід від площі зосередилася в основному цілісна історично цінна архітектурне середовище з ансамблевими ознаками організації забудови південної і західної сторін площі. На північ (починаючи з розглянутого кварталу) і схід (починаючи з кварталу, суміжного розглянутому кварталу) від площі формується сучасне архітектурне середовище з окремими вкрапленнями нечисленних історичних будівель без системно-ансамблевої організації забудови північної і західної сторін площі, що в принципі суперечить просторово містобудівної суті площі як такої.

Аналіз існуючого архітектурного середовища вищевказаних архітектурно-середовищних утворень показує, що в цих утвореннях (крім вулиці Ламаної) до теперішнього часу в різного ступеня концентрації та активності просторово-середовищного вираження присутня історична забудова, яка за винятком південного боку Успенської площі не має історичної та композиційно-просторової цілісності в середовищному контексті, що висуває **необхідність при реконструкції забудови навколо Успенської площі, в тому числі на даному кварталі, досягнення тактовного поєднання існуючого і новостворюваного.**

Умови візуального сприйняття забудови даного кварталу визначаються видовими фронтами з усіх чотирьох його сторін і видовою зоною площі Успенської. Особливе значення в контексті забудови даного кварталу має її просторова організація, розрахована на сприйняття, перш за все, з площі Успенської, тому що забудова даного кварталу повинна відповідати історичним композиційно-просторовим основам цієї площі, тобто повинна брати участь в

ансамблевій організації фронтального сприйняття північного боку площі. При цьому, як зазначалося вище, на поздовжніх сторонах площі повинні існувати фронтальні ансамблі зі своїми композиційно провідними елементами, які перебуваючи на одній поперечній осі площі композиційно були б аналогічними один одному елементами. Тому забудова по червоній лінії даного кварталу з боку площі повинна мати фронтально композиційний акцент, адекватний за композиційною ролі акценту в забудові протилежного боку площі, де таким композиційним акцентом є будівля ліцею № 100 (пл. Успенська, № 14), класифіковане як щойно виявлений об'єкт культурної спадщини – архітектури. І, в такому випадку, будівлі на даному кварталі, що виступають в просторової ролі фонові забудови, а також будівлі, фланкуючі даний квартал, повинні підтримувати принцип ієрархічної організації фронтальній композиції його забудови першого просторового плану з боку площі і повинні створювати рівноважну по масі забудову при її сприйнятті з площі. Для підсилення цього ефекту, необхідна поява просторової домінанти вглибині розгляданого кварталу.

*

*

*

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

Збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища даного кварталу, окрім загальнодержавної нормативної бази, регулює 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 02.09.2020 р №84/60 «Про затвердження проєкту внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпра).
- Науково-проектна документація «Зони охорони Групи пам'яток архітектури м. Дніпра», затверджена наказом начальника управління культури, національностей та релігій Дніпропетровської ОДА 21.08.2019 р.

Частина кварталу, яка виходить на Успенську площу і в якій знаходиться декілька рядових історичних будівель, знаходиться в зазначених зонах охорони пам'яток.

Режими використання Зон охорони «Групи пам'яток архітектури м. Дніпра:

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 (бігбордів, 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.

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,

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.

Частина кварталу, яка не входить в зони охорони пам'яток, визначені зазначеною науково-проектною документацією, відповідно до Науково-проектної документації «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 стає цінне містобудівне утворення), якщо це не впливає на сприйняття традиційного характеру середовища, розташованого на Територіях регулювання забудови першої та другої категорій.

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

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

При будівництві та реконструкції об'єктів вище 20 м, або таких, що будуть проглядатися з протилежних сторін вулиць, остаточні параметри мають бути визначені містобудівною документацією, розробленою відповідно до завдання на її розробку з відповідним аналітичним

розділом, в якому містяться вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища, в залежності від їх історико-архітектурних особливостей на конкретних територіях. При цьому, якщо на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, яка складає цілісні середовищні утворення, гранична висота нових або реконструйованих будівель, які розміщуються в глибині кварталів, має визначатися таким чином, щоб при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиць, що обмежують цей квартал, проекція їх об'єму, як фонового, не проглядалася більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення.

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

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

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний

зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

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

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*

*

*

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

На час розробки комплексних зон охорони пам'яток в районі площі та складання історико-архітектурного опорного плану сторона розгляданого кварталу, звернута на Успенську площу, мала збережений фронт кількох одно-двоповерхових історичних будівель, розташованих на червоній лінії площі від перехрестя з Крутогірним узвозом і до розташованого на перехресті з вулицею Павла Нірінберга багатоповерхового об'єму адміністративно-житлового комплексу «Дніпровський». Цей фронт було включено в охоронну зону пам'яток. На сьогодні кутовий будинок знесений і на його місці зведено ТДК «Успенський», а фронт одно-двоповерхових історичних будівель, що залишився, не можливо визначити як такий, що має просторово провідну роль та який вимагає збереження умов сприйняття, оскільки при сприйнятті невеликого фронту цих будівель з середини площі їм вже фонують існуючі крупно масштабні багатоповерхові будівлі адміністративно-житлового комплексу «Дніпровський» та житлового комплексу «Дует». В таких умовах слід констатувати, що практично вся територія кварталу може розглядатися під проведення корінної реконструкції (окрім ділянок з відносно сучасними будівлями). Головною ціллю такої реконструкції повинне стати формування просторової композиції з просторовою домінантою в середині кварталу та фронтальною домінантою приблизно по центру фронту забудови. Для цього в середині кварталу повинна з'явитися будівля, яка буде домінувати над 17-ти – 18-ти поверховими об'ємами адміністративно-житлового комплексу «Дніпровський», тобто висота цієї будівлі має бути приблизно 20 поверхів. В незабудованій частині кварталу, яка виходить на Крутогірний узвіз та його перехрестя з вулицею Ламаною,

можлива поява будівлі, висота якої відповідала б або розташованій напроти через вулицю Ламану 5-ти – 6-ти поверховій офісній будівлі, або 17-ти – 18-ти поверховими об'ємами адміністративно-житлового комплексу «Дніпровський», або будівлі з усередненою поверховістю біля 12-ти поверхів. В частині кварталу, яка виходить на червону лінію вулиці Ламаної можлива поява об'єму 5 – 12 поверхів, в залежності від висоти інших нових будівель.

Таким чином в межах розгляданого кварталу слід виділити чотири зони можливої реконструкції:

1. Зона, яка виходить на Успенську площу та знаходиться в зонах охорони пам'яток. В ній можливе проведення реконструкції відповідно до режимів використання зазначених зон охорони, з висотою до 12 м на червоній лінії та до 20 м з відступом вглиб (межі висотних обмежень наведені на кресленні). Висота 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. Необхідне формування фронтальної (при сприйнятті з боку площі) домінанти приблизно адекватної будівлі ліцею № 100 (пл. Успенська, № 14), яка розташована на протилежному боці площі.
2. Зона, яка знаходиться в середині кварталу, де необхідна поява просторової домінанти висотою приблизно 20 поверхів.
3. Зона, яка виходить на Крутогірний узвіз та його перехрестя з вулицею Ламаною, де можлива поява будівлі, висота якої відповідала б або розташованій напроти через вулицю Ламану 5-ти – 6-ти поверховій офісній будівлі, або 17-ти – 18-ти поверховими об'ємами адміністративно-житлового комплексу «Дніпровський», або будівлі з усередненою поверховістю біля 12-ти поверхів.

4. Зона, яка виходить на червону лінію вулиці Ламаної і де можлива поява об'єму 5 – 12 поверхів, в залежності від висоти інших нових будівель.



М 1 : 2000



Розгляданий квартал



Рядові історичні будівлі



Нумерація зон можливої реконструкції в межах розгляданого кварталу



Висотні обмеження в метрах, відповідно до режимів використання зон охорони пам'яток

ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ:

1. Андреев Л. В. Основы исследования и реконструкции города. – М.: МАРХИ, 1983.
2. Андрущенко Н.А., Зубарев С.Е., Ленченко В.А. Днепропетровск. Архитектурно-исторический очерк. – К.: «Будівельник», 1985.
3. Весь Екатеринослав: Ежегодник. – Екатеринослав: Издание Л. И. Сатановского, 1898, 1905, 1910, 1915.
4. Водзинский Е. Е. Учет видового раскрытия памятников архитектуры при реконструкции городов // В кн.: Градостроительство: Республиканский межведомственный сборник. – Киев: КиевНИИПград, 1978, вып. 24, с. 15-20.
5. Водзинський Є. Є. Принципи та методи охорони видового розкриття пам'яток архітектури в краєвиді історичних міст (1970-і - 1990-і рр.): автореф. дис. ... канд. архіт. : 18.00.01 / Є. Є. Водзинський ; Нац. акад. образотв. мистец. і архіт. — К., 2011. — 29 с.
6. Вулиці і площі Дніпропетровська / Під заг. Ред. Г. І. Шевченко. – Дніпропетровськ: Промінь, 1967.
7. Гаряев Р. М. Регулирование высот современной застройки в городах с ценным историко-архитектурным наследием. / В кн.: Известия вузов (Серия «Строительство и архитектура»). – Новосибирск: 1971, № 4, с. 87-91.
8. Державний реєстр нерухомих пам'яток України: Реєстр пам'яток місцевого значення.
9. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування і забудова територій.
10. 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.

11. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. Стат. Комитета, 1864, 1867, 1900-1901, 1903, 1910, 1912, 1915-1917.
12. Закон України про охорону культурної спадщини. 08.06.2000 р. Документ 1805-14, поточна редакція.
13. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Поточна редакція.
14. Исследование и охрана архитектурного наследия Украины. Киев, 1980.
15. Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпра // Науково-проектна документація / Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей // Наук. кер. Ревський С. Б., ГАП Ревський І. С. – Київ, 2019.
16. Иконников А. В. Архитектура города (эстетические проблемы композиции). Москва, 1972.
17. Колосок Б. В. Пам'ятки містобудування та їх охорона // Праці Центру пам'яткознавства. Вип. 3. – К., 2001. – С. 49–72.
18. Короев Ю., Федоров М. Архитектура и особенности зрительного восприятия. – М.: Гос. изд-во лит. по стр-ву и архитектуре, 1954.
19. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР. / Водзинский Е.Е. и др. – Киев, КиевНИИПградостроительства – КиевНИИТИ, 1982.
20. Методичі рекомендації щодо розроблення історичних (історико-архітектурних) довідок, затверджені наказом Міністерства культури і туризму України від 02.11.2009 № 956/0/16-09.
21. Науково-проектна документація «Зони охорони Групи пам'яток архітектури м. Дніпра» // Науково-проектна документація / Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей // Наук. кер. Ревський С. Б., ГАП Ревський І. С. – Київ, 2019.
22. Откорректированный Словник памятников градостроительства и архитектуры города Днепропетровска (для Свода памятников Украины) / Сост.: Ревский С. Б., Андрущенко Н. П., Тыманович Е. В., Тимофеенко, В. И. / Утверждено зам. председателя облисполкома Р. П. Музалевай, 1987.

23. Перелік пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення Дніпропетровської області / Затверджено розпорядженням голови облдержадміністрації від 12 квітня 1966 р. № 158-р.
24. Планы г. Екатеринослава (Днепропетровска). Конец XVIII – середина XX вв.– ДДІМ, ДДОО, РГАДА, РГВИА, РГИА.
25. Полное собрание законов Российской империи: Книга чертежей и рисунков (планы городов) / 1-е собр. – СПб., 1839
26. Порядок визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України / Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 176.
27. Прибега Л. В. Архитектурная памятникоохранная методика, как научная дисциплина / Праці Центру пам'яткознавства: Зб. наук. пр. — 2010. — Вип. 17. — С. 16-23.
28. Пруцын О. И. Город и архитектурное наследие. М.: Стройиздат, 1980.
29. Пруцын О. И. Проблемы архитектурно-исторической среды // Архитектурно-историческая среда. – М.: Стройиздат, 1990. – С. 12–22.
30. Ревський І. С. Методичні основи регенерації та реконструкції класицистичних площ (на прикладі міст Центральної та Південної України). – К., КНУБА, 2011.
31. Ревский И. С. Реминисценция как реконструктивный прием возрождения композиционно-пространственных характеристик классицистической площади (на примере пл. Д. Бедного в г. Днепропетровске) / Современные проблемы архитектуры и градостроительства: Науч.-техн. сб. – К., КНУБА, 2005. – Вып. 14. – С. 66-75.
32. Ревский И. С. Планы И. Е. Старова как проектная основа натурального формирования г. Екатеринослава на Днепре в конце XVIII века / Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. науч. тр. – Днепропетровск. ПГАСА, 2004. – Вып. 27, ч. 3. – С. 133-137.
33. Ревский С.Б., Ревский И.С. Формирование и композиционная реминисценция площади Д.Бедного в историческом ядре г. Днепропетровска. / В кн.: Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури // Зб. наукових праць. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2005. - № 5.

34. Ревский С. Б. Зодчие, инженеры, художники, участвовавшие в формировании Екатеринослава (конец XVIII – начало XX вв.). – Днепропетровск, 1981.
35. Ревский С. Б. Формирование и развитие исторического центра г. Днепропетровска. В кн.: Памятники русской архитектуры и монументального искусства. Стил, атрибуции, датировки. – Москва, Наука, 1983. – С. 262 – 278.
36. Ревский С. Б. Историко-архитектурное развитие г. Днепропетровска и основные принципы выделения зон охраны. / В 3-х т. Москва, ВНИИИ, 1983.
37. Ревский С. Б. Рекомендации по реконструкции исторической архитектурной среды г. Днепропетровска / Научно технический отчет (1 том) / Х/д № 806; № Гос. Регистрации 01830054593. – Днепропетровск, ДИСИ, 1986.
38. Ревский С. Б. Методология учёта и классификации застройки по историко-архитектурной ценности к историко-архитектурному опорному плану города. В кн.: Сучасні проблеми дослідження, реставрації та збереження культурної спадщини: Збірник наукових праць з мистецтвознавства, архітектурознавства і культурології / Академія мистецтв України, Інститут проблем сучасного мистецтва. – Київ: “Музична Україна”, 2004. – Вип. 1, с. 157 – 170.
39. Ревский С.Б. Екатеринославский ложноаркадный стиль. / В кн.: Новости науки Приднпровья / Серия: Архитектура и градостроительство / Науч.-практич. журнал. – Днепропетровск, 2006. – № 3.
40. Рекомендации по реконструкции исторической архитектурной среды г. Днепропетровска» / Науч. рук. Ревский С. Б. / Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий (38 томов) / Х/д № 806; № Гос. Регистрации 01830054593. – Днепропетровск, ДИСИ, 1986. – Том: Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий: Часть IV, зона Г, кварталы 7 – 11; Часть IV, зона Г, кварталы 12 – 18.
41. Середюк И. И. Восприятие архитектурной среды. – Львов: Вища школа, 1979.
42. Товстенко Т. Д. Методика исследования и преобразования исторической среды городов. / В кн.: Градостроительство и

архитектура (Жилые дома и общественные здания). Киев, ЗНИИЭП, 1981, вып. 17.

43. Шатров М. Город на трех холмах: Книга о старом Екатеринославе. – 2-е изд., исправ. и доп. – Днепропетровск: Промінь, 1969.
44. Шатров М. С вершины полувека. – Днепропетровск, 1968.
45. Щенков А. С. Соотношение памятников архитектуры и окружающей среды // В кн.: Методика и практика сохранения памятников архитектуры. – М.: Стройиздат, 1974. – С. 26–29.

*

*

*

ПЕРЕЛІК ІЛЮСТРАЦІЙ:

1. Сучасний натурний план м. Дніпра. Ситуаційний план.
2. Проектний план м. Катеринослава. І. Є. Старов. 1790 р.
3. Проектний план м. Катеринослава з позначенням забудованих кварталів. І. Є. Старов. Затверджено в 1792 р.
4. План м. Катеринослава з Фабриками і позначенням існуючої забудови. Л. Ігнат'єв. 1793 р. Фрагмент.
5. Проектний план м Катеринослава. В.І. Гесте. Затверджено в 1817 р.
6. Констатаційний план м. Катеринослава, поєднаний з запроектованим В.І. Гесте плануванням. Н.П. Насеткін. Кінець 1810-х - 1820-і рр.
7. Констатаційний план м. Катеринослава. Єгоров. 1859 р.
8. Констатаційний план м. Катеринослава. Кутепов. 1890 р.
9. Констатаційний план м. Катеринослава. 1901 р.
10. Констатаційний план м. Катеринослава. 1909 р.
11. Схема розвитку загальноміського громадського та історичного центрів. Розробка Ревського С.Б. 1982 р.
12. Село Половиця. Фрагмент проектного плану м Катеринослава. М.Ф. Казаков. 1783 р.
13. Район Успенської площі. Фрагмент плану м. Катеринослава. І.С. Старов. 1792 р.
14. Район Успенської площі. Фрагмент констатаційного плану м. Катеринослава. 1871 р.

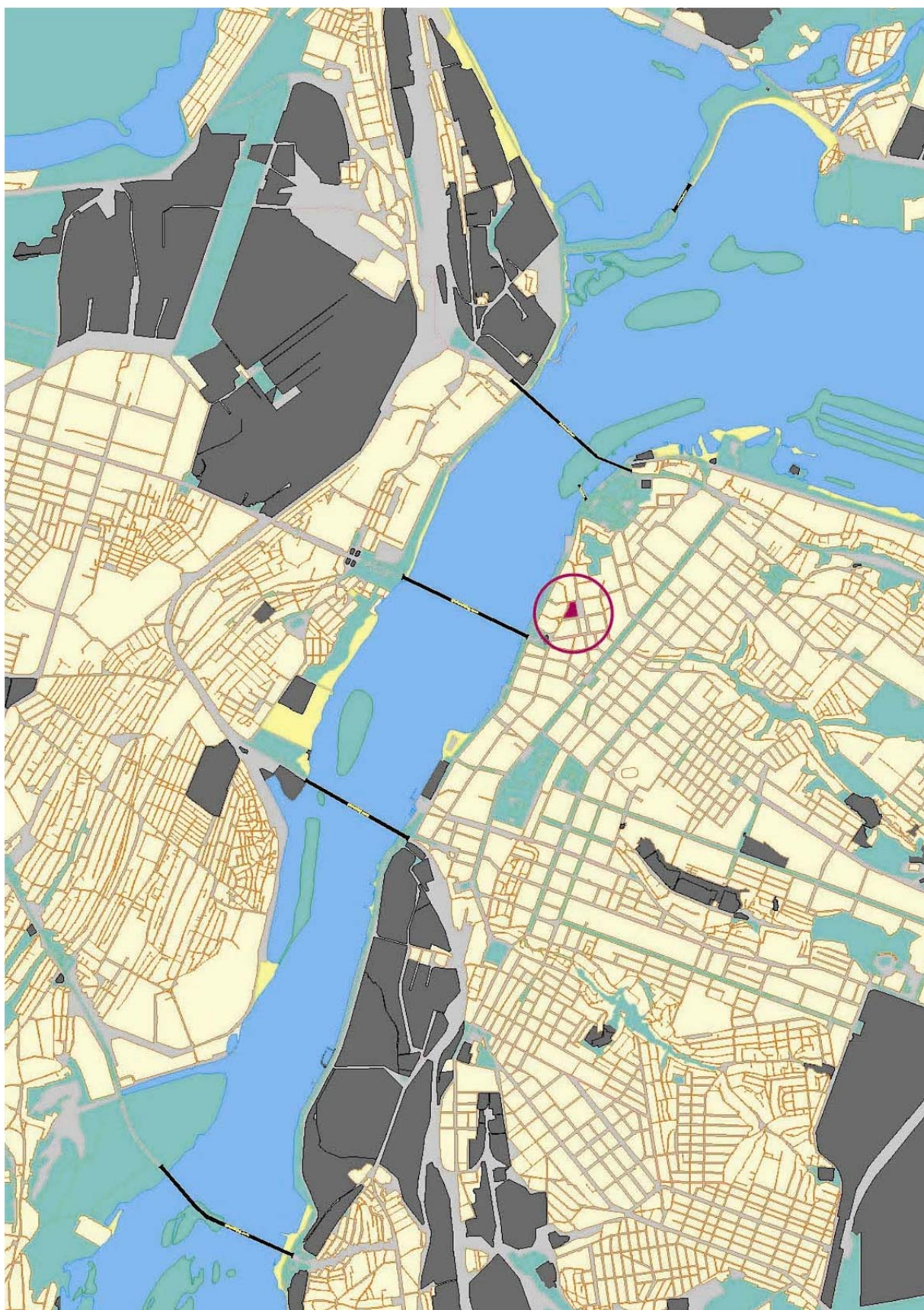
15. Район Успенської площі. Фрагмент констатаційного плану м. Катеринослава. Н. Кутєпов. 1890 р.
16. Район Успенської площі. Фрагмент констатаційного плану м. Катеринослава. 1912 р.
17. Район площі Дем'яна Бєдного. Сучасний план м. Дніпра.
18. Місцезорешашування розгляданого кварталу в межах Центрального історичного ареалу м. Дніпра.
19. Ортофотозйомка розгляданого кварталу станом на 2019 р.
20. Фрагмент «Зон охорони Групи пам'яток архітектури м. Дніпра».
21. Фрагмент історико-архітектурного опорного плану.
22. Фрагмент схеми з режимами використання історичних ареалів.
23. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з півдня. Фото останньої третини ХІХ ст.
24. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з південного заходу. Фото останньої третини ХІХ ст.
25. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з північного заходу.
26. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з південного сходу.
27. Аналіз містобудівних композиційних особливостей району Успенської площі. Розробка Рєвського С. Б. та Рєвського І. С. початку ХХІ ст.

*

*

*

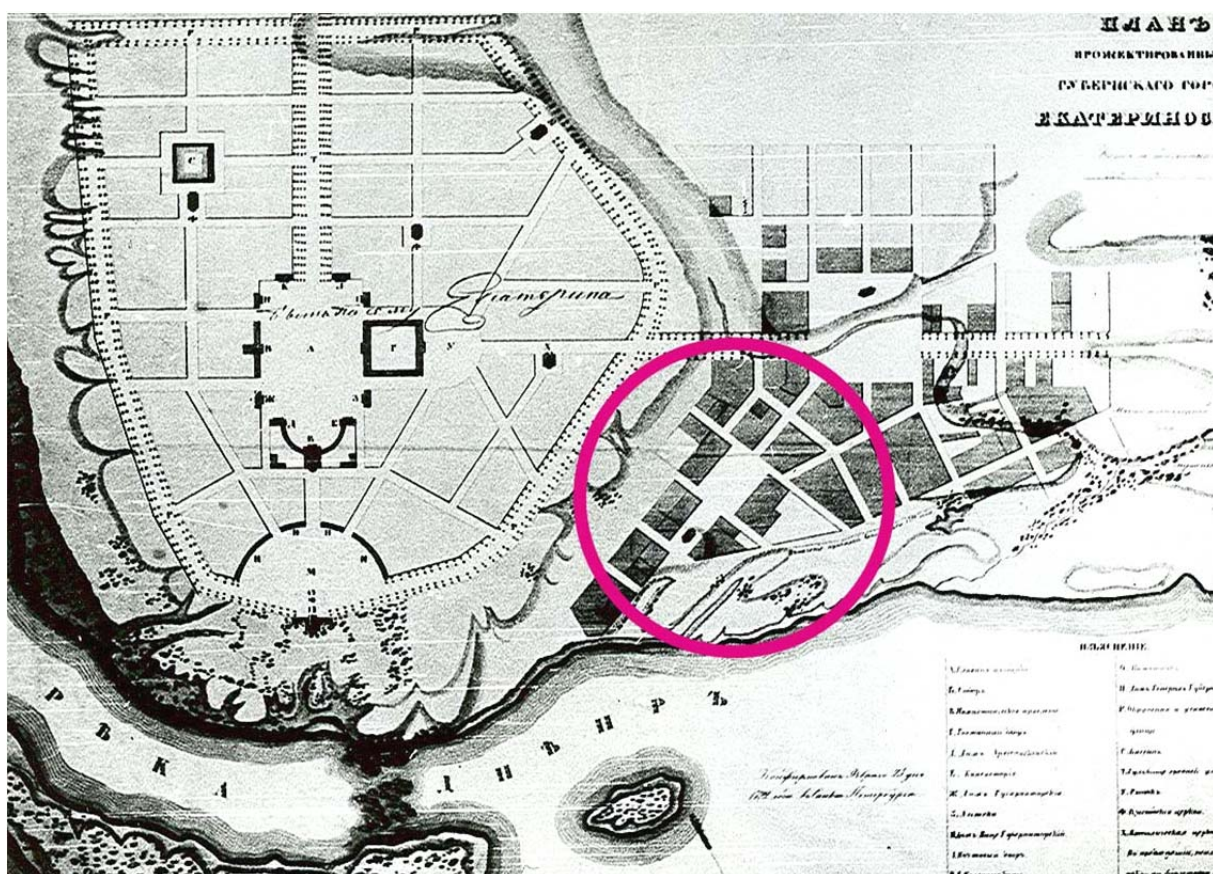
ІЛЮСТРАЦІЇ:



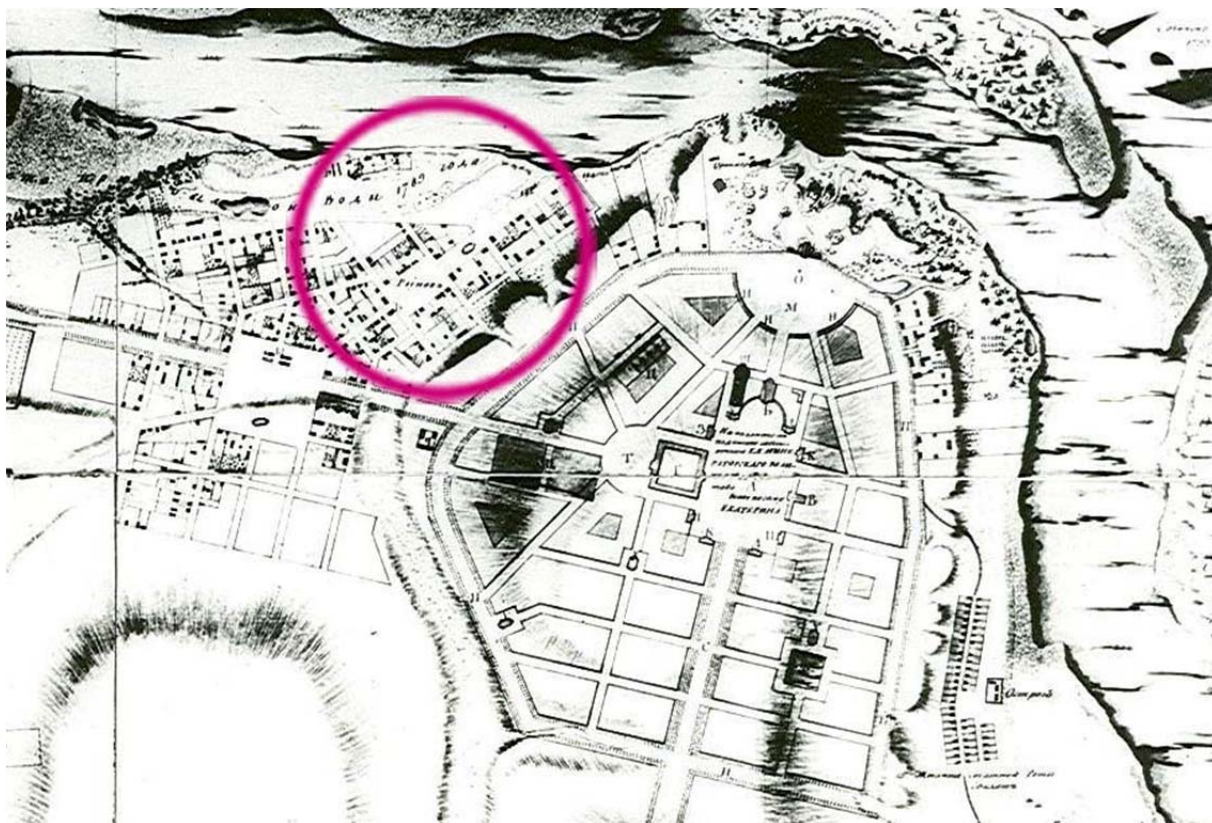
1. Сучасний натурний план м. Дніпра. Ситуаційний план.



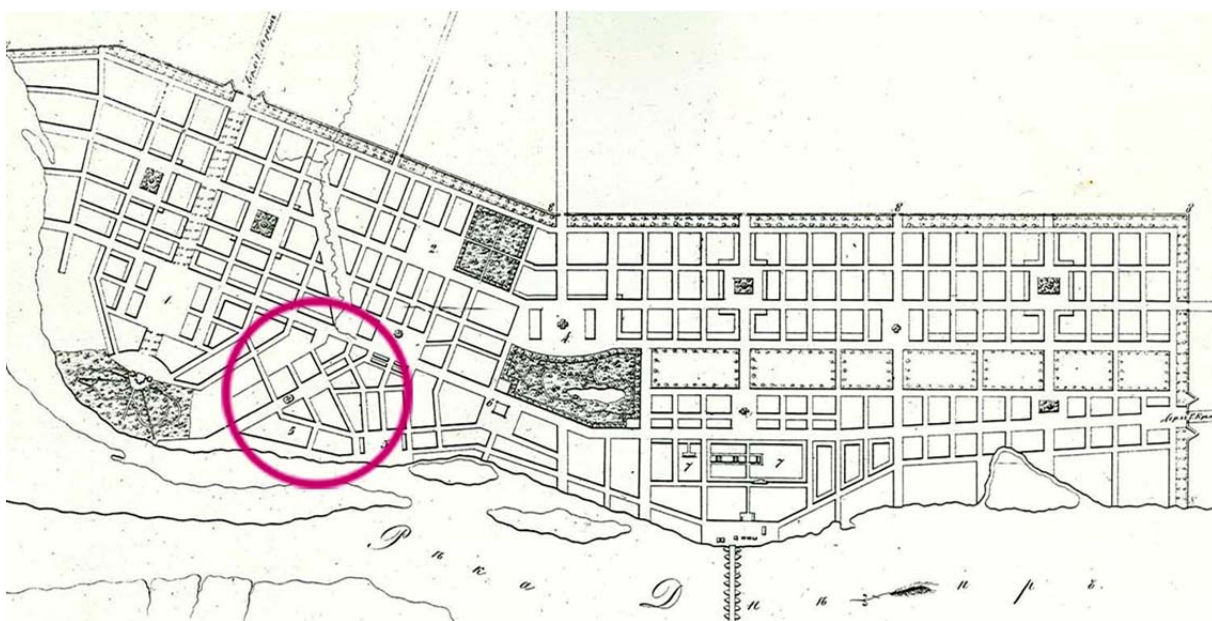
2. Проектний план м. Катеринослава. І. Є. Старов. 1790 р.



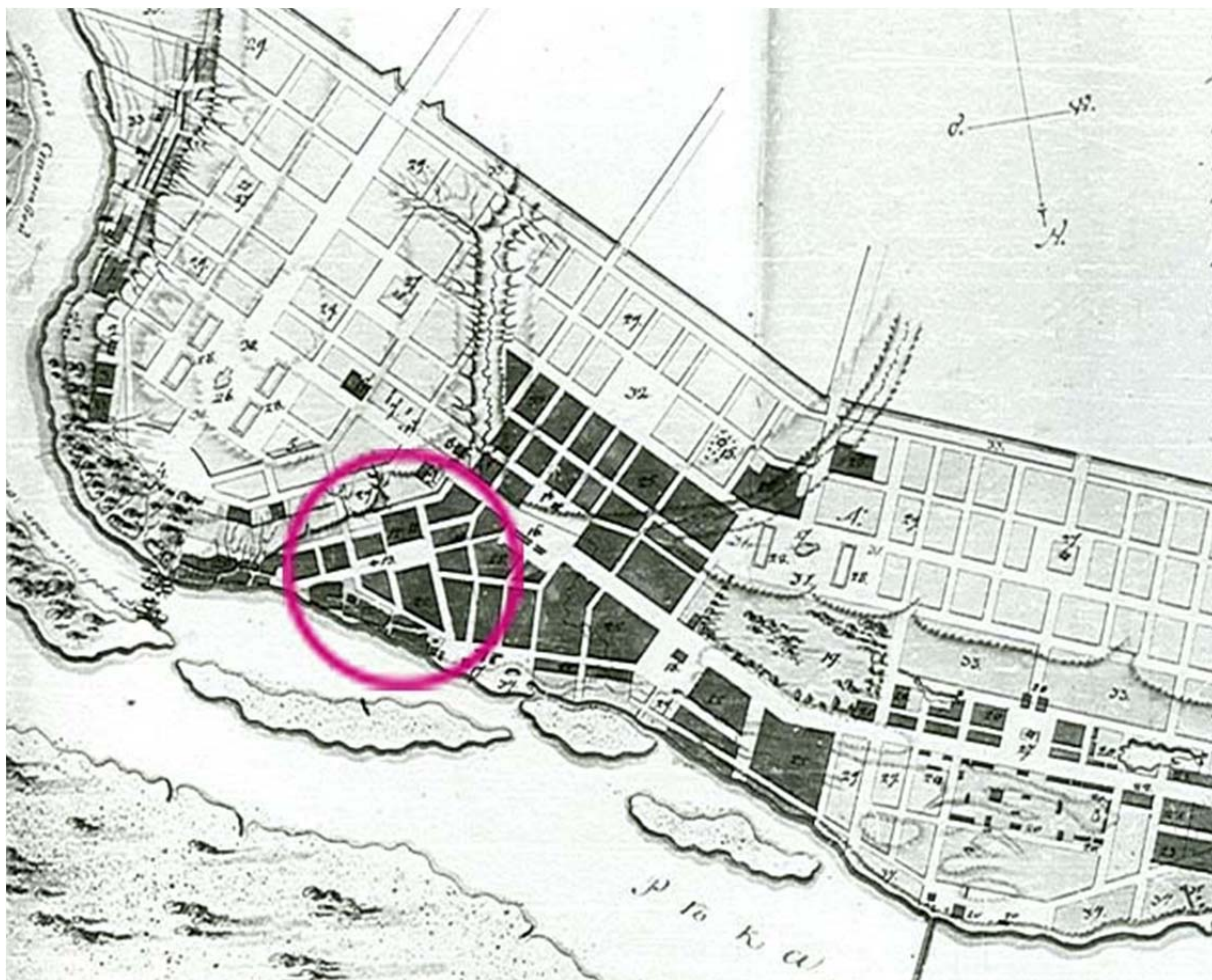
3. Проектний план м. Катеринослава з позначенням забудованих кварталів. І. Є. Старов. Затверджено в 1792 р.



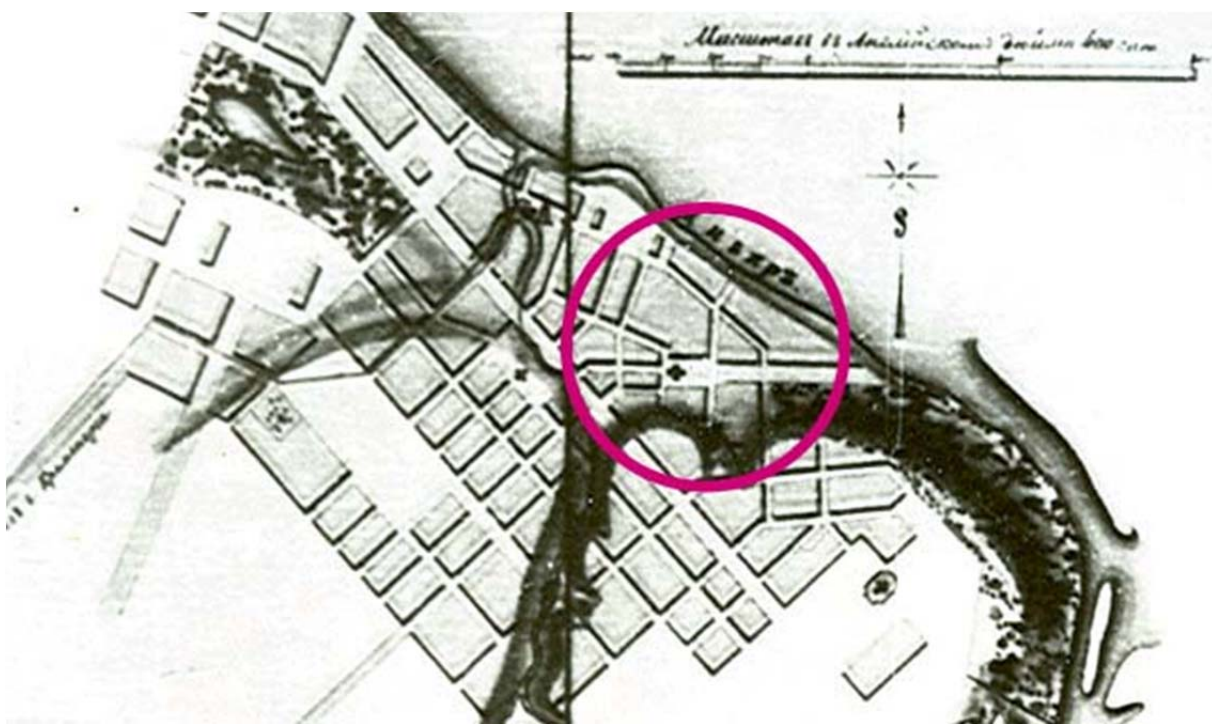
4. План м. Катеринослава з Фабриками і позначенням існуючої забудови.
Л. Ігнат'єв. 1793 р. Фрагмент.



5. Проектний план м Катеринослава. В.І. Гесте. Затверджено в 1817 р.



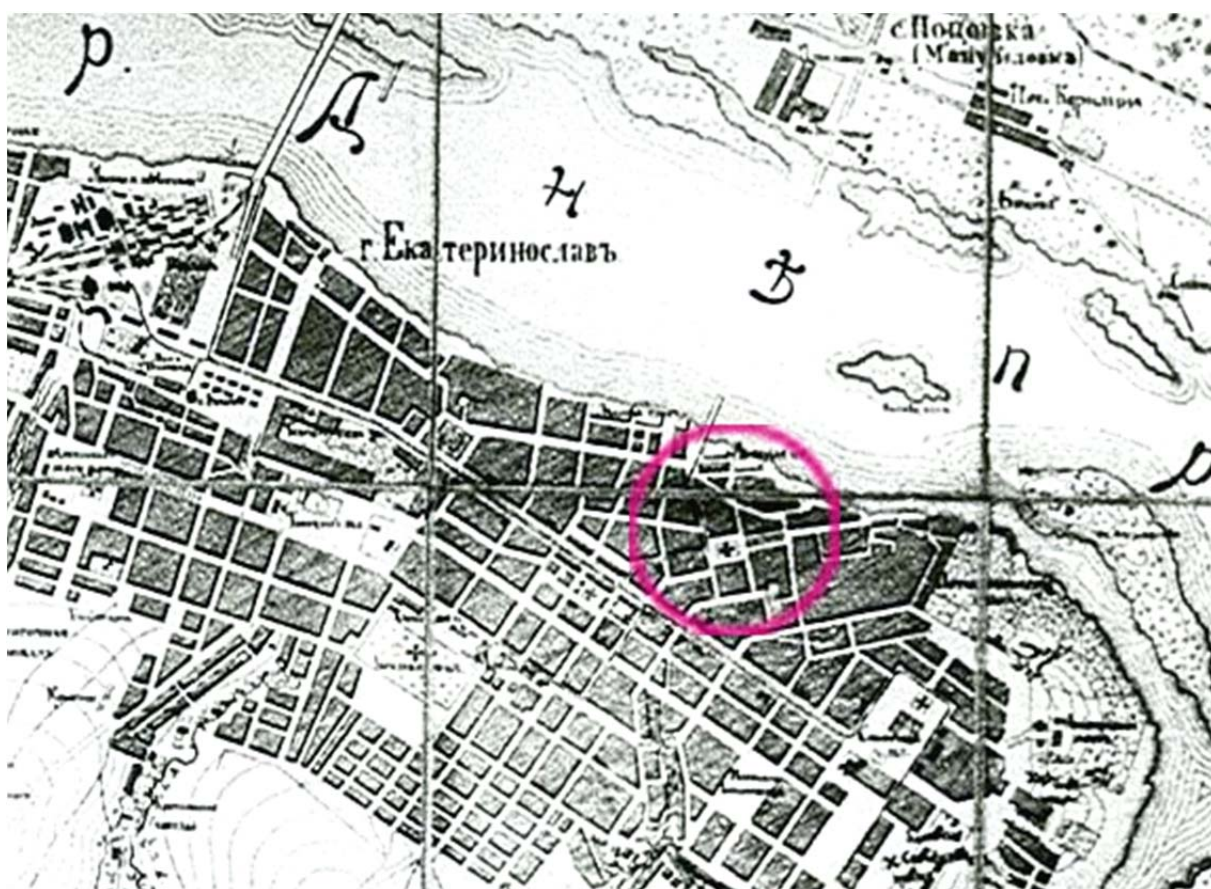
6. Констатаційний план м. Катеринослава, поєднаний з запроєктованим В.І. Гесте плануванням. Н.П. Насеткін. Кінець 1810-х - 1820-і рр.



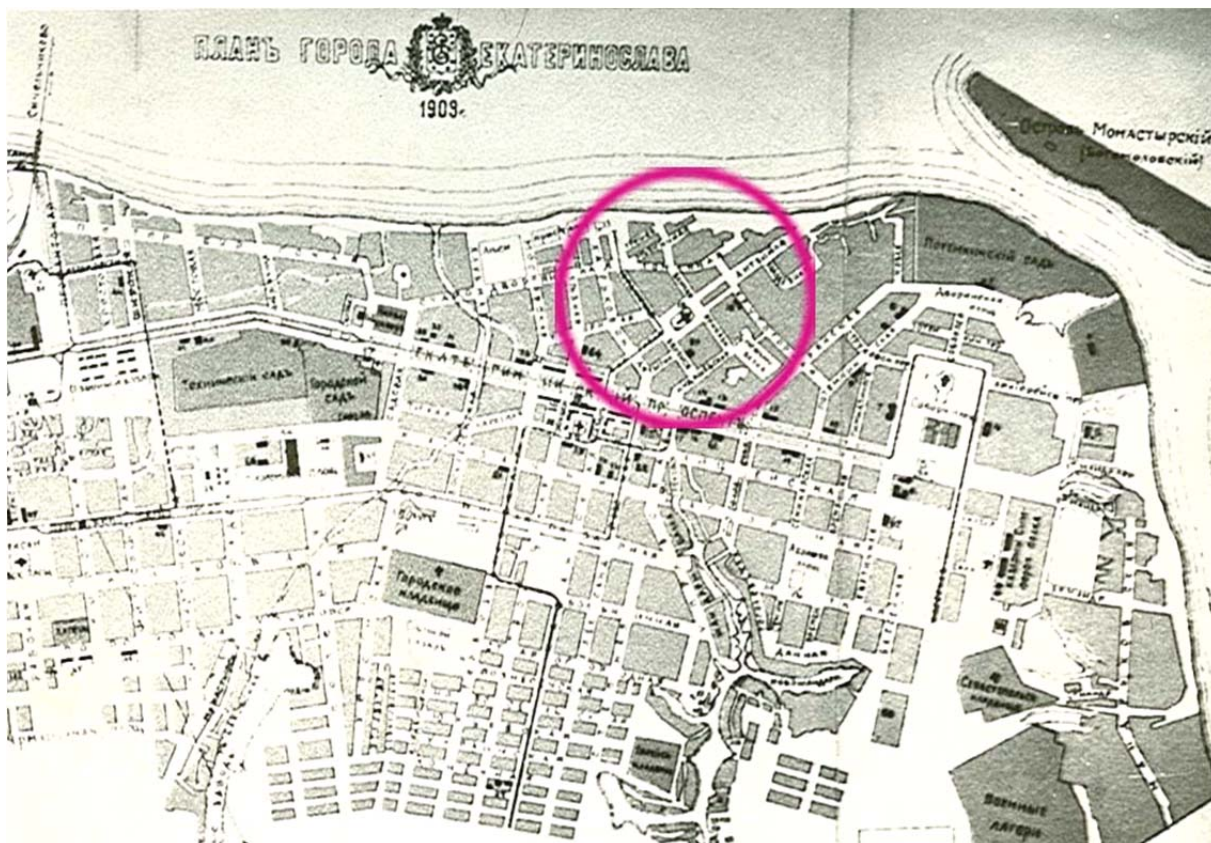
7. Констатаційний план м. Катеринослава. Єгоров. 1859 р.



8. Констатаційний план м. Катеринослава. Кутепов. 1890 р.



9. Констатаційний план м. Катеринослава. 1901 р.



10. Констатаційний план м. Катеринослава. 1909 р.

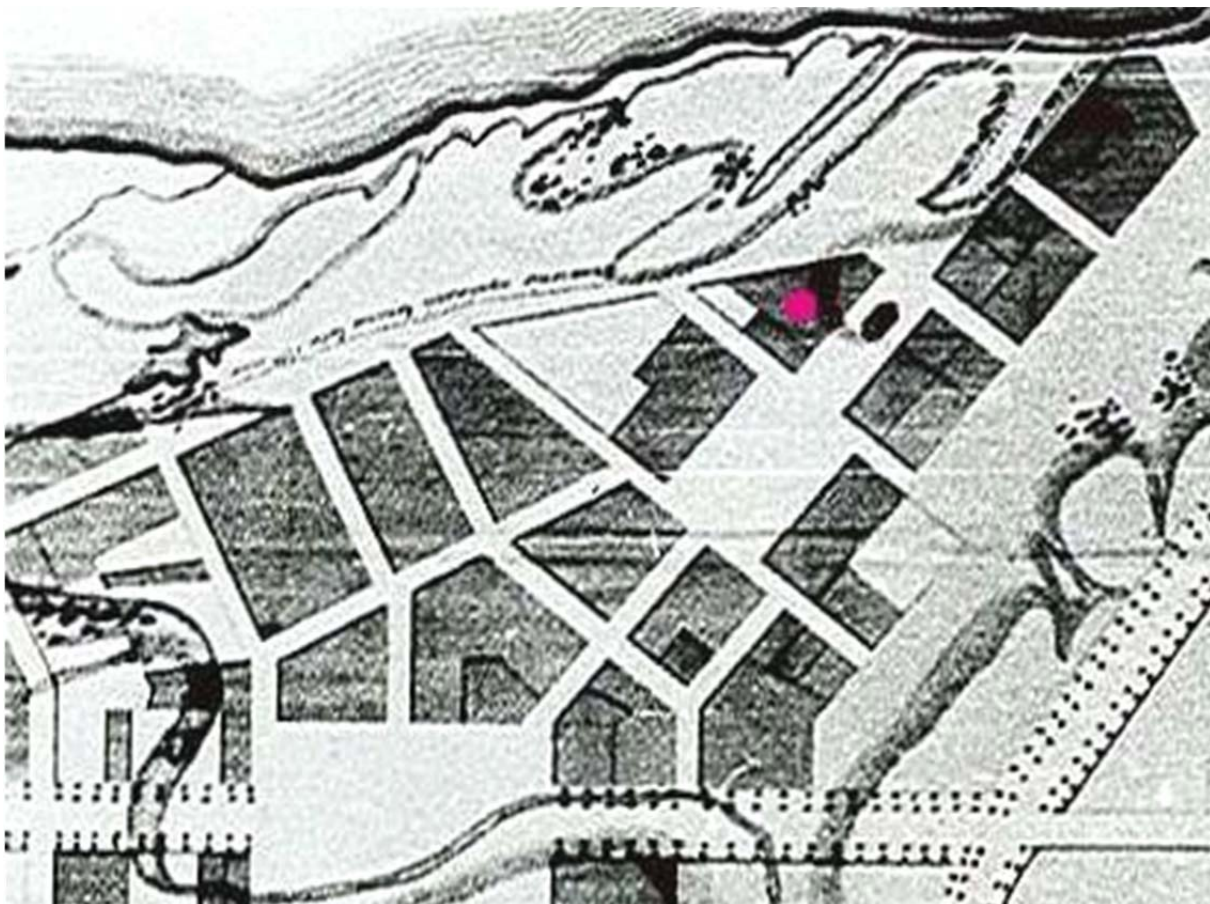


Схема развития общегородского и исторического центров.
 ■■■ общегородской центр ко 2-й половине XIXв.-исторический центр в начале XXв.; ■■■ общественный центр города в начале XXв.- исторический центр в настоящее время; ■■■ современный общегородской центр - исторический центр на перспективу.

11. Схема розвитку загальноміського громадського та історичного центрів. Розробка Ревського С.Б. 1982 р.



12. Село Половиця. Фрагмент проектного плану м Катеринослава. М.Ф. Казаков. 1783 р.



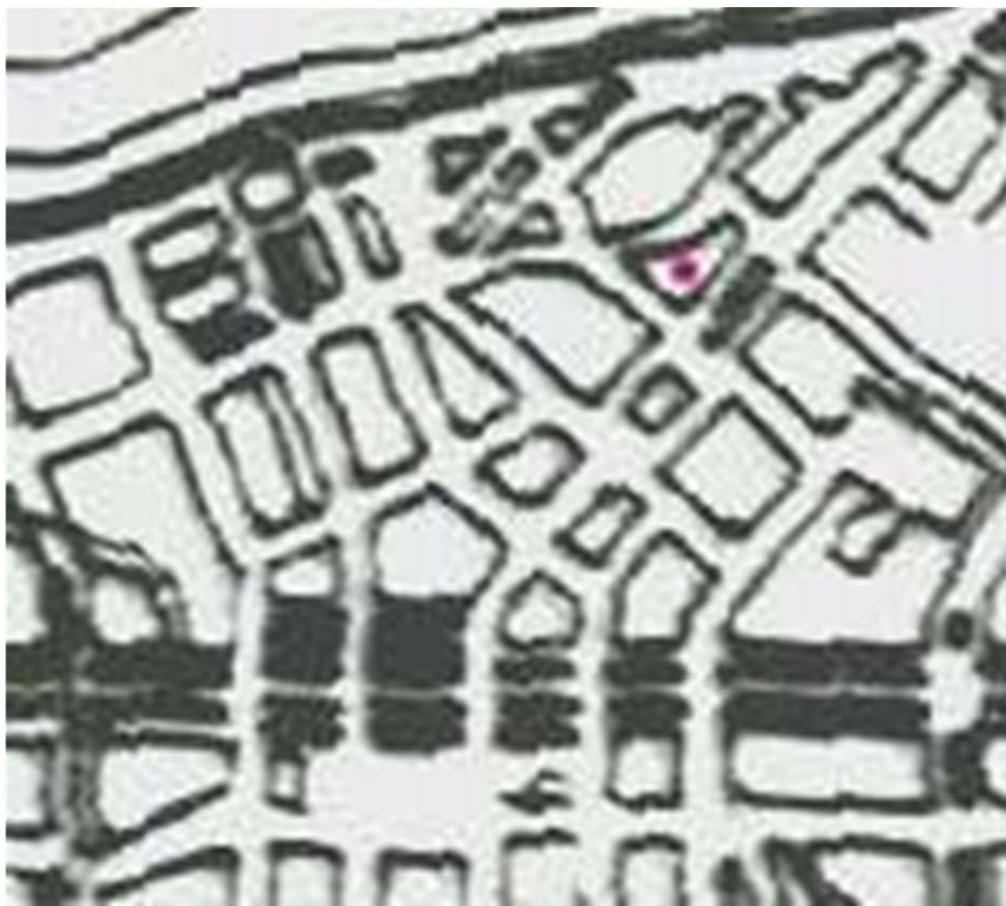
13. Район Успенської площі. Фрагмент плану м. Катеринослава. І.С. Старов. 1792 р.



14. Район Успенської площі. Фрагмент констатаційного плану м. Катеринослава. 1871 р.



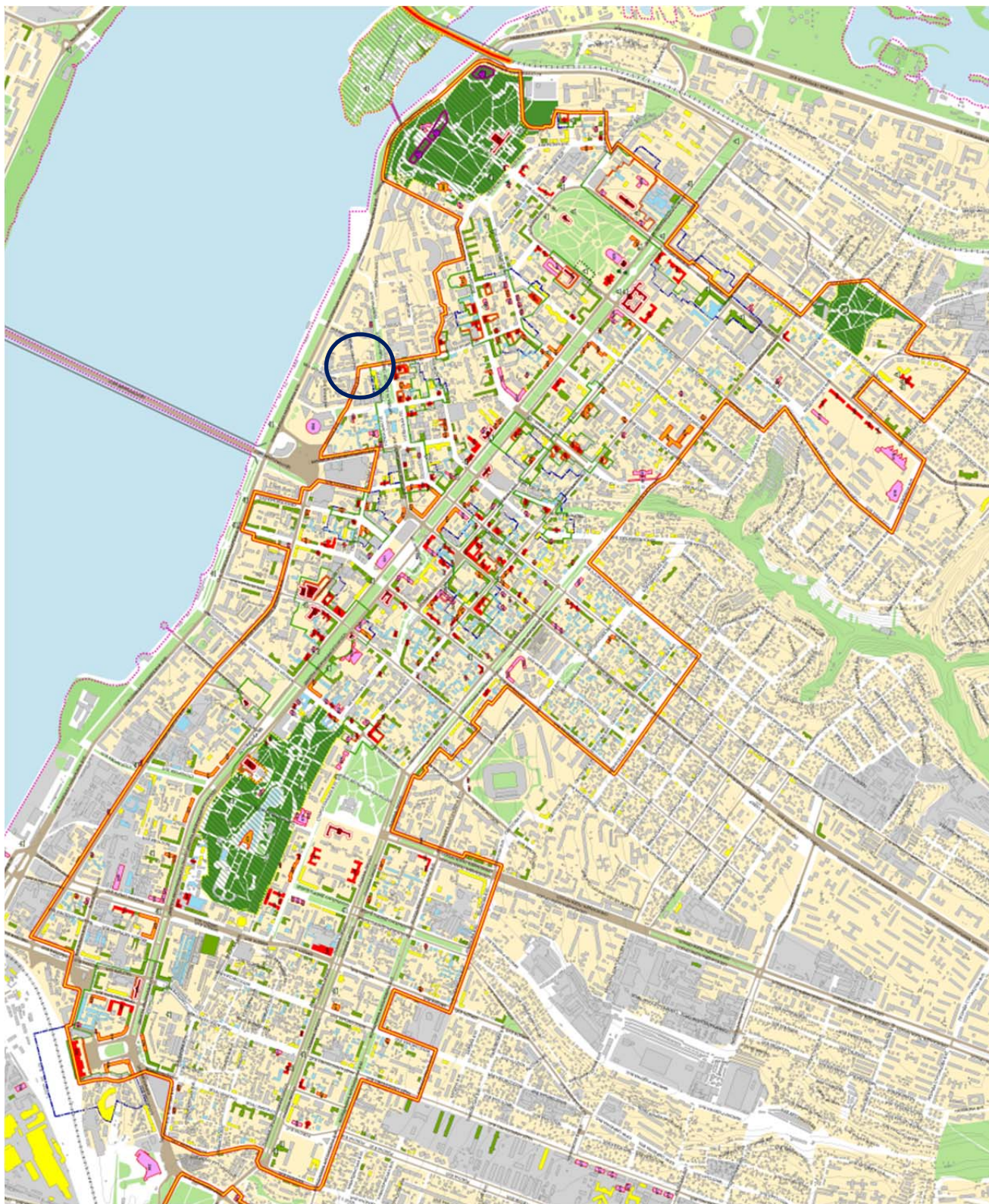
15. Район Успенської площі. Фрагмент констатаційного плану м. Катеринослава. Н. Кутєпов. 1890 р.



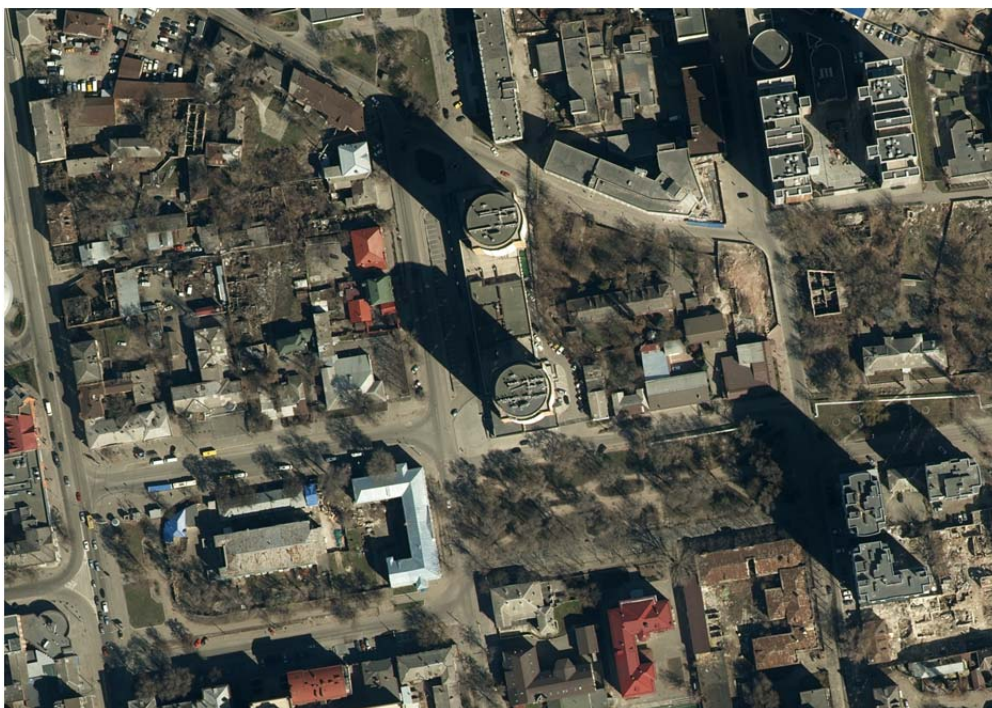
16. Район Успенської площі. Фрагмент констатаційного плану м. Катеринослава. 1912 р.



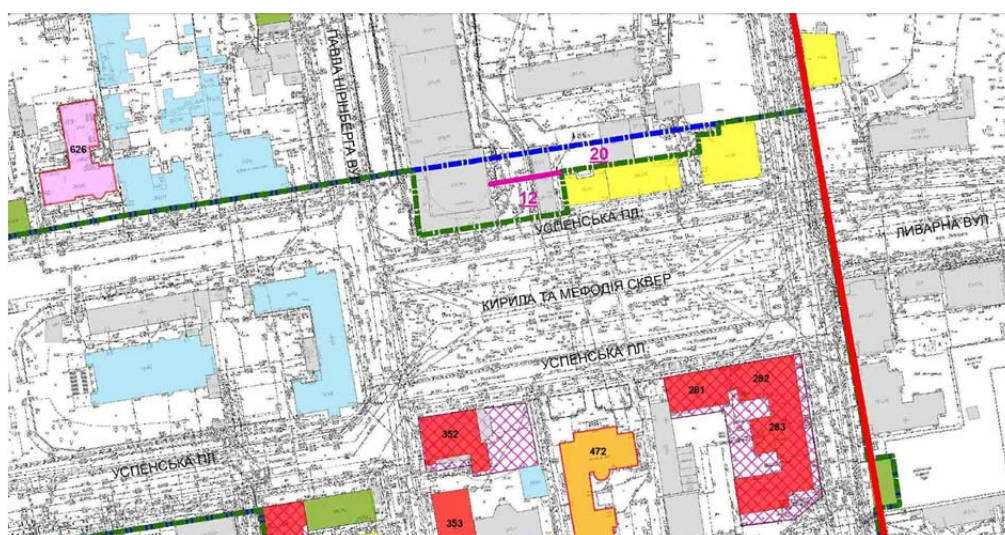
17. Район площі Дем'яна Бедного. Сучасний план м. Дніпра.



**18. Місцезнаходження розгляданого кварталу в межах
Центрального історичного ареалу м. Дніпра.**



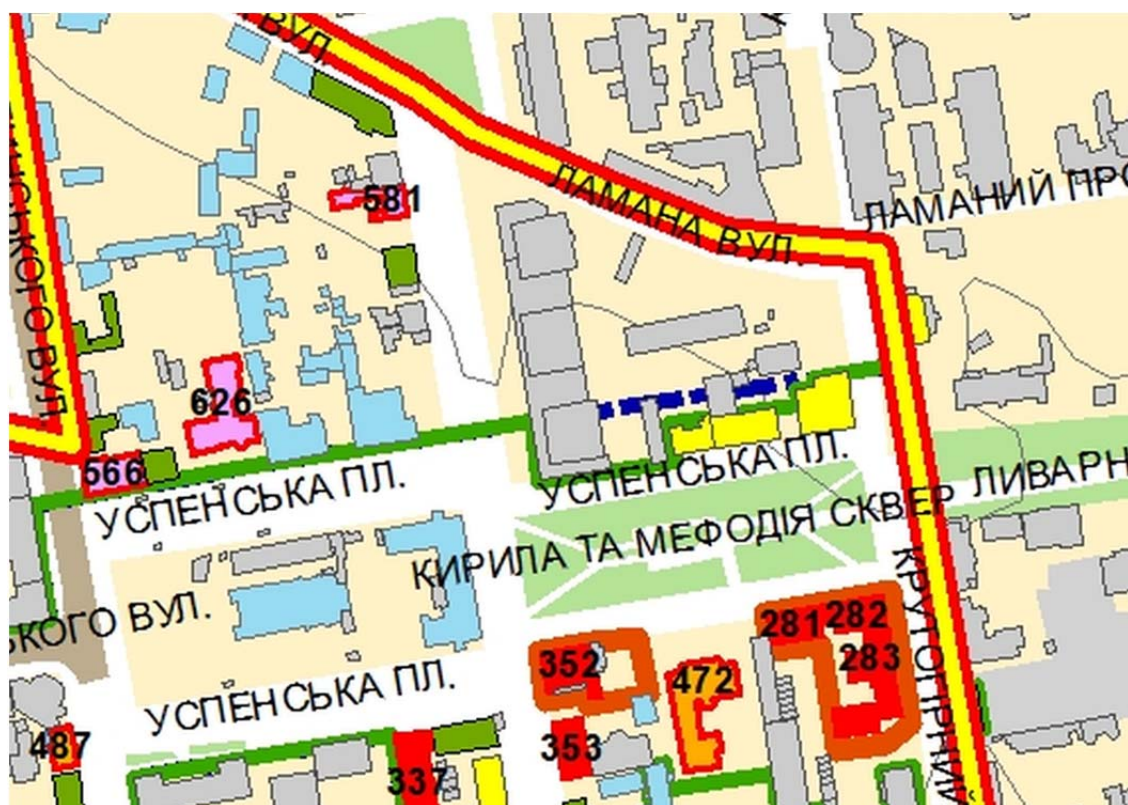
19. Ортофотозйомка розгляданого кварталу станом на 2019 р.



Умовні позначки

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

20. Фрагмент «Зон охорони Групи пам'яток архітектури м. Дніпра».



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

21. Фрагмент історико-архітектурного опорного плану.



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

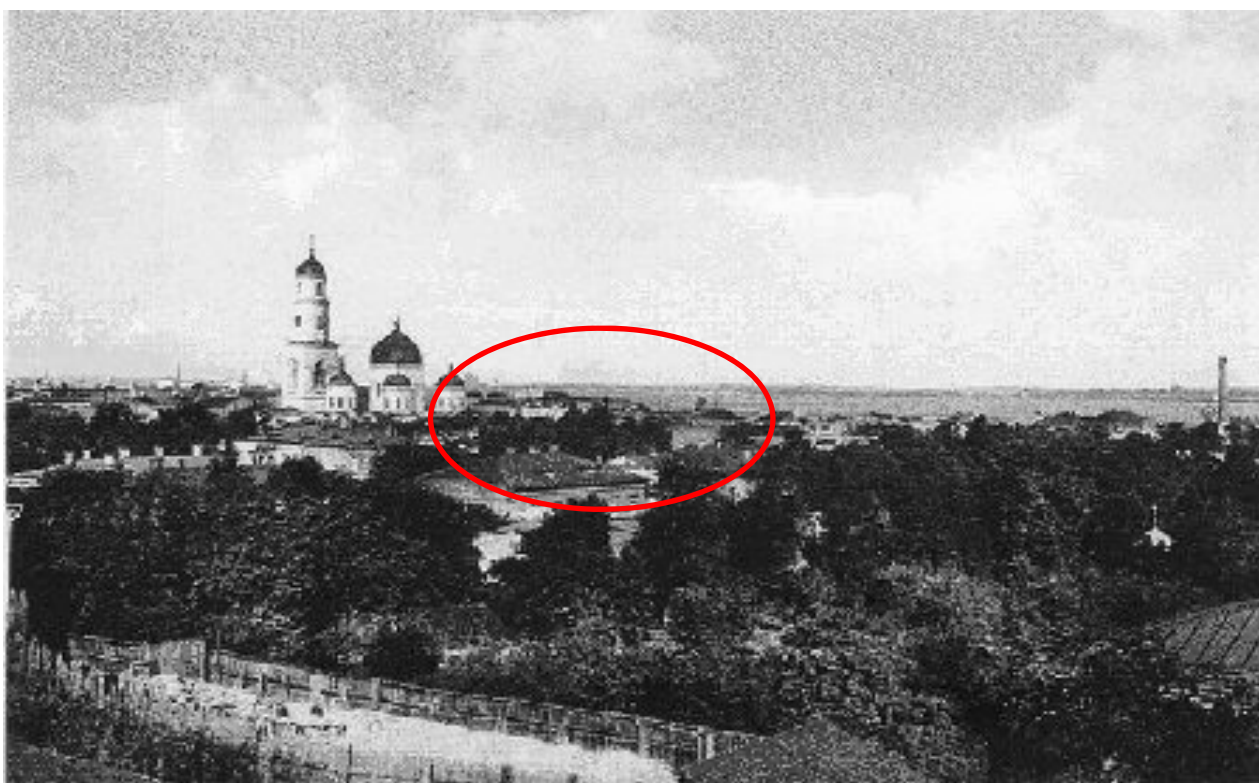
Режими регулювання забудови

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

22. Фрагмент схеми з режимами використання історичних ареалів.



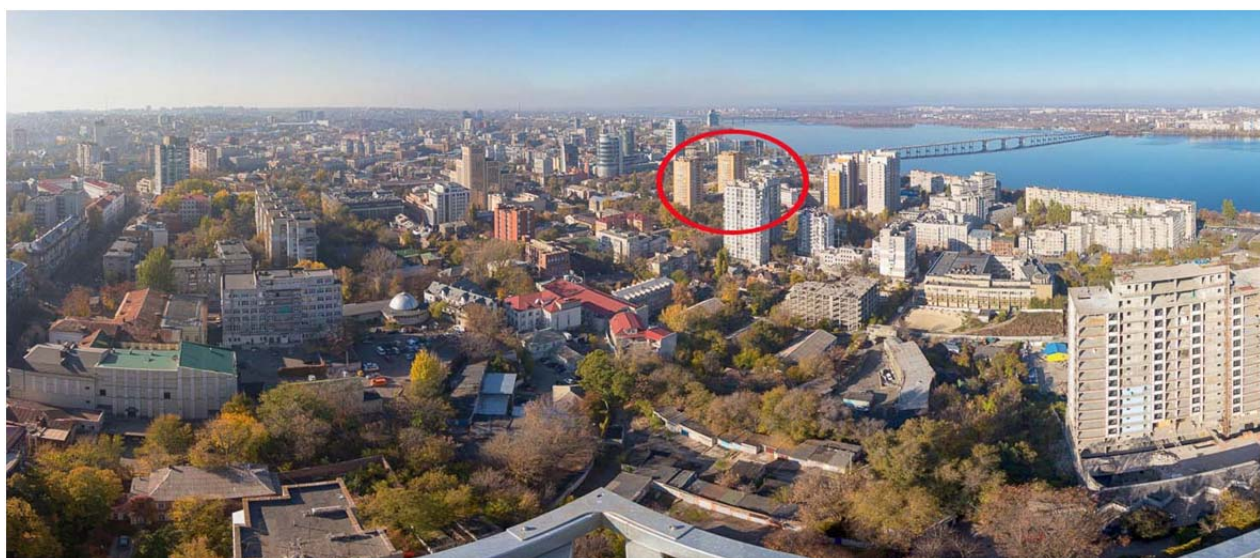
23. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з півдня. Фото останньої третини XIX ст.



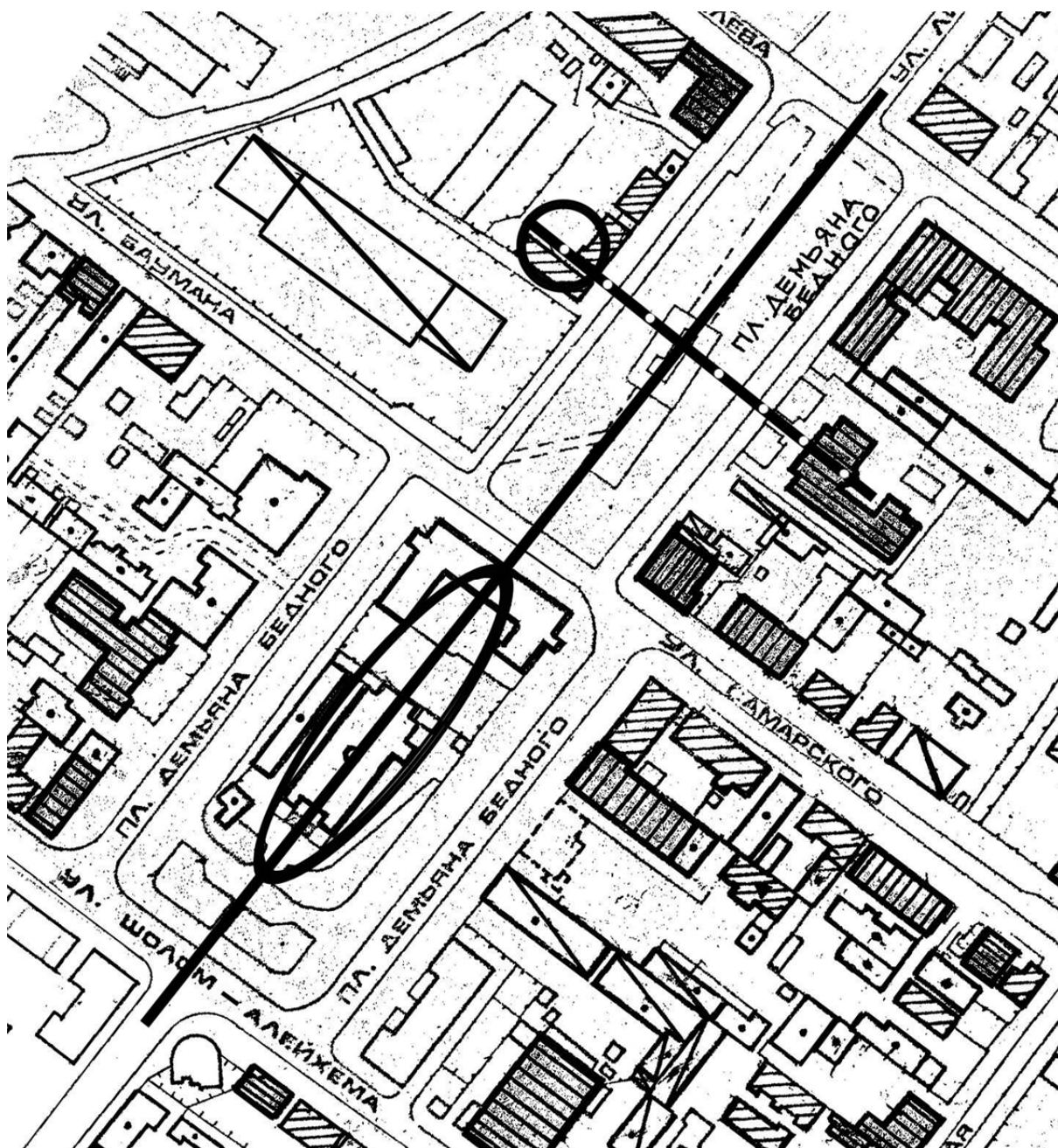
24. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з південного заходу. Фото останньої третини XIX ст.



25. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з північного заходу.



26. Вид на розгляданий квартал (червоний контур) з висоти „пташиного польоту” з південного сходу.



27. Аналіз містобудівних композиційних особливостей району Успенської площі. Розробка Ревського С. Б. та Ревського І. С. початку ХХІ ст. Заштриховані об'єкти культурної спадщини та цінна історична забудова.


 Повздовжня (головна) композиційна вісь та зона формування композиційно-просторової домінанти площі

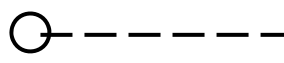
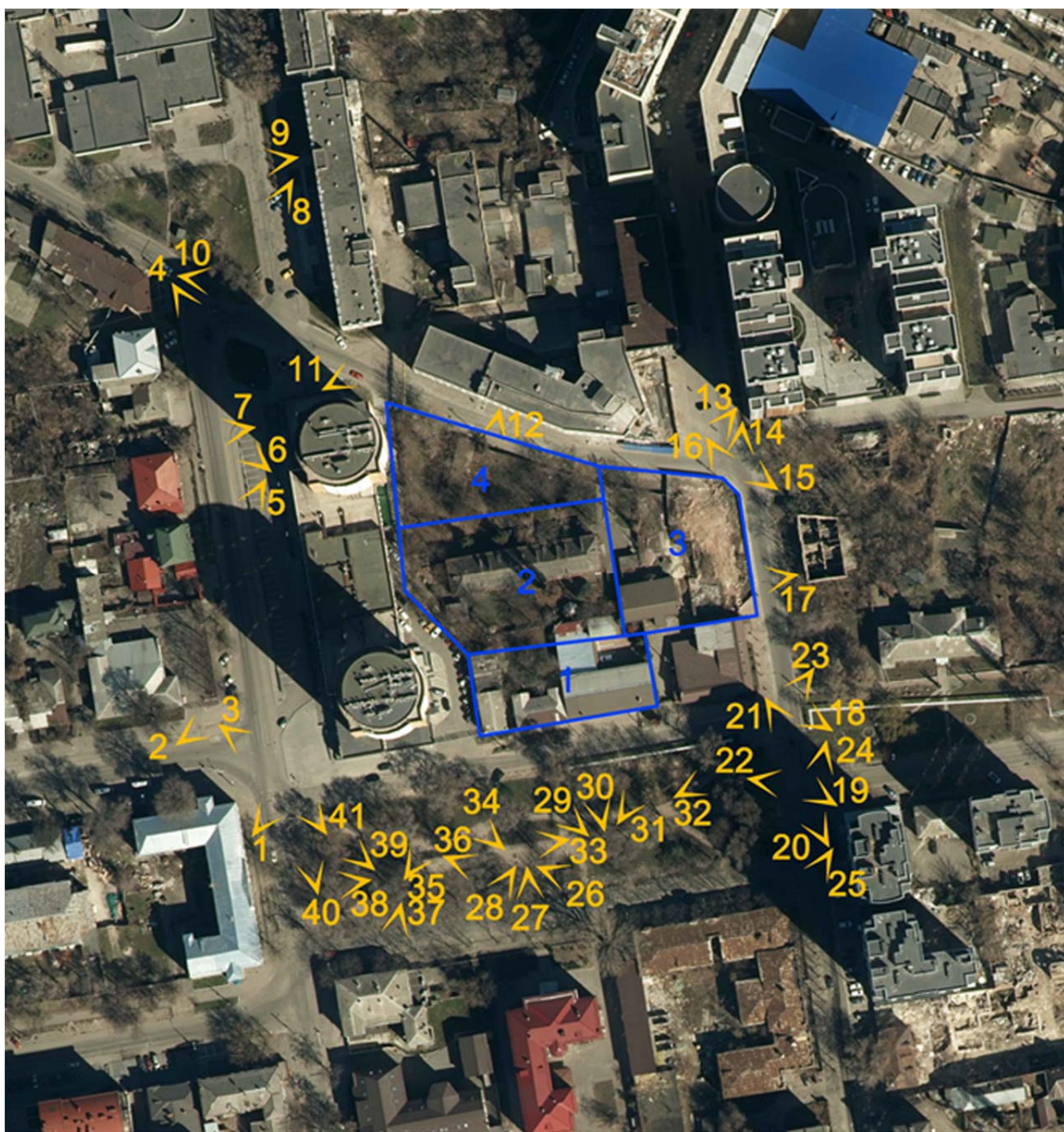

 Поперечна композиційна вісь та зона формування композиційно-фронтальної домінанти північного боку площі

СХЕМА НУМЕРАЦІЇ ТОЧОК ФОТО ФІКСАЦІЇ



М 1:2000



Нумерація зон можливої реконструкції в межах розгляданого кварталу



1



2



3



4



5



6



7



8



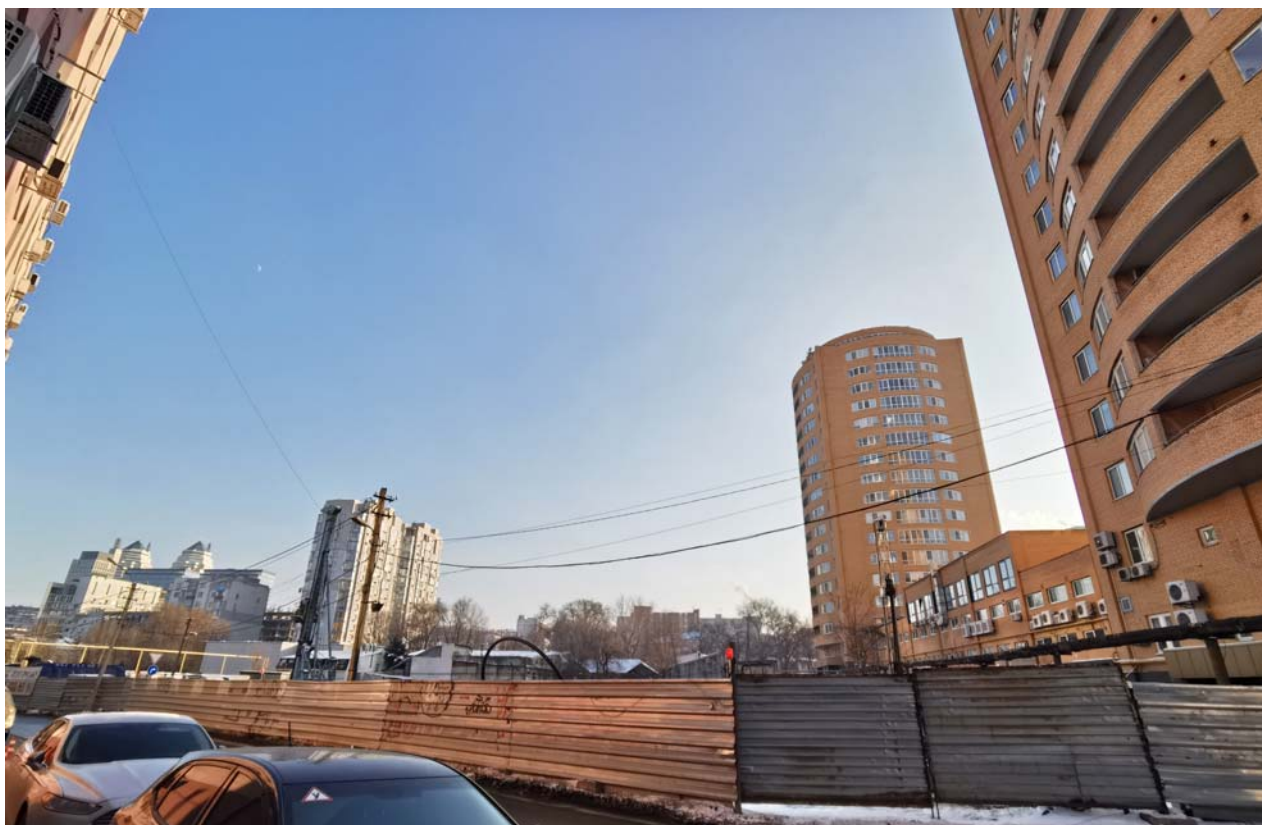
9



10



11



12



13



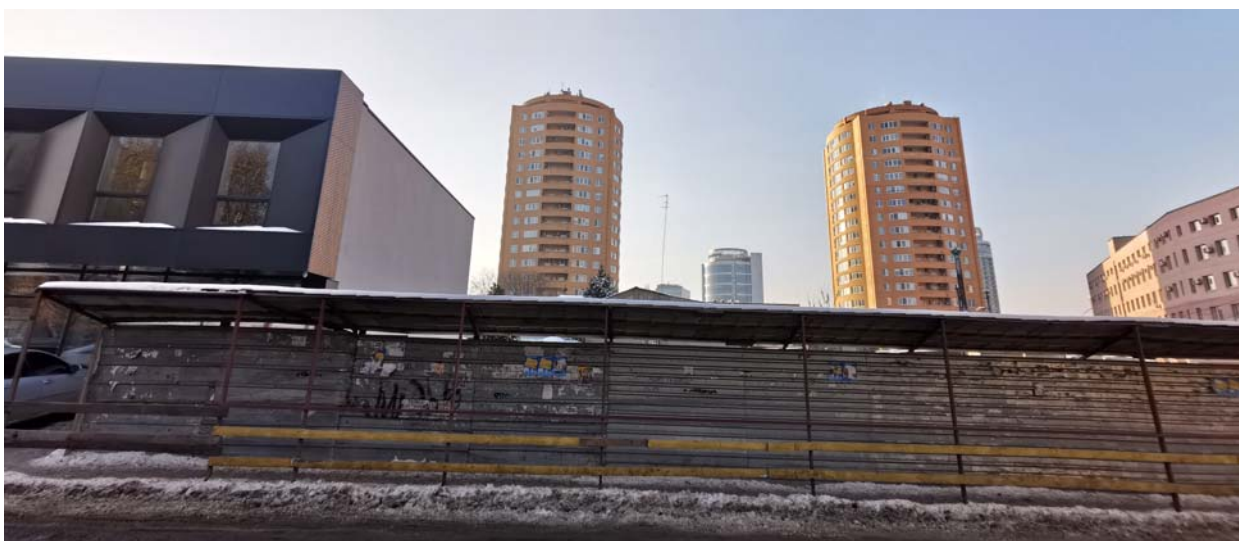
14



15



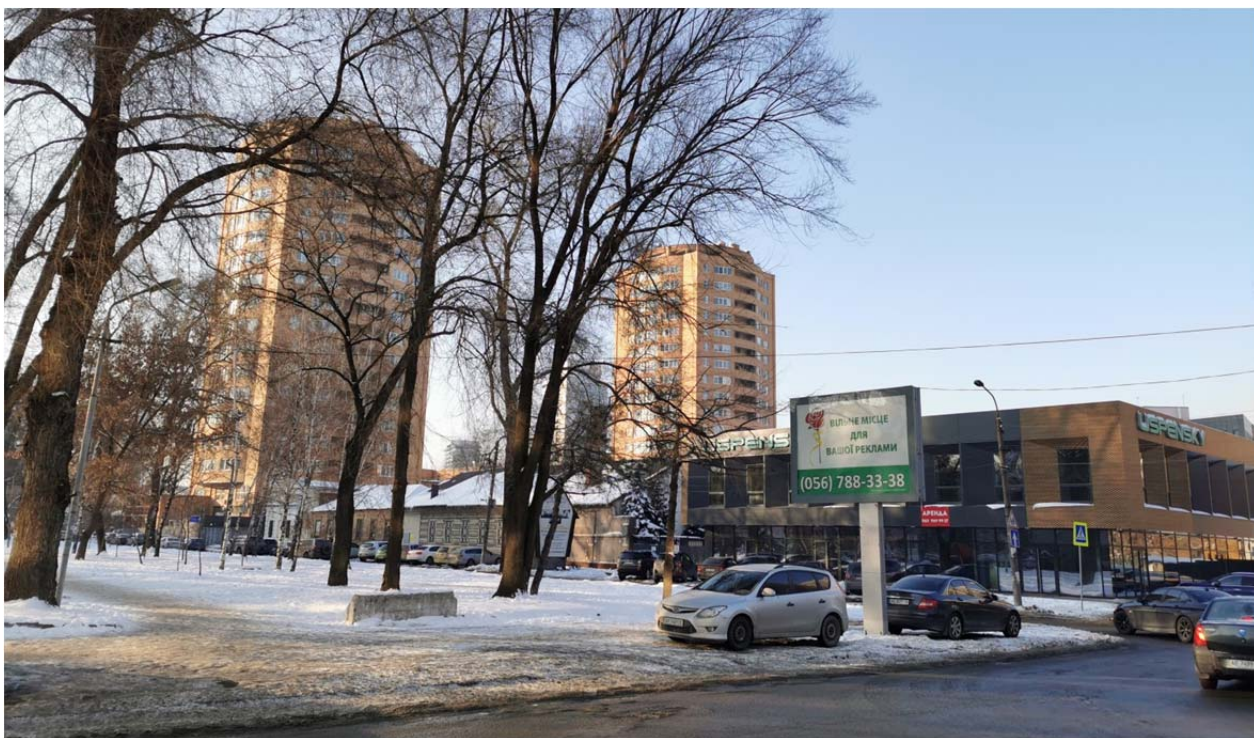
16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



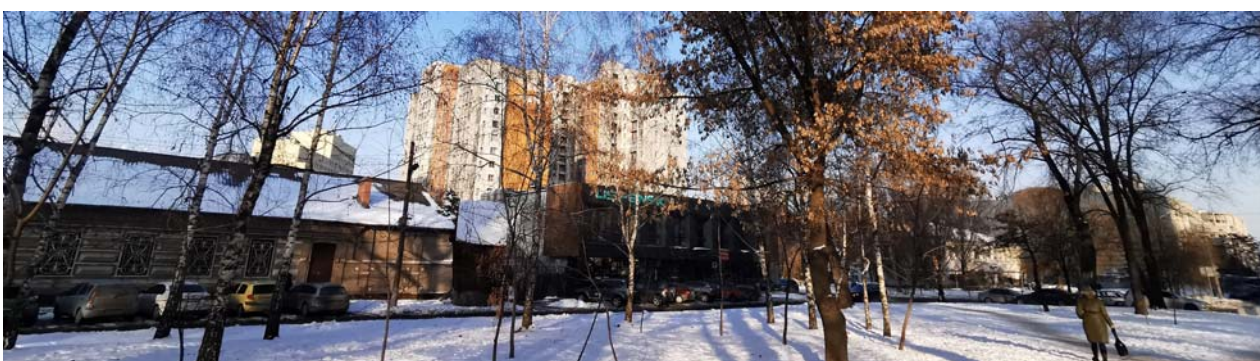
28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41