

ФОП Ревський С.Б.

і.н. 1799800193



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН
ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ, ОБМЕЖЕНОГО ВУЛИЦЯМИ:
ПАТОРЖИНСЬКОГО, ОЛЕСЯ ГОНЧАРА,
ЧЕРНИШЕВСЬКОГО ТА ВАСИЛЯ ЖУКОВСЬКОГО
(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, обмеженому вулицями Олесь Гончара, Паторжинського, Василя Жуковського та Чернишевського в Центральному історичному ареалі м. Дніпра

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

С. Б. Ревський

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

І. С. Ревський

м. Дніпро – 2021 р.

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

Дослідження виконане на замовлення ТОВ «ДНІПРО ЕСТЕЙТ ГРУП», на підставі договору 29.4.21/1 від 29 квітня 2020 року.

*

*

*

З М І С Т

1. Характеристика місця розташування кварталу	4
2. Аналіз архітектурно-містобудівного формування кварталу	9
3. Аналіз архітектурно-містобудівної спадщини кварталу	22
3.1. Планувальна структура	22
3.2. Класифікація забудови за історико-архітектурною цінністю	23
3.2.1. Об'єкти культурної спадщини	24
3.2.2. Значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)	26
3.2.3. Значні історичні будівлі	27
3.3. Традиційне історичне середовище	29
3.3.1. Середовище по вулиці Паторжинського	29
3.3.2. Середовище по вулиці Олеса Гончара	37
3.3.3. Середовище по вулиці Чернишевського	51
3.3.4. Середовище по вулиці Василя Жуковського	61
3.3.5. Середовище всередині кварталу	74
4. Характеристика наявної документації, яка стосується збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища	77
5. Визначення параметрів забудови з врахуванням збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища	97
ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА	103

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ КВАРТАЛУ

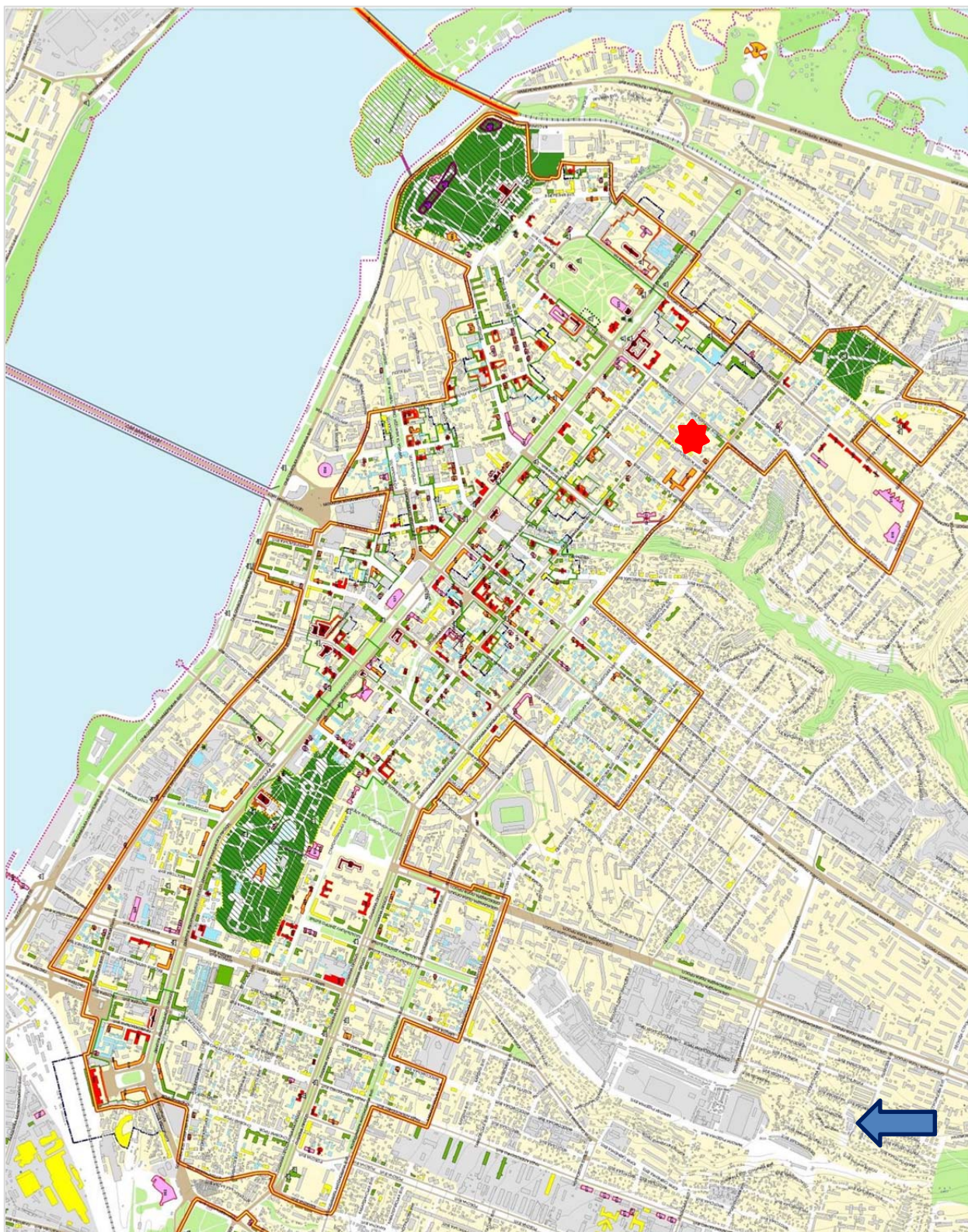
Квартал знаходиться у нагорній частині правобережжя м. Дніпра, на вершині Першого міського пагорбу. Квартал планувально сформувався у 1860-х – 1870-х роках за планом, який був затверджений у 1834 році після корегування прийнятого у 1817 році плану, що був розроблений видатним містобудівником доби високого класицизму В. І. Гесте, який, в свою чергу, базувався на розроблених наприкінці XVIII століття планах одного з найбільш значних архітекторів доби суворого класицизму І. Є. Старова. Нині квартал є невід’ємним планувальним елементом історично цінного класицистичного розпланування центральної частини міста, примикає до історичного громадського центру нагорної частини міста, який концентрується в районі Соборної площі на вершині Першого міського пагорбу, і до території сучасного загальноміського громадського центру та входить в межі Центрального історичного ареалу м. Дніпра.

За територіально-адміністративною приналежністю квартал знаходиться у Соборному адміністративному районі м. Дніпра.

Квартал має ортогональну конфігурацію у вигляді прямокутника, витягнутого вздовж осі Першого міського пагорбу. Поздовжні сторони кварталу обмежуються вулицями Василя Жуковського (з північного заходу) та Олеся Гончара (з південного сходу), які за відмітками практично горизонтальні. Поперечні сторони кварталу формуються вулицями Паторжинського та Чернишевського – відповідно з північного сходу та південного заходу, які мають помітний ухил в напрямку від вулиці Олеся Гончара до вулиці Василя Жуковського, тобто від вершини пагорбу у бік його західного схилу.



Місце знаходження даного кварталу на плані міста – позначене червоною зіркою.



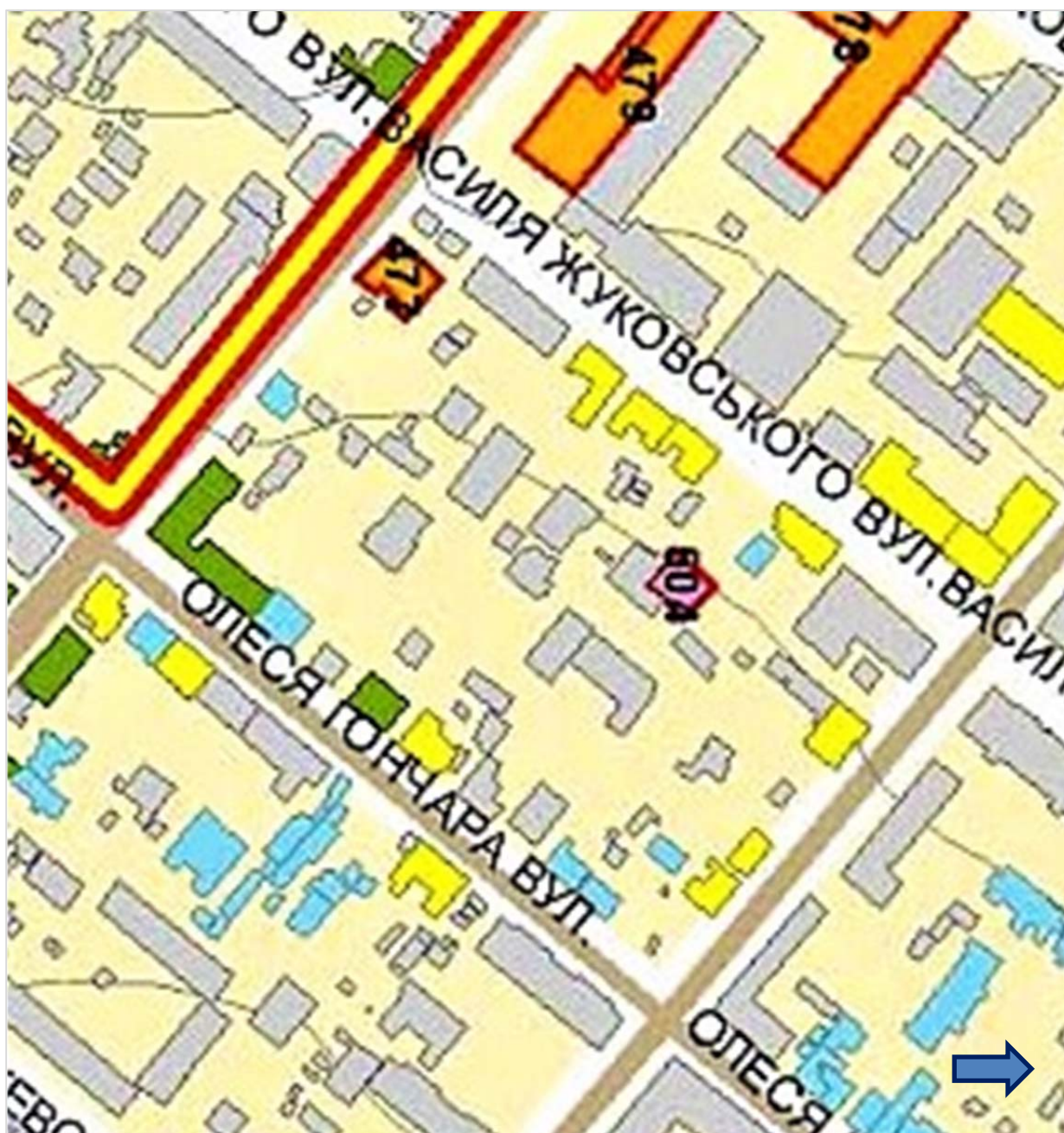
Місце знаходження даного кварталу в межах Центрального історичного ареалу (викопіювання з основного креслення Історико-архітектурного опорного плану) – позначене червоною зіркою.



Місце знаходження даного кварталу в зоні історично цінного класицистичного розпланування центральної частини міста – позначене червоною зіркою.



Аерофотозйомка. Даний квартал у центрі.



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

Колірні позначення класифікації забудови, що тут проглядається, за історико-архітектурною цінністю: охристим з червоним контуром – щойно виявлені об'єкти культурної спадщини; рожевим – значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини; зеленим – значні історичні будівлі; жовтим – рядові історичні будівлі; голубим – малоцінні історичні будівлі; сірим – сучасна та історично некласифікована забудова. Жовта з червоною окантовкою лінія – межа Центрального історичного ареалу (те, що ліворуч лінії, знаходиться поза межами ареалу).

2. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОГО ФОРМУВАННЯ КВАРТАЛУ

Квартал, що розглядається в даному дослідженні, як відмічено вище, знаходиться у нагорній частині правобережжя – на вершині Першого міського пагорбу, входить в межі Центрального історичного ареалу м. Дніпра, є невід’ємним планувальним елементом історично цінного класицистичного розпланування центральної частини міста та примикає до історичного громадського центру нагорної частини міста, який концентрується в районі Соборної площі на вершині Першого міського пагорбу. Він має ортогональну конфігурацію у вигляді прямокутника, витягнутого вздовж осі Першого міського пагорбу. Поздовжні сторони кварталу обмежуються вулицями Василя Жуковського (з північного заходу) та Олеса Гончара (з південного сходу). Поперечні сторони кварталу формуються вулицями Паторжинського та Чернишевського – відповідно з північного сходу та південного заходу.

Первісно квартал на цьому місті був намічений ще на трьох планах І. Є. Старова, які були складені від 2-й пол. 1887 р. до 1792 р. і які стали основою подальшого проєктного та натурного формування регулярної класицистичної розпланувальної структури нинішньої центральної частини міста. Цими планами була визначена його прив’язка до того місця, на якому він надалі і складався. Але з часом його габарити та конфігурація на планах коригувалися і намічена І. Є. Старовим прив’язка до місцевості була дотримана приблизно по трасуванню нинішніх вулиць Василя Жуковського, Паторжинського та

Чернишевського. Четверта сторона кварталу мала бути по осі пагорбу, тобто квартал первісно намічався у вигляді прямокутника, звернутого торцем до осі пагорбу. За такою прив'язкою він повторювався і на подальших проєктних планах кінця XVIII – 1-ої третини XIX ст. (плани Л. Ігнат'єва, К. Пальшау, П. Нейолова, М. Насеткіна, В. Гесте, Ємельянова), однак, притому, з деяким коригуванням форми в плані, наближенням її до квадрату.

В перше конфігурацію прямокутника не поперечного, а подовжнього осі пагорбу, тобто ту форму в плані, яку він зберіг до нашого часу, квартал придбав на проєктному плані, що був складений у 1834 р. губернським землеміром Авчінніковим. Цей план визначив трасування четвертої вулиці, яка замкнула даний квартал з боку осі пагорбу (нині вулиця Олеса Гончара). Відомо, що первісно початок формування міста намічався з Соборної (Преображенської) площі на нинішньому Першому міському пагорбі, де 9 (20) травня 1787 р. за присутністю Катерини II закладкою Свято-Преображенського собору відбувся акт офіційного заснування міста на Дніпрі. Проте через низку обставин (неможливість створення колодязів у гранітному масиві пагорбу, нестача коштів, чергове військове протистояння з Туреччиною, смерть Г. О. Потьомкіна і самої Катерини II, змінення статусу нового міста при Павлі I) вже у 1790-х рр. загальмувалося і потім припинилося створення Катеринослава як третьої столиці з помпезною центральною площею та величезнішим собором на високому пагорбі в закруті Дніпра. Будівництво собору на вершині пагорбу було припинено, міська забудова почала складатися не на пагорбі, а у його підніжжя на прибережній низині. Але з будівництвом у 1830 – 1835 рр. нового собору на вершині пагорбу виникла необхідність планувального упорядкування пагорбу з прив'язкою розпланування до нового собору і, відповідно, до площі з ним. Через

це Авчінніковим у 1834-1835 рр. і були складені плани міста та нагірної його частини з Соборною площею. Ці плани фактично були лише локальним коригуванням затвердженого у 1817 р. плану В. І. Гесте, в контексті коригування розпланування в основному саме нагірної частини. Зокрема, саме план Авчіннікова 1834 р. і визначив остаточно ортогональну геометрію даного кварталу і саме таку, за якою пізніше даний квартал і сформувався в натурі.

Нове містобудівне освоєння нагірної частини розгорнулось з кінця 1840-х рр., коли було засипано провалля у підніжжя пагорбу та сплановано у натурі центральний проспект міста, який піднявся з низини на пагорб та, як і намічалось ще планами доби класицизму від І. Є. Старова до В. І. Гесте, пронизав всю територію міста вздовж Дніпра, з'єднавши нагірну та низинну його частини. В середині XIX ст. на Соборній площі будуються комплекси Першої чоловічої класичної гімназії та Богоугодних закладів, що визначало появу на вершині пагорбу ще одного, поруч із вже усталеним загальноміським центром в районі центральної площі у низині, центру загальноміського значення. Розширюється формування кварталів в нагірній частині міста. Вже на констатаційному плані 1871 р. даний квартал вперше показаний як існуючий. Проте поки ще він був самим крайнім в міській забудові нагір'я. Але вже через десять років він вже не був таким – на констатаційному плані 1882 р. по інший від нього бік нинішньої вулиці Чернишевського показана низка з трьох кварталів. З боку нинішньої вулиці Олесь Гончара даний квартал виходив на Ярмаркову площу, а з боку нинішньої вулиці Василя Жуковського виходив на так звану площу Абрамовича, як її називали через те, що саме на цьому кварталі знаходилася садиба з особняком заможного купця Абрамовича.

Взагалі, до кінця XIX ст. квартал був забудований переважно одно-півтораповерховими (з цокольним поверхом) особняками,

поставленими за принципом пунктирної забудови на червоних лініях по периметру кварталу. З таких особняків збереглися будинки №№ 25, 31, 33 по вулиці Василя Жуковського. Територія кварталу була парцельована на великі садибні ділянки з садами та розташованими переважно по межах присадибних ділянок внутрішньоквартальними господарськими спорудами та інколи невеликими житловими флігелями.

Характер забудови кварталу починає змінюватися з 1890-х рр. Це було обумовлено настанням періоду бурхливого розвитку міста, який почався з середини 1880-х рр. З будівництвом в 1884 р. у Катеринославі моста через Дніпро, в результаті чого був здійснений залізничний зв'язок між кам'яновугільним Донбасом на лівобережжі та залізрудним Кривбасом на правобережжі Дніпра, Катеринослав, який знаходився посередині між ними, з позицій економічної географії перетворився у найбільш вигідне місце для розвитку металургії. Перетворившись на рубежі XIX – XX ст. в найзначніший металургійний центр, Катеринослав інтенсивно розвивається та виходє за темпами росту на перше місце серед метропольних міст Російської імперії. Місто значно збільшується територіально та за кількістю населення. Зокрема, активному освоєнню нагір'я сприяє поява у Катеринославі трамваю, головний маршрут якого проходить по центральному проспекту та з'єднує низинну і нагірну частини міста.

Змінюється ситуація і навкруги даного кварталу, і на ньому самому. Поділяється на квартали Ярмаркова площа і тепер даний квартал виходить вже не на площу, а на вулицю між ним та новим кварталом по інший бік нинішньої вулиці Олеса Гончара. В 1912 р. на площі Абрамовича будується Хрестовоздвиженська церква. Помітно ущільнюється забудова кварталу. По червоних лінях наприкінці XIX – на початку XX ст. виникають фрагменти суцільної забудови з будинків,

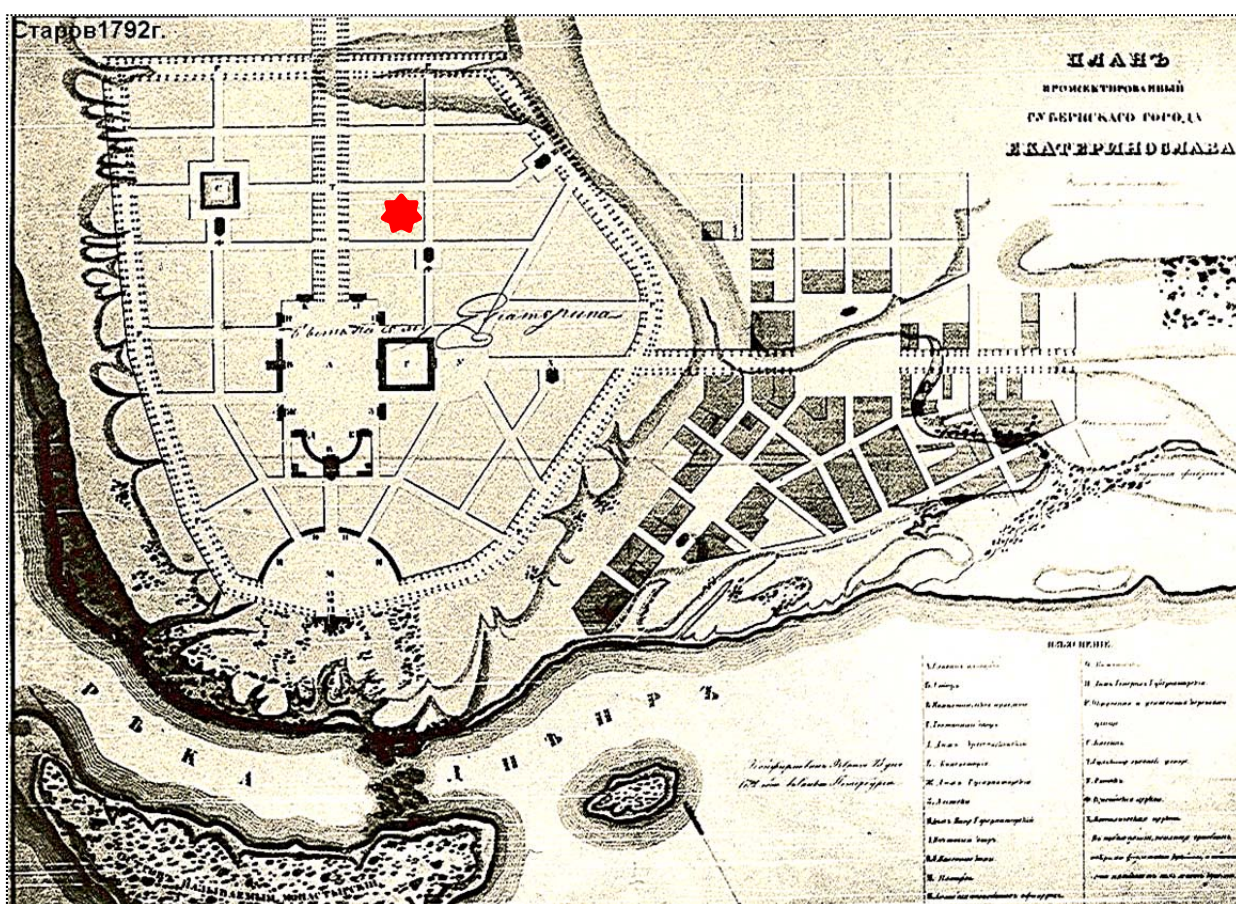
що примикають один до одного. По периметру кварталу з'являються і представницькі за виглядом двоповерхові прибуткові будинки особнякового типу з виразними головними фасадами, що представляють архітектуру еклектики з вирішенням у лицьовій червоній гладкій та фігурній цеглі (збереглися будинки 2-ої пол. 1890-х – 1-ої пол. 1900-х рр., нині № 18 і № 28 по вулиці Олеса Гончара), та більш великі споруди – три з половиною поверховий (з цокольним поверхом) прибутковий секційний будинок 1910 року з представницькими фасадами в стилістиці класицизуючого модерну з місцевої лицьової гладкої та фігурної шлакової цегли (нині № 24 по вул. Чернишевського). Змінюється парцеляція кварталу. Значна кількість садибних територій розділяється на менші за площею прибудинкові ділянки. Будуються житлові будинки і всередині кварталу – зберігся внутрішньоквартальний особняк рубежу 1890-х – 1900-х рр. з червоноцегляним головним фасадом у класицизуючій еклектиці (вул. Василя Жуковського, № 27). При цьому, внутрішньоквартальні будинки за сприйняттям не беруть участь у формуванні архітектурного середовища вулиць, що оточують даний квартал.

До середини ХХ ст. ситуація на самому кварталі принципово не змінювалася. Вона в цілому залишалася такою, якою склалася на початку століття. Проте дещо змінилася містобудівна ситуація навкруги нього. Територія площі з Хрестовоздвижнською церквою (колишньої площі Абрамовича) була відведена для створення тут інженерно-будівельного інституту, комплекс якого з будівництвом першого корпусу у 1930 р. формувався до 1970-х рр. Таким чином, площа перетворилася на квартал і квартал, який є предметом даного розгляду, у містобудівному контексті став просторово рядовим, що з усіх боків охоплений вулицями та оточений сусідніми кварталами.

На самому кварталі ситуація почала змінюватися в другій половині ХХ століття. З будівництвом у 1950-х рр. великого

чотириповерхового секційного житлового будинку на куті кварталу між вулицями Олесь Гончара та Чернишевського з протяжними крилами по червоних лініях обох вулиць (вул. Олесь Гончара, № 32), і потім з будівництвом на початку 1960-х рр. чотириповерхового секційного житлового будинку на стороні по вулиці Василя Жуковського (вул. Василя Жуковського, № 35) і у 1970-х рр. шести-семиповерхового будинку у кутовій частині кварталу між вулицями Василя Жуковського та Паторжинського (вул. Василя Жуковського, № 23) помітно змінився масштаб забудови по периметру кварталу. Помітні зміни відобразилися і на внутрішньоквартальній забудові. Всередині кварталу з'явилися дво-триповерхові житлові будинки. Суттєві зміни продовжили відбуватися і на початку XXI ст., коли всередині території кутової частини кварталу між вулицями Чернишевського та Василя Жуковського з'явилися семиповерхові точкові житлові будинки. І, навпаки, у кутовій частині кварталу між вулицями Паторжинського та Олесь Гончара була знесена низка старих дрібномасштабних будинків, як на сторонах по цих вулицях, так і всередині кварталу, і тут виник великий пустир.

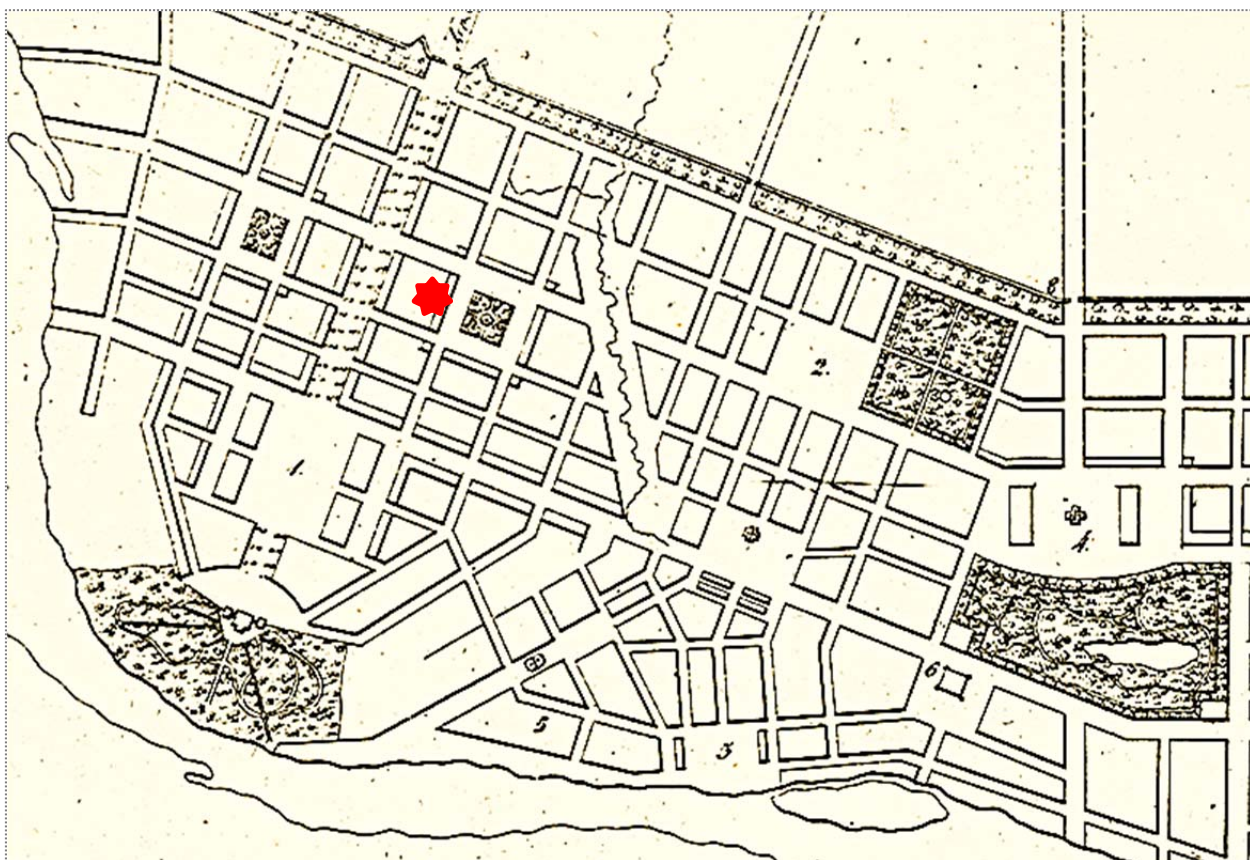
Таким чином, розгляданий квартал, до нашого часу зберігся як утворення, яке є органічним елементом історично цінної містобудівної просторово-планувальної структури центральної частини міста, але з різнохарактерною за принципами розміщення на його території (як по периметру, так і всередині), за масштабом та стилістикою забудовою, серед якої, тим не менш, є історично значні будинки. Це визначає доцільність впорядкування забудови даного кварталу з врахуванням наявності та необхідністю збереження його існуючих історичних рис і сучасних особливостей формування середовища, приймаючи до уваги і характер безпосередньо навколишнього оточення даного кварталу.



1792 p.



1806 – 1809 pp.



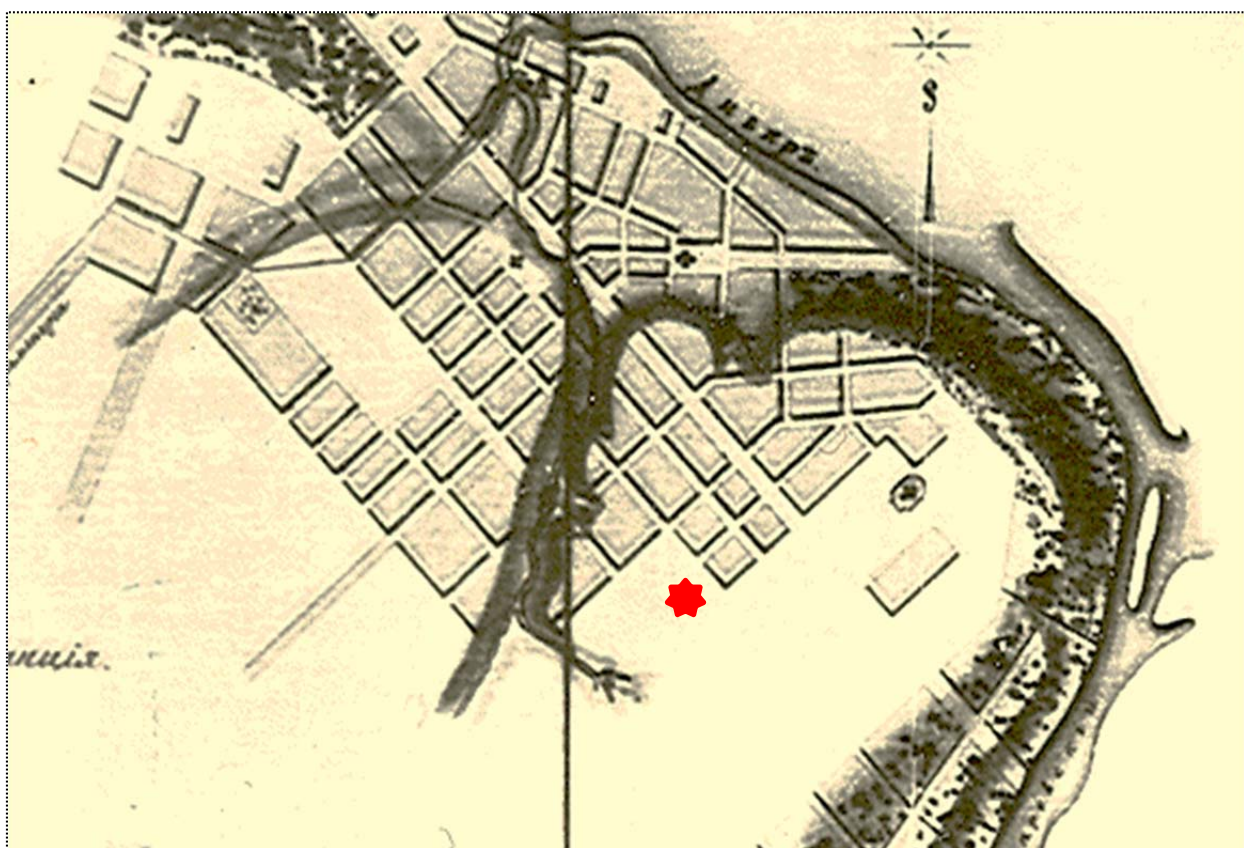
1817 p.



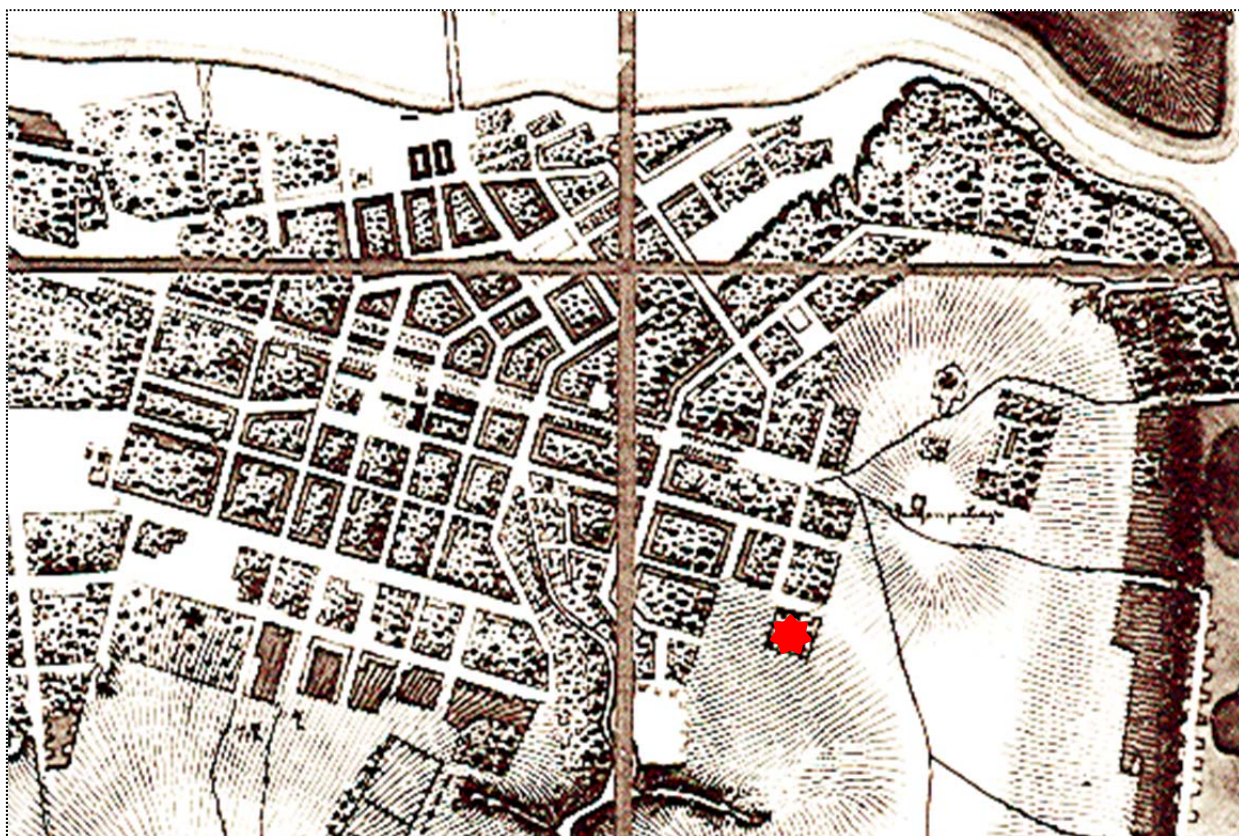
1834 p.



1840-i pp.



1859 p.



1871 p.



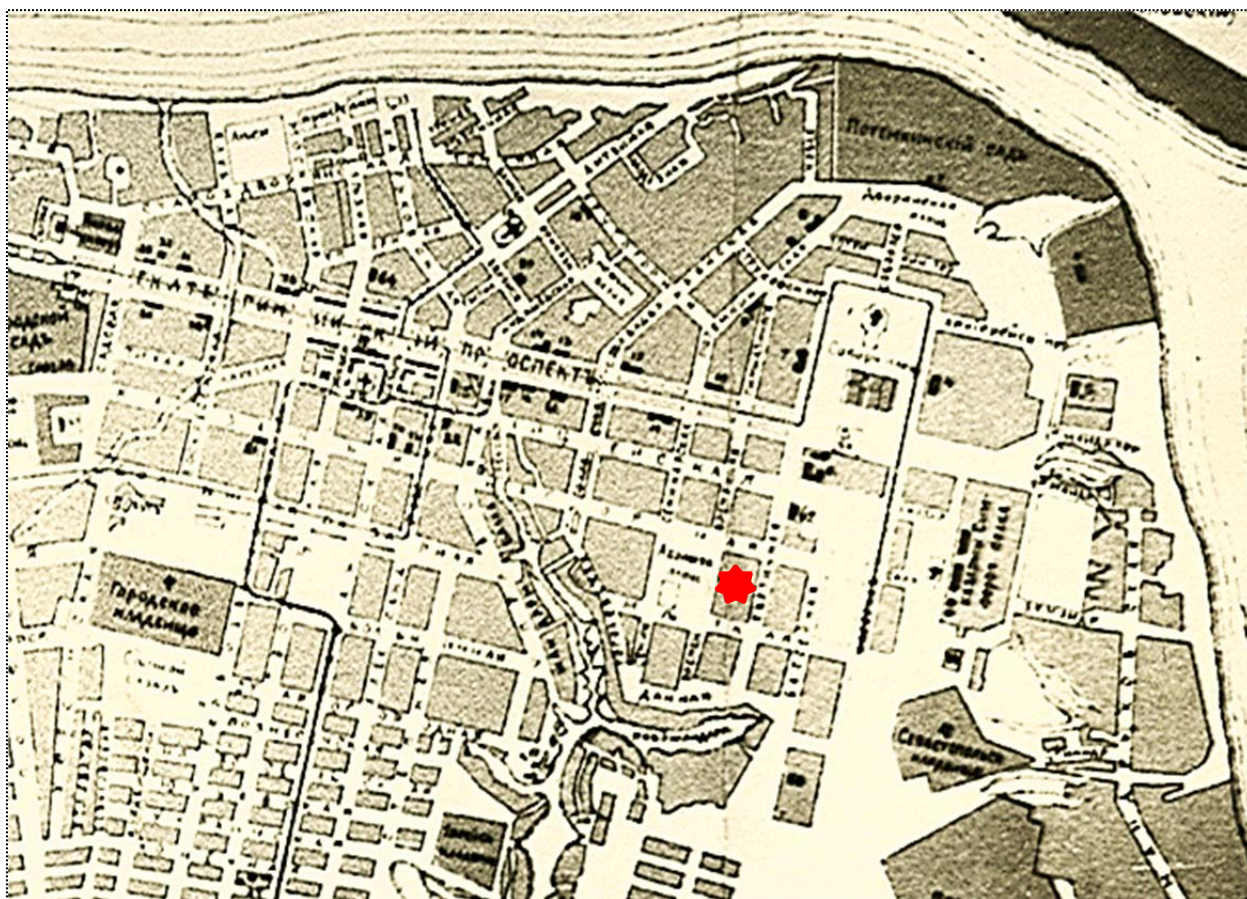
1882 p.



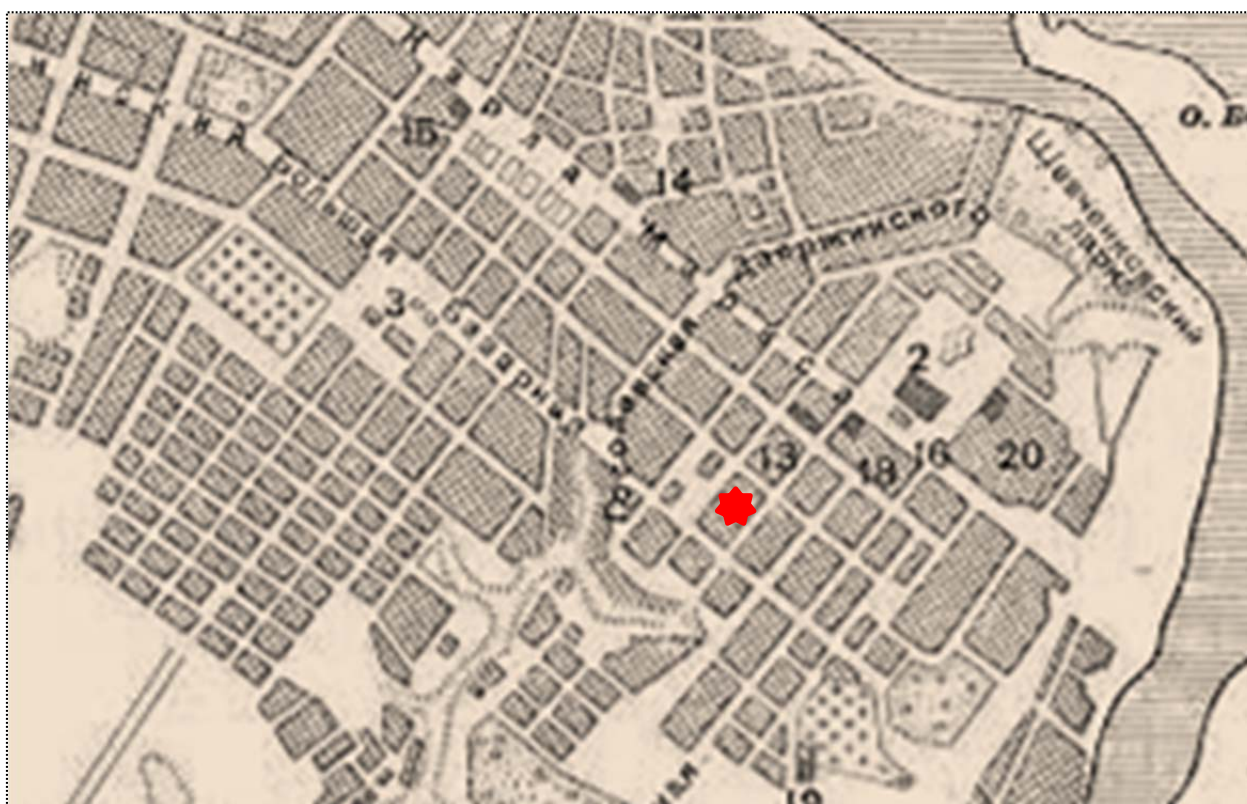
1890 p.



1901 p.



1909 р.



Кін. 1940-х рр.

3. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ СПАДЩИНИ КВАРТАЛУ

3.1. Планувальна структура

Даний квартал до теперішнього часу зберіг свої історичні габарити та конфігурацію в плані, які територіально остаточно визначились у 1870-х рр., коли квартал вже повністю в натурі включився до єдиної цілісної регулярної планувальної системи, наміченої для правобережної частини міста класицистичними планами початку XIX ст. У зв'язку з чим він нині і є **невід'ємним планувальним елементом правобережної історичної частини міста та зони історично цінного регулярного класицистичного розпланування.**

Парцеляція території кварталу, яка первісно передбачалася за принципом регулярного розділення кварталу на приблизно однакові прямокутні садибні ділянки, в більшості не відбулася. Фрагментарно залишки подібного територіального розділення території присутні лише у особняковій забудові вздовж вулиць Василя Жуковського та Олеся Гончара, у якої залишилися частини первісних садибних ділянок. Більшість території кварталу була поділена на маленькі ділянки неправильної форми в плані з хаотичним розміщенням внутрішньоквартальної дрібномасштабної забудови. Територія кварталу, прилегла до будинків, розміщених по червоних лініях, згодом перетворилася у різні за величиною та конфігурацією у плані двори. Загалом **нинішній парцеляційний поділ території кварталу не має характеру історично цілісної структури і 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 кварталі, що тут розглядається, з історичних будинків на даний час відсутні такі, що відносяться до першої та другої категорій історико-архітектурної цінності. Тому **тут у якості історичних**

об'єктів, що підлягають безумовному збереженню, слід розглядати лише будинки, які відносяться до третьої, четвертої та п'ятої категорій історико-архітектурної цінності, тобто об'єкти, які класифіковані за історико-архітектурною цінністю як щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури – 1), значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури – 1 об'єкт) та значні історичні будівлі (2 будинки).

Крім того, на кварталі налічують будинки, які віднесені до шостої категорії за історико-архітектурною цінністю, тобто такі, що класифіковані як рядові історичні будівлі (6 будинків). Це будинки, у яких підлягають збереженню вуличні фасади, якщо вони входять до історично цілісних середовищних утворень. Історичні будівлі приведених третьої, четвертої, п'ятої та шостої категорій історико-архітектурної цінності на даному кварталі розташовані по всіх чотирьох його вуличних сторонах. Лише один з таких будинків розміщується всередині кварталу – це будинок, який класифікований як значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини.

На даному кварталі також знаходяться 6 історичних будинків, які за історико-архітектурною цінністю віднесені до категорії малоцінних історичних будівель і відносно яких не передбачається необхідність безумовного збереження. Чотири з таких будинків розміщуються вздовж вулиць та дві всередині кварталу.

3.2.1. Об'єкти культурної спадщини:

На даному кварталі не має пам'яток архітектури національного і місцевого значення та нерухомих пам'яток і об'єктів культурної

спадщини інших видів. Наявний один будинок, який класифіковано за історико-архітектурною цінністю як **щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури):**

1. Вул. Чернишевського, № 24



- Прибутковий будинок секційного типу;
- Щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури); № 10124-Дп; Наказ Управління культури, національностей і релігій Дніпропетровської ОДА 23.08.2019р. № 81;
- Порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра - № 477;
- 1910 р.;
- 3,5 поверхи (з цокольним поверхом);
- Класицизуючий модерн;

- Матеріали фасадів – лицьова шлакова цегла, ліпне декоративне оздоблення, гранітне облицювання цокольного поверху;
- Має компактну П-подібну форму в плані з великими боковими ризалітами на тильному фасаді. Розташований як вільно стоячий у кутовій частині кварталу головним фасадом у бік вулиці Василя Жуковського з відступом від червоної лінії. Відступ зайнятий авандвором, який нині відгороджений від вулиці поставленими на червоній лінії одноповерховими торговими павільйонами. Правим вуличним фасадом поставлений на червоній лінії вулиці Чернишевського;
- Стан збереження – задовільний; потребує реставраційного ремонту.

3.2.2. Значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури):

Таких об'єктів на даному кварталі лише один:

1. Вул. Василя Жуковського, № 27



- Особняк;
- Значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури); порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра - № 504;
- 2-а пол. 1890-х – 1-а пол. 1900-х рр.
- 1 поверх (з підвалом);
- Класицизуюча еkleктика;
- Матеріал фасаду – лицьова гладка та фігурна червона цегла;
- Прямокутний в плані вздовж вулиці з пізнішою прибудовою праворуч та позаду. Вільно стоячий, розташований всередині кварталу на значній відстані від червоної лінії вулиці Василя Жуковського, до якої звернений головним фасадом;
- Стан збереження – незадовільний.

3.2.3. Значні історичні будівлі:

На даному кварталі два будинки, які віднесені до категорії значних історичних будівель:

1. Вул. Олеся Гончара, № 28



- Прибутковий будинок особнякового типу;
- 2-а пол. 1890-х – 1-а пол. 1900-х рр.
- 2 поверхи;
- Еклектика;
- Матеріал фасаду – лицьова гладка та фігурна червона цегла;
- Прямокутний в плані вздовж вулиці. Розташований головним фасадом по червоній лінії вулиці Олеся Гончара;
- Стан збереження – задовільний. Потребує ремонту.

2. Вул. Олеся Гончара, 32



- Житловий будинок секційного типу з магазинами;
- 1950-і рр.;
- 4 поверхи;

- Радянський неокласицизм;
- Матеріал фасаду – штукатурка з ліпними декоративними деталями;
- Г-подібний в плані. Розташований на куті кварталу по червоних лініях вулиць Олеся Гончара та Чернишевського. По вулиці Олеся Гончара примикає до сусіднього будинку. По вулиці Чернишевського торець відкритий.
- Стан збереження добрий.

На вказаних історичних будинках третьої, четвертої та п'ятої категорій історико-архітектурної цінності, хоча і у різному ступені складності та об'єму, але на всіх необхідно здійснення реставрації вуличних фасадів, ремонту конструкцій та технічного оздоблення.

3.3. Традиційне історичне середовище *

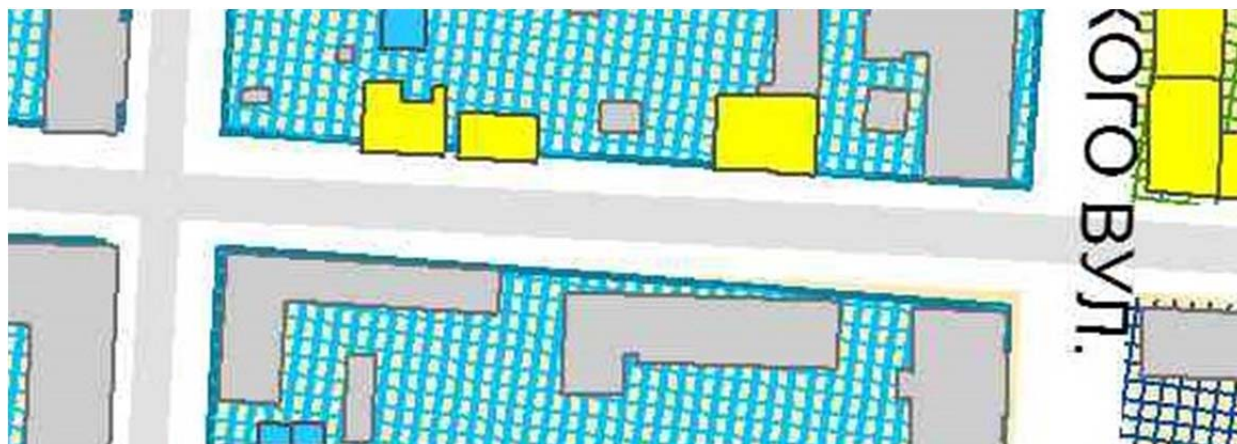
Як відзначено вище, історичні будівлі на даному кварталі виходять на всі чотири його сторони. Проте історико-архітектурна та містобудівна значність середовищних утворень, в які входять історичні будівлі, що знаходяться на даному кварталі, різна за цінністю, насиченістю та масштабом.

3.3.1. Середовище по вулиці Паторжинського

Середовище на одноквартальному відрізку цієї вулиці **по фронту забудови непарної сторони вулиці**, тобто на стороні даного кварталу між перехрестями з вулицями Олеся Гончара та Василя Жуковського, включає чотири будинки, з яких три історичні і за

* Всі наведені в цьому підрозділі фото виконані у 2021 році.

історико-архітектурною цінністю віднесені до категорії рядових історичних будівель.



Планувальна схема забудови одноквартального відрізка вулиці Паторжинського між перехрестями з вулицями Василя Жуковського (праворуч) та Олеся Гончара (ліворуч) – викопіювання з Історико-архітектурного опорного плану. Даний квартал вгорі.

Колірні позначення класифікації забудови, що тут проглядається, за історико-архітектурною цінністю: жовтим – рядові історичні будівлі; голубим – малоцінні історичні будівлі; сірим – сучасна та історично некласифікована забудова.

Цей фронт справа наліво (від перехрестя з вулицею Василя Жуковського до перехрестя з вулицею Олеся Гончара) складається наступним чином:

- Починає фронт забудови даного кварталу на непарному боці вулиці Паторжинського вільно стоячий шести-семиповерховий будинок 1970-х рр. (вул. Василя Жуковського, № 23; зовні осучаснений на початку XXI ст.), який поставлено вздовж вулиці Василя Жуковського з відступом від її червоної лінії і який торцем виходить на червону лінію вулиці Паторжинського.
- Ліворуч від нього через розрив, зайнятий прибудинковою дворовою смугою вздовж попереднього будинку з проїздом до двору, на червоній лінії вулиці знаходиться вільно стоячий вздовж вулиці півтораповерховий (з цокольним поверхом)

особняк кінця XIX ст. з еклектичним головним фасадом з лицьової червоної цегли, класифікований за історико-архітектурною цінністю як рядова історична будівля (вул. Паторжинського, № 9).

- Ліворуч від цього будинку по червоній лінії вулиці простягається довга огорожа, яка займає середній відрізок протяжності кварталу вздовж вулиці Паторжинського.
- Ліворуч огорожа замикається поставленим по червоній лінії вздовж вулиці вільно стоячим одноповерховим особняком початку XX ст. з утилітарним за виглядом позастильовим головним фасадом з лицьової червоної цегли, який за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії рядових історичних будівель (вул. Паторжинського, № 7).
- Ліворуч від попереднього будинку на відстані проїзду до двору на червоній лінії розташовано вільно стоячий вздовж вулиці двоповерховий прибутковий будинок особнякового типу рубежу XIX – XX ст. з еклектичним головним фасадом з лицьової червоної цегли, який класифікований за історико-архітектурною цінністю як рядова історична будівля. І хоча він знаходиться на помітній відстані від кута з вулицею Олеся Гончара, але поставлений він на ділянці саме по цій вулиці і тому має адресу по ній (вул. Олеся Гончара, № 18).
- Ліворуч від попереднього будинку, завершуючи фронт забудови сторони даного кварталу на непарному боці вулиці Паторжинського, знаходиться огорожа, яка охоплює по червоних лініях вулиць Паторжинського та Олеся Гончара всю кутову частину даного кварталу.

Фронт забудови протилежного кварталу, на парному боці одноквартального відрізка вулиці Паторжинського між перехрестями з вулицями Василя Жуковського та Олеса Гончара, складають три вільно стоячих по червоній лінії будинки.

Зліва направо (від перехрестя з вулицею Василя Жуковського до перехрестя з вулицею Олеса Гончара) це наступні будинки:

- Першим від вулиці Василя Жуковського, на яку звернений протяжним головним фасадом, на червону лінію вулиці Паторжинського виходить торцем одинадцятиповерховий сучасній житловий будинок (вул. Василя Жуковського, № 21-А).
- Праворуч від нього на відстані шириною з проїзд до двору розташований протяжний по червоній лінії десятиповерховий житловий будинок рубежу XX – XXI ст. І хоча він знаходиться на помітній відстані від кута з вулицею Василя Жуковського, але поставлений він на великій ділянці саме по цій вулиці і тому має адресу по ній (вул. Василя Жуковського, № 21).
- Праворуч, також на відстані ширини проїзду до двору, знаходиться кутовий на кварталі триповерховий будинок третьої чверті XX століття без будь-яких стилістичних ознак, який, завершуючи кут кварталу, виходить протяжними вуличними фасадами по червоних лініях і на вулицю Паторжинського, і на вулицю Олеса Гончара (вул. Олеса Гончара, № 16).

Виходячи з наведеної ситуації, можна відмітити, що середовищне угруповання на непарному боці одноквартального відрізка вулиці Паторжинського між перехрестями з вулицями Василя Жуковського та Олеса Гончара, тобто на стороні даного кварталу, що виходить до вулиці Паторжинського, представляє собою дуже розріджену пунктирну забудову з вільно стоячих будинків по червоній лінії. Ця

забудова складається з двох локальних груп з двох будинків кожна. До однієї, у кутовій частині кварталу між вулицями Паторжинського та Василя Жуковського, входять сучасний багатоповерховий будинок та малоповерхова історична будівля, яка за історико-архітектурною цінністю віднесена до категорії рядової історичної забудови. До другої, поблизу кутової частини кварталу між вулицями Паторжинського та Олеся Гончара, входять два малоповерхових історичних будинки, які також віднесені до категорії рядової історичної забудови. При тому, між обома групами будинків та безпосередньо на куті кварталу між вулицями Паторжинського та Олеся Гончара нині існують великі без забудови відрізки. У зв'язку з чим, забудова цієї сторони даного кварталу не має вигляду не тільки компактного історичного угруповання, тим більш, що в другій групі у історичного одноповерхового будинку утилітарний позастильовий головний фасад (вул. Паторжинського, № 7), а й взагалі цілісного містобудівного утворення.

На парному боці одноквартального відрізка вулиці Паторжинського між перехрестями з вулицями Василя Жуковського та Олеся Гончара, тобто навпроти даного кварталу, знаходиться щільна по червоній лінії забудова з трьох вільно стоячих великих неісторичних будинків, два з яких багатоповерхові.

Таким чином, **середовище у просторі одноквартального відрізка вулиці Паторжинського між перехрестями з вулицями Василя Жуковського та Олеся Гончара в цілому не має характеру усталеного історичного утворення. Це визначає можливість включення тут поодиноких малоповерхових історичних будинків на стороні даного кварталу до якісно нового середовищного утворення.** Тим більш, що і на кутах інших суміжних кварталів, які виходять на вказані перехрестя, знаходяться багатоповерхові будинки.

Фото забудови сторони даного кварталу по вулиці Паторжинського (парна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Василя Жуковського до перехрестя з вулицею Олеса Гончара.





Фото забудови сторони протилежного кварталу по вулиці Паторжинського (непарна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Василя Жуковського до перехрестя з вулицею Олеся Гончара.



Загальні вигляди одноквартального відрізка вулиці Паторжинського послідовно від перехрестя з вулицею Василя Жуковського до перехрестя з вулицею Олеса Гончара та в зворотному напрямку.





3.3.2. Середовище по вулиці Олеса Гончара

Середовище на одноквартальному відрізку цієї вулиці **по фронту забудови парної сторони вулиці**, тобто на стороні даного кварталу між перехрестями з вулицями Паторжинського та Чернишевського, включає сім будинків, з яких п'ять історичні і за історико-архітектурною цінністю віднесені до категорій значних історичних будівель (2 будинки), рядових історичних будівель (1 будинок) та малоцінних історичних будівель (2 будинки; один з трьох позначених на Історико-архітектурному плані нині вже не існує – це другий на даному кварталі від кута з вулицею Паторжинського будинок на червоній лінії).



Планувальна схема забудови одноквартального відрізка вулиці Олеса Гончара між перехрестями з вулицями Паторжинського (праворуч) та Чернишевського (ліворуч)– вкопювання з Історико-архітектурного опорного плану. Даний квартал вгорі.

Колірні позначення класифікації забудови, що тут проглядається, за історико-архітектурною цінністю: зеленим – значні історичні будівлі; жовтим – рядові історичні будівлі; голубим – малоцінні історичні будівлі; сірим – сучасна та історично некласифікована забудова. Другий на даному кварталі від кута з вулицею Паторжинського будинок на червоній лінії, позначений голубим як малоцінна історична будівля, після складання опорного плану знесений – вул. Олеса Гончара, № 22 (тут помічений червоним хрестиком).

Цей фронт справа наліво (від перехрестя з вулицею Паторжинського до перехрестя з вулицею Чернишевського) складається наступним чином:

- Починає праворуч фронт забудови даного кварталу на парному боці вулиці Олеса Гончара вільно стоячий одноповерховий особняк початку XX ст. (вул. Олеса Гончара, № 20), який поставлено вздовж вулиці по червоної лінії на значній відстані від квартального кута у перехрестя з вулицею Паторжинського. Кут кварталу нині не має забудови і охоплений огорожею по червоних лініях формуючих його вулиць. За історико-архітектурною цінністю цей будинок віднесено до категорії малоцінних історичних будівель, його головний фасад має утилітарний вигляд без будь яких стилістичних ознак. Ліворуч до нього примикав одноповерховий особняк рубежу XIX – XX ст.

(вул. Олеся Гончара, № 22), який на Історико-архітектурному опорному плані позначений за категорією малоцінних історичних будівель. Проте після складання Історико-архітектурного опорного плану він був знесений і на даний момент, хоча і присутній на Історико-архітектурному опорному плані, в дійсності вже не існує.

- Ліворуч від попереднього будинку на значній відстані по червоній лінії, яка в інтервалі від попереднього будинку зайнята огорожею, знаходиться сучасна вільно стояча одноповерхова з безликим головним фасадом будівля магазину зі складом,
- Далі ліворуч на незначній від попереднього будинку відстані, яка заповнена огорожею по червоній лінії, розміщується одноповерховий вільно стоячий на червоній лінії особняк рубежу XIX – XX ст. з простим за рішенням еkleктичним головним фасадом. Будинок за історико-архітектурною цінністю класифікований по категорії рядових історичних будівель (вул. Олеся Гончара, № 28).
- Ліворуч від попереднього будинку на відстані по ширині проїзду до двору розташований двоповерховий вільно стоячий на червоній лінії прибутковий будинок особнякового типу з еkleктичним позастильовим головним фасадом 2-ї пол. 1890-х – 1-ї пол. 1900-х рр. Цей будинок за історико-архітектурною цінністю класифіковано по категорії значних історичних будівель (вул. Олеся Гончара, № 28-А).
- Далі ліворуч також через незначний інтервал, який зайнятий хвірткою та воротами проїзду до двору, на червоній лінії знаходиться сучасний вільно стоячий двоповерховий особняк (вул. Олеся Гончара, № 30).

- Далі ліворуч на відстані від попереднього будинку, яка частково зайнята огорожею і частково проїздом до двору, по червоній лінії стоїть двоповерховий малоквартирний будинок 1930-х рр. зі значно зміненим головним фасадом. Будинок за історико-архітектурною цінністю віднесено до категорії малоцінних історичних будівель (вул. Олесь Гончара, № 30-А).
- Завершує ліворуч фронт забудови даного кварталу на стороні по вулиці Олесь Гончара чотирьохповерховий секційний кутовий будинок 1950-х рр., який формує кут кварталу та виходить протяжними крилами на вулиці Олесь Гончара та Чернишевського. Цей будинок має композиційно акцентовану з боку перехрестя кутову частину, вуличними фасадами представляє архітектуру радянського неокласицизму повоєнної доби та за історико-архітектурною цінністю класифікований як значна історична будівля (вул. Олесь Гончара, № 32).

Фронт забудови протилежного кварталу, на непарному боці одноквартального відрізка вулиці Олесь Гончара між перехрестями з вулицями Паторжинського та Чернишевського, складають вісім будівель, з яких п'ять історичні і за історико-архітектурною цінністю віднесені до категорій рядових історичних будівель (2 будинки) та малоцінних історичних будівель (3 будинки). Зліва направо (від перехрестя з вулицею Паторжинського до перехрестя з вулицею Чернишевського) це наступні будинки:

- Першим від перехрестя з вулицею Паторжинського, на яку звернений глухим торцевим фасадом, тут на вулицю Олесь Гончара виходить протяжним головним фасадом вздовж вулиці вільно стоячий дев'ятиповерховий двосекційний житловий будинок кінця ХХ ст. (вул. Олесь Гончара, № 7/9).

- Праворуч, на невеликій відстані від нього, на вулицю виходить бічною глухою стороною одноповерховий капітальний індивідуальний гараж.
- Праворуч від гаража знаходяться ворота проїзду до двору, які примикають до поставленого вздовж вулиці головним позастильовим еkleктичним фасадом одноповерхового особняка 1890-х рр. з короткою вздовж вулиці пізнішою одноповерховою прибудовою праворуч (вул. Олесь Гончара, № 11). Особняк за історико-архітектурною цінністю класифікований як рядова історична будівля.
- Далі праворуч простягається по червоній лінії протяжна огорожа, яка завершується маленькою одноповерховою повністю переробленою спорудою 1-ї третини ХХ ст., котра виходить до вулиці торцем і нині зайнята магазином та за історико-архітектурною цінністю віднесена до категорії малоцінних історичних будівель (вул. Олесь Гончара, № 15-Б).
- Праворуч від попередньої споруди на відстані шириною проїзду до двору розташована група з трьох примикаючих один до одного будинків, які складають суцільну забудову по червоній лінії. Перший зліва направо з цих будинків – це поставлений головним фасадом вздовж вулиці п'яти-п'яти з половиною поверховий (з цокольним поверхом) двосекційний житловий будинок кінця 1950-х – початку 1960-х рр. (вул. Олесь Гончара, № 15/17).
- До нього праворуч примикає двоповерховий прибутковий будинок особнякового типу 1890-х – початку 1900-х рр. з головним еkleктичним фасадом вздовж вулиці, класифікований за історико-архітектурною цінністю як рядова історична будівля (вул. Олесь Гончара, № 19).

- Крайній справа у вказаному ряді суцільної забудови приставлений праворуч до попереднього будинку односекційний вздовж вулиці триповерховий (третій поверх – пізніша надбудова) житловий будинок початку XX ст. зі зміненим головним фасадом (вул. Олеся Гончара, № 21). Будинок за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії малоцінних історичних будівель.
- Завершує праворуч фронт забудови на непарному боці даного одноквартального відрізка вулиці Олеся Гончара півтораповерховий (з цокольним поверхом) особняк 2-ї пол. 1880-х – сер. 1890-х рр., який без акцентування кутової частини формує ріг кварталу у перехрестя вулиць Олеся Гончара та Чернишевського, виходячи вуличними фасадами по червоних лініях на обидві вулиці (вул. Чернишевського, № 18). По червоних лініях обох вулиць будинок вільно стоячий. Інтервал між ним та попереднім будинком по вулиці Олеся Гончара заповнений капітальною огорожею з хвірткою. За історико-архітектурною цінністю цей будинок віднесений до категорії рядової історичної забудови.

Таким чином, середовищне угруповання на парному боці одноквартального відрізка вулиці Олеся Гончара між перехрестями з вулицями Паторжинського та Чернишевського, тобто на стороні даного кварталу, яка виходить до вулиці Олеся Гончара, представляє собою край нерівномірну за розміщенням та різнохарактерну за масштабом і стилістикою забудову вздовж вулиці.

На червоній лінії ближчої до перехрестя з вулицею Паторжинського половини сторони даного кварталу по вулиці Олеся Гончара налічує лише два одноповерхових будинки, з яких один історичний (категорія за історико-архітектурною цінністю – рядова

історична будівля). Притому, більша частина цієї половини сторони по червоній лінії зайнята огорожею. І, навпаки, на червоній лінії другої половини сторони даного кварталу по вулиці Олесея Гончара, ближчої до перехрестя з вулицею Чернишевського, знаходиться щільна пунктирна забудова, що переходить у суцільну і складається з п'яти в більшості величезних за масштабом дво-чотириповерхових будинків. Серед яких єдиний одноповерховий класифікований як рядова історична будівля, інші чотири – двох-чотириповерхові: два – значні історичні будівлі, один – рядова історична будівля і одна – сучасна будівля.

Поряд із цим, на непарному боці одноквартального відрізу вулиці Паторжинського між перехрестями з вулицями Олесея Гончара та Чернишевського, тобто навпроти даного кварталу, також на обох половинах сторони протилежного кварталу знаходиться також різнохарактерна за масштабом і стилістикою забудова вздовж вулиці.

Більшу частину ближчої до перехрестя з вулицею Паторжинського половини сторони займає вільно стоячий протяжний вздовж вулиці висотний сучасний житловий будинок. На ближчій ж до перехрестя з вулицею Чернишевського половині сторони знаходиться група будинків, більшість з яких складає ряд суцільної забудови. В цій групі п'яти-п'яти з половиною поверховий житловий будинок та три півтора-, дво-, триповерхових історичних будинки, два з яких класифіковані як рядові історичні будівлі та один віднесений до категорії малоцінних історичних будівель.

Таким чином, **середовище у просторі одноквартального відрізу вулиці Олесея Гончара між перехрестями з вулицями Паторжинського та Чернишевського складається з двох середовищних утворень.**

Одне з них, ближче до перехрестя з вулицею Паторжинського, в цілому не має характеру історичного середовища. Тому на стороні даного кварталу (парний бік вулиці) тут існує можливість включення єдиної існуючої дрібномасштабної вільно стоячої історичної будівлі до якісно нового середовищного утворення. Тим більш, що і на кутах інших суміжних кварталів, які виходять на вказане перехрестя, знаходяться багатоповерхові будинки.

Друге з них, ближче до перехрестя з вулицею Чернишевського, складається здебільшого з історичних будівель і тому в цілому має характер історичного середовища, який тут має бути збереженим по обох сторонах вулиці навіть при можливій реконструкції окремих фрагментів.

Фото забудови сторони даного кварталу по вулиці Олеса Гончара (парна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Паторжинського до перехрестя з вулицею Чернишевського.









**Фото забудови сторони протилежного кварталу по вулиці
Олеся Гончара (непарна сторона вулиці) послідовно від
перехрестя з вулицею Паторжинського до перехрестя з вулицею
Чернишевського.**







Загальний вигляд одноквартального відрізка вулиці Олеса Гончара від перехрестя з вулицею Паторжинського в напрямку до перехрестя з вулицею Чернишевського.



3.3.3. Середовище по вулиці Чернишевського

Середовище на одноквартальному відрізку цієї вулиці **по фронту забудови парної сторони вулиці**, тобто на стороні даного кварталу між перехрестями з вулицями Олеса Гончара та Василя Жуковського, включає чотири вільно стоячі будинки, з яких три історичні – один за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії щойно виявлених об'єктів культурної спадщини (об'єкти архітектури), один класифікований як значна історична будівля і один визначений як малоцінна історична будівля.



Планувальна схема забудови одноквартального відрізка вулиці Чернишевського між перехрестями з вулицями Олеса Гончара (праворуч) та Василя Жуковського (ліворуч)– вкопювання з Історико-архітектурного опорного плану. Даний квартал вгорі.

Колірні позначення класифікації забудови, що тут проглядається, за історико-архітектурною цінністю: охристим з червоним контуром – щойно виявлені об'єкти культурної спадщини; зеленим – значні історичні будівлі; жовтим – рядові історичні будівлі; голубим – малоцінні історичні будівлі; сірим – сучасна та історично некласифікована забудова. Червона лінія – межа Центрального історичного ареалу (те, що нижче лінії, знаходиться поза межами ареалу).

Фронт забудови справа наліво (від перехрестя з вулицею Олеса Гончара до перехрестя з вулицею Василя Жуковського) складається наступним чином:

- Починає праворуч фронт забудови даного кварталу на стороні по вулиці Чернишевського чотириповерховий секційний кутовий будинок 1950-х рр., який формує кут кварталу та виходить протяжними крилами на червоні лінії вулиць Олеса Гончара та Чернишевського. Цей будинок має композиційно акцентовану з боку перехрестя кутову частину, оштукатуреними з ліпним оздобленням вуличними фасадами представляє архітектуру радянського неокласицизму повоєнної доби та за історико-архітектурною цінністю класифікований як значна історична будівля (вул. Олеса Гончара, № 32).

- Ліворуч до попереднього будинку примикає протяжна цегляна огорожа з воротами, до якої з двору примикає гараж і яка, в свою чергу, ліворуч по червоній лінії замикається віднесенням до категорії малоцінних історичних будівель вільно стоячим одноповерховим особняком кінця XIX ст. з простим за трактуванням еkleктичним головним фасадом з лицьової червоної цегли (вул. Чернишевського, № 20). У наш час на цьому будинку надбудовано мансардний поверх.
- Ліворуч від попереднього особняка на червоній лінії знаходиться висока протяжна сучасна стіна, яка облицьована декоративною оздоблювальною цеглою і посередині якої прорізані чотири широкі вітринні прорізи примикаючого тут до неї ззаду вільно стоячого одноповерхового будинку (вул. Чернишевського, № 20; на опорному плані не зазначений).
- Завершує ліворуч фронт забудови даного кварталу на стороні вулиці Чернишевського три з половиною поверховий (з цокольним поверхом) прибутковий будинок 1910 року, фасади якого вирішені у лицьовій гладкій і фігурній шлаковій цеглі та представляють архітектуру класицизуючого модерну і який за історико-архітектурною цінністю класифікований як щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (вул. Чернишевського, № 24). Він розташований як вільно стоячий у кутовій частині кварталу головним фасадом у бік вулиці Василя Жуковського з відступом від її червоної лінії. Відступ зайнятий авандвором, який нині відгороджений від вулиці поставленими на червоній лінії одноповерховими торговими павільйонами. На червону лінію вулиці Чернишевського виходить правим вуличним фасадом. По червоній лінії вулиці Чернишевського невелика відстань від нього до безпосередньо кута кварталу зайнята цегляними павільйоном

трамвайної зупинки та торговим павільйоном, які влаштовані на місці колишньої прозорої огорожі авандвору.

Фронт забудови протилежного кварталу, на непарному боці одноквартального відрізка вулиці Чернишевського між перехрестями з вулицями Олеся Гончара та Василя Жуковського, складають три вільно стоячих вздовж вулиці будинки – один історичний будинок, віднесений за історико-архітектурною цінністю до категорії значних історичних будівель, та дві сучасні будівлі. Цей квартал знаходиться вже поза межею Центрального історичного ареалу, яка тут проходить по вулиці Чернишевського.

Фронт забудови зліва направо (від перехрестя з вулицею Олеся Гончара до перехрестя з вулицею Василя Жуковського) складається наступним чином:

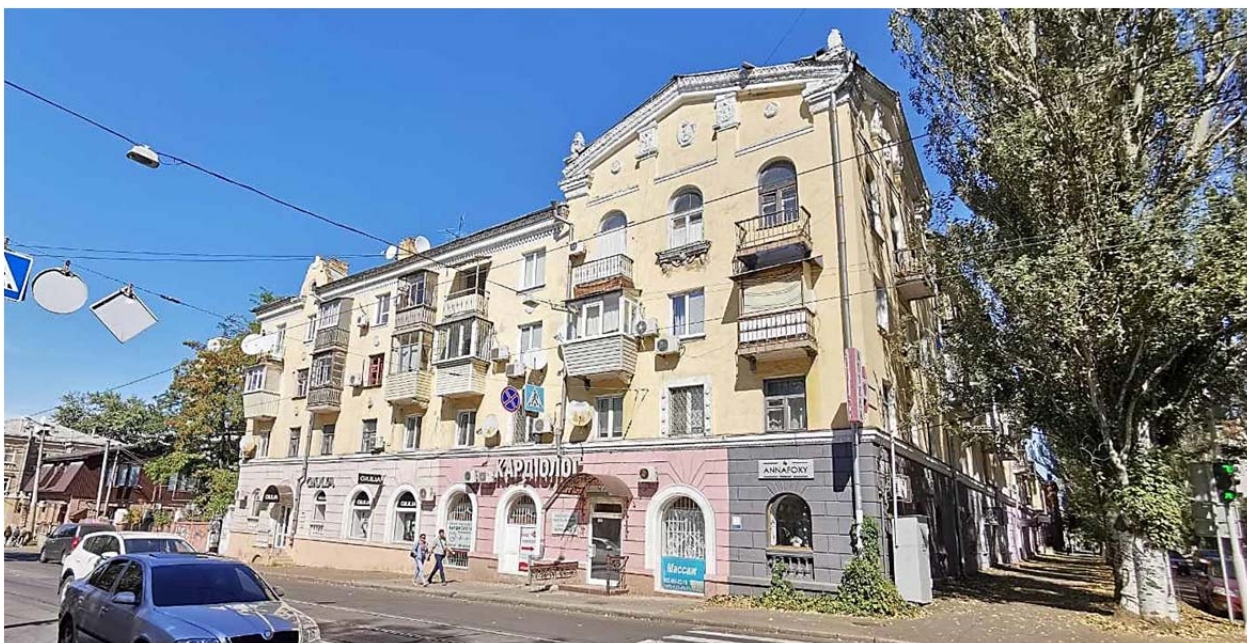
- Першим ліворуч у цьому фронті є кутовий на кварталі одноповерховий особняк рубежу XIX – XX ст. з виразними вуличними фасадами класицизуючої еkleктики з лицьовою гладкої та фігурної червоної цегли на червоних лініях обох вулиць. Будинок за історико-архітектурною цінністю класифікований як значна історична будівля (вул. Чернишевського, № 25).
- Праворуч від нього на значній відстані розташований зі значним відступом від червоної лінії протяжний вздовж вулиці чотири-п'ятиповерховий корпус АТС 2-ої пол. 1970-х років (вул. Чернишевського, № 27). Інтервал між попереднім кутовим на кварталі будинком та даним корпусом АТС зайнятий огорожами з воротами, відповідно примикаючими праворуч до попереднього особняка на червоній лінії та ліворуч до корпусу АТС зі значним відступом від неї.

- Замикає праворуч фронт забудови сторони цього кварталу по вулиці Чернишевського кутова на кварталі сучасна одноповерхова будівля ресторану, яка поставлена на червоних лініях вулиць Чернишевського та Василя Жуковського (вул. Чернишевського, № 29). Розрив між корпусом АТС та будівлею ресторану заповнений значно заглибленою від червоної лінії огорожею.

Вище наведене дозволяє констатувати, що середовищне угруповання на парному боці одноквартального відрізка вулиці Чернишевського між перехрестями з вулицями Олеся Гончара та Василя Жуковського, тобто на стороні даного кварталу, що виходить до вулиці Чернишевського, представляє собою дуже розріджену пунктирну забудову з вільно стоячих по червоній лінії будинків. Середовищно визначальними тут є два історично цінних будинки по краях фронту забудови сторони даного кварталу, зверненої до вулиці Чернишевського, тобто на кутах даного кварталу по цій вулиці. Обидва будинки однакові за масштабом, а між ними існує, мов би, просторовий «провал». **Задля відтворення традиційного для подібної за масштабом забудови центральної частини міста просторового характеру середовища цей «провал» доцільно заповнити сучасною забудовою, яка була б співвідносною за масштабом та тектонічним ладом з існуючими фланговими у фронті забудови означеними історично цінними будинками**, маючи на увазі і те, що на протилежному боці вулиці, посередині сторони протилежного кварталу, вже знаходиться співвідносний з ними за масштабом корпус АТС. Для такого рішення по реконструкції забудови на вказаній стороні даного кварталу не може бути перешкодою наявність тут посередині протяжності сторони даного кварталу по вулиці Чернишевського ще однієї історичної будівлі, тому що вона за масштабом та якістю

архітектури (одноповерхова з сучасною мансардою та з утилітарним за виглядом історичним головним фасадом) різко дисонує двом означеним історично цінним будинкам та за історико-архітектурною цінністю визначена як малоцінна історична будівля.

Фото забудови сторони даного кварталу по вулиці Чернишевського (парна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Олеса Гончара до перехрестя з вулицею Василя Жуковського.



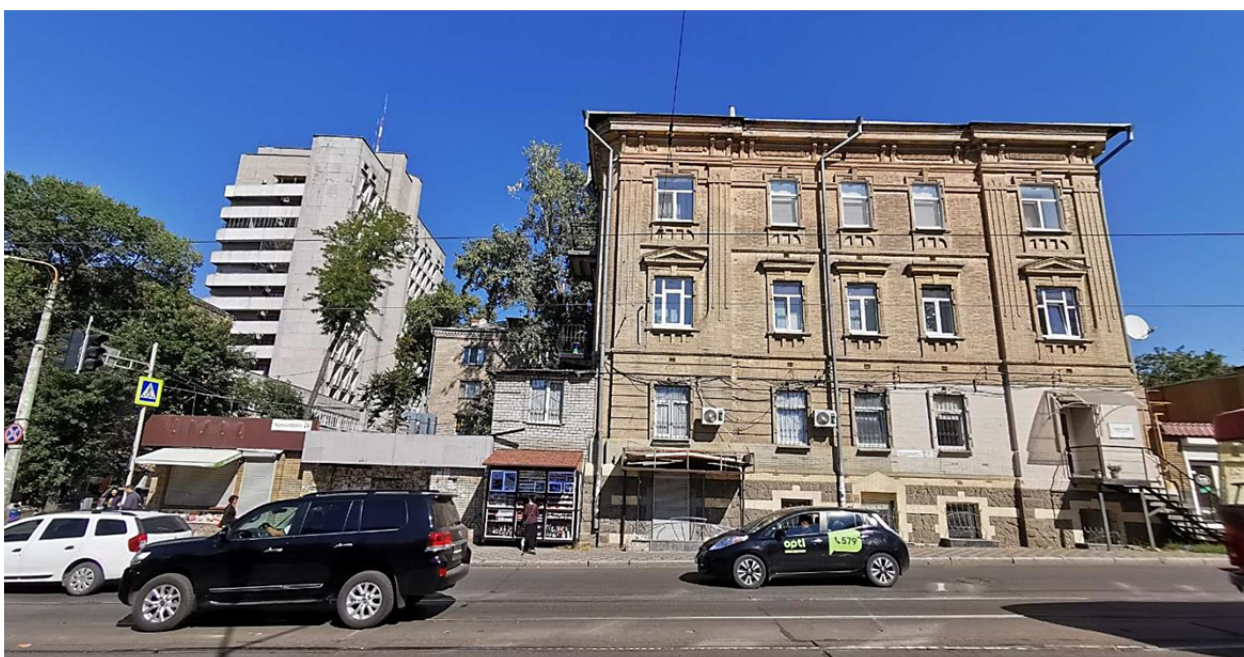


Фото забудови сторони протилежного кварталу по вулиці Чернишевського (непарна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Олеса Гончара до перехрестя з вулицею Василя Жуковського.





Загальні вигляди одноквартального відрізка вулиці Чернишевського послідовно від перехрестя з вулицею Олеса Гончара до перехрестя з вулицею Василя Жуковського та в зворотному напрямку.



3.3.4. Середовище по вулиці Василя Жуковського

Середовище на одноквартальному відрізку цієї вулиці **по фронту забудови непарної сторони вулиці**, тобто на стороні даного кварталу між перехрестями з вулицями Чернишевського та Паторжинського, включає вісім будівель, з яких п'ять класифіковані за історико-архітектурною цінністю – одна визначена як щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (об'єкт архітектури) і чотири віднесені до категорії рядових історичних будівель.



Планувальна схема забудови одноквартального відрізка вулиці Василя Жуковського між перехрестями з вулицями Чернишевського (ліворуч) та Паторжинського (праворуч) – вкопювання з Історико-архітектурного опорного плану. Даний квартал знизу.

Колірні позначення класифікації забудови, що тут проглядається, за історико-архітектурною цінністю: охристим з червоним контуром – щойно виявлені об'єкти культурної спадщини; рожевим – значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини; зеленим – значна історична будівля; жовтим – рядові історичні будівлі; голубим – малоцінна історична будівля; сірим – сучасна та історично некласифікована забудова. Червона лінія – межа Центрального історичного ареалу (те, що ліворуч лінії, знаходиться поза межами ареалу).

Ряд забудови даного кварталу вздовж вулиці Василя Жуковського при фронтальному сприйнятті справа наліво (від перехрестя з вулицею Чернишевського до перехрестя з вулицею Паторжинського) складається наступним чином:

- Починають праворуч фронт забудови від кута кварталу два однакових сучасних одноповерхових капітальних торгових павільйони (вул. Василя Жуковського, № 37), які поставлені по червоній лінії і між якими розташовані ворота, що ведуть до авандвору житлового будинку № 24 по вул. Чернишевського. Це три з половиною поверховий колишній прибутковий будинок 1910 року з фасадами, які вирішені у лицьовій гладкій та фігурній шлаковій цеглі і представляють архітектуру класицизуючого модерну. Нині цей будинок визначений як щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (об'єкт архітектури; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра - № 477). Він розташований як вільно стоячий у кутовій частині кварталу головним фасадом у бік вулиці Василя Жуковського з відступом від її червоної лінії. Боковим правим вуличним фасадом будинок виходить на червону лінію вулиці Чернишевського. Відступ від червоної лінії вулиці Василя Жуковського зайнятий авандвором, який первісно по червоній лінії був огорожений прозорим парканом, а нині, як зазначено вище, відгороджений від вулиці поставленими на червоній лінії вказаними одноповерховими торговими павільйонами.
- Ліворуч на червоній лінії знаходиться вільно стоячий чотириповерховий секційний житловий будинок початку 1960-х рр. з силікатної цегли, – так звана, «хрущовка (вул. Василя Жуковського, № 35). Справа та зліва він відділений від сусідніх будинків воротами в'їздів до дворів.
- Далі ліворуч розташовані приблизно однакові за протяжністю вздовж вулиці три одноповерхові особняки. Правий та середній з них (відповідно вул. Василя Жуковського, № 33 і № 31) побудовані наприкінці XIX ст. і мають еклектичні головні фасади

з червоної лицьової цегли. Вони розділені воротами проїзду до двору. Лівий особняк (вул. Василя Жуковського, № 31) з головним фасадом у стилі модерн з лицьової шлакової цегли побудований на рубежі 1900-х – 1910-х років і примикає до середнього з вказаних трьох, створюючи з ним фрагмент суцільної забудови. Всі три особняки за історико-архітектурною цінністю віднесені до категорії рядових історичних будівель.

- Ліворуч від останнього з трьох вказаних особняків по червоній лінії простягається протяжна огорожа з воротами в'їздів до дворів цього останнього з вказаних особняків та будинку № 27 по вулиці Василя Жуковського. Будинок № 27 – це одноповерховий особняк 2-ої половини 1890-х – 1-ої половини 1900-х років, що знаходиться як вільно стоячий всередині кварталу зі значним заглибленням від червоної лінії. Головним фасадом, який вирішений у лицьовій гладкій та фігурній червоній цеглі і представляє архітектуру класицизуючої еkleктики, будинок звернений у бік вулиці Василя Жуковського. Нині він за історико-архітектурною цінністю класифікований як значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури) – порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра - № 504.
- Ліворуч по червоній лінії попередню протяжну огорожу замикає одноповерховий особняк кінця XIX ст. (вул. Василя Жуковського, № 25), який за історико-архітектурною цінністю віднесений до категорії рядових історичних будівель. Але слід відзначити, що після складання Історико-архітектурного плану цей будинок був перероблений і його головний фасад повністю втратив будь-які стилістичні ознаки історичної архітектури.

- Завершує ліворуч фронт забудови даного кварталу на непарному боці вулиці Василя Жуковського вільно стоячий шести-семиповерховий будинок 1970-х рр. (вул. Василя Жуковського, № 23; зовні осучаснений на початку XXI ст.), який поставлено вздовж вулиці Василя Жуковського на відстані проїзду до двору попереднього будинку та з відступом від її червоної лінії і який торцем виходить на червону лінію вулиці Паторжинського.

Фронт забудови протилежного кварталу, на парному боці одноквартального відрізка вулиці Василя Жуковського між перехрестями з вулицями Чернишевського та Паторжинського, складають п'ять будівель Придніпровської державної академії будівництва та архітектури (вул. Чернишевського, № 24-А), з яких дві класифіковані за історико-архітектурною цінністю – одна визнана щойно виявленим об'єктом культурної спадщини і одна віднесена до категорії рядових історичних будівель.

Будівлі академії по фронту забудови зліва направо (від перехрестя з вулицею Чернишевського до перехрестя з вулицею Паторжинського) складають наступний ряд:

- Першим ліворуч, у кутовій частині кварталу, розташовується «Новий корпус», побудований у 1970 р. вздовж вулиці Чернишевського з відступом від її червоної лінії. До вулиці Василя Жуковського виходить п'ятиповерховим торцем. Будівля представляє архітектуру радянського модернізму. Нині визначена як щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (об'єкт архітектури) – порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра - № 479.
- Праворуч до «Нового корпусу» примикає триповерховий перехідний об'єм, який з'єднує «Новий корпус» з

чотирнадцятиповерховим «Висотним корпусом», побудованим в стилістиці радянського модернізму у 1970-х рр. головним фасадом по червоній лінії вулиці Василя Жуковського.

- Далі праворуч на відстані воріт проїзду до двору триповерховим головним фасадом на червону лінію виходить вільно стояча будівля плавального басейну 1970-х рр.
- Праворуч будівлі басейну знаходяться ворота головного в'їзду до двору з пропускним павільйоном, правіше якого по червоній лінії розташована одно-двоповерхова господарська споруда.
- Замикає праворуч фронт забудови на парному боці даного одноквартального відрізка вулиці Василя Жуковського кутовий на кварталі вільно стоячий будинок гуртожитку № 2 кінця 1950-х рр., який протяжним чотириповерховим крилом з головним входом поставлений по червоній лінії вулиці Василя Жуковського і, повертаючи також протяжним крилом по червоній лінії на вулицю Паторжинського, п'ятиповерховим кутовим об'ємом акцентує кут кварталу у просторі перехрестя. Будинок представляє архітектуру пізнього радянського неокласицизму, за історико-архітектурною цінністю віднесений до рядових історичних будівель.

Вище наведене визначає, що фронт забудови на парному боці одноквартального відрізка вулиці Василя Жуковського між перехрестями з вулицями Чернишевського та Паторжинського, тобто сторони даного кварталу з боку вулиці Василя Жуковського, фланкований по краях розміщеними на кутових ділянках кварталу приблизно співвідносними великомасштабними будинками, з яких один є щойно виявленим об'єктом культурної спадщини (вул. Чернишевського, № 24). Поруч із тим, середня, протяжна, частина

фронту зайнята низкою одноповерхових дрібномасштабних будинків, класифікованих як рядові історичні будівлі. При цьому, один з них був перероблений і його головний фасад повністю втратив будь-які стилістичні ознаки історичної архітектури і тому фактично на даний час за історико-архітектурною цінністю має вважатися малоцінною історичною будівлею (вул. Василя Жуковського, № 25). Це надає **можливість розглянути питання про реконструкцію забудови середньої частини даної сторони кварталу з метою створення тут середовищного угруповання з можливим включенням в нього фасадів рядових історичних будівель. Але такого угруповання, щоб воно було співмасштабним з фланговими у фронті забудови даної сторони будинками.** Тим більше, що навпроти, у середній частині сторони протилежного кварталу на іншому боці вулиці, забудова не історична і в більшості не дрібномасштабна. Поруч із тим, слід мати на увазі, що у разі створення такого середовищного угруповання **важливо намагатися створити і умови візуального сприйняття з вулиці розташованої всередині кварталу значної історичної будівлі, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (вул. Василя Жуковського, № 27).** Створення умов візуального сприйняття означеної будівлі з вулиці, тим більш, що після визнання її об'єктом культурної спадщини вона придбає і статус пам'ятки архітектури, можливо через розрив між спорудами нового середовищного угруповання або через проріз проїзду у споруді цього угруповання.

До речі, у випадку створення такого середовищного угруповання у середній частині сторони даного кварталу по вул. Василя Жуковського, можливо і доцільно замінити єдину дрібномасштабну господарську споруду навпроти (праворуч плавального басейну

академії будівництва та архітектури) на співмасштабну з цим угрупованням будівлю.

Фото забудови сторони даного кварталу по вулиці Василя Жуковського (непарна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Чернишевського до перехрестя з вулицею Паторжинського.







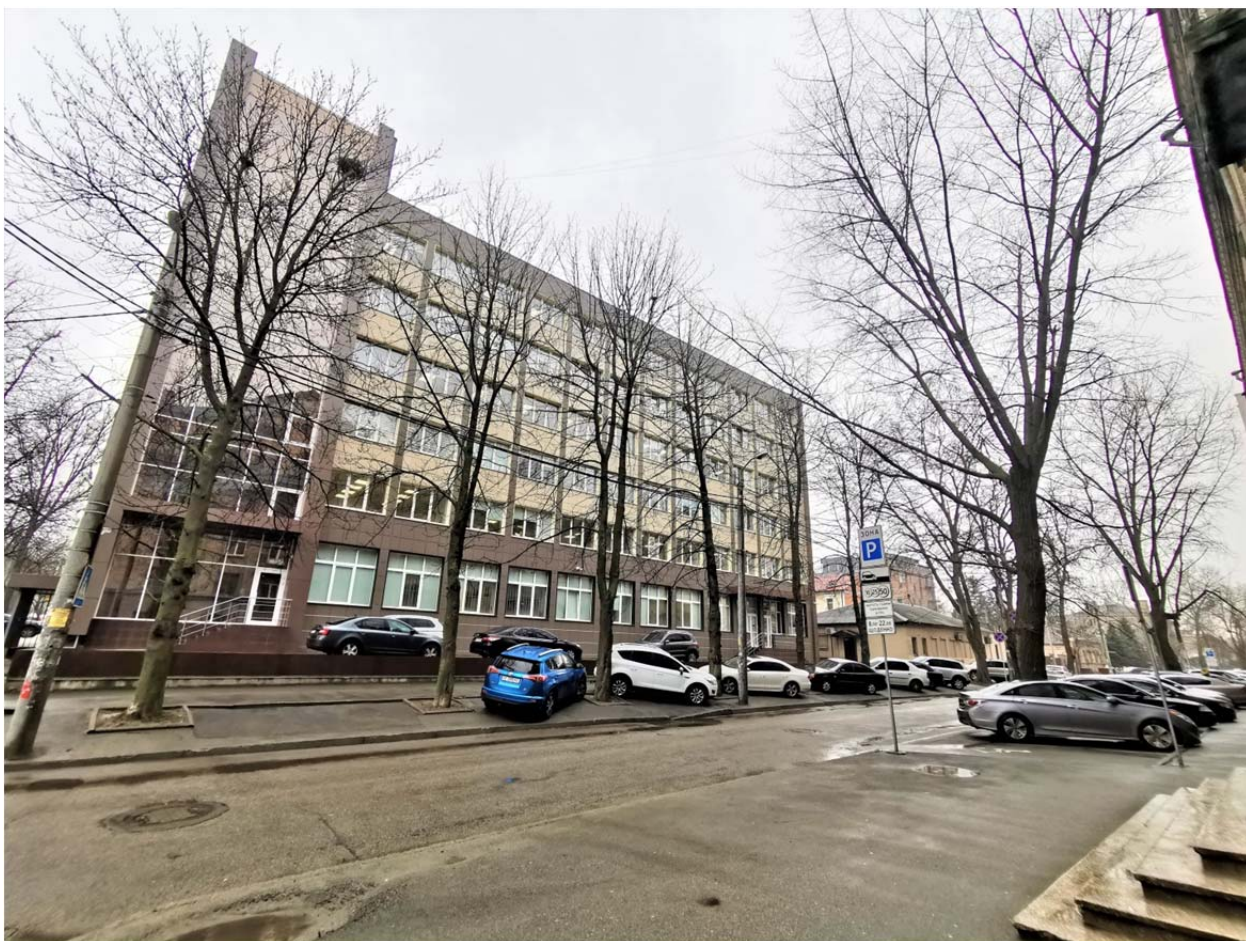


Фото забудови сторони протилежного кварталу по вулиці Василя Жуковського (парна сторона вулиці) послідовно від перехрестя з вулицею Чернишевського до перехрестя з вулицею Паторжинського.







Загальний вигляд одноквартального відрізка вулиці Василя Жуковського в напрямку перехрестя з вулицею Чернишевського. Даний квартал ліворуч.



3.3.5. Середовище всередині кварталу

В середині кварталу на переважній частині внутрішньоквартальної території вільно розміщується в більшості дрібномасштабна одно-двоповерхова забудова, що складається з невеликих житлових та господарських будівель (за виключенням чотирьох три-шестиповерхових будинків поблизу квартального кута між вулицями Василя Жуковського та Чернишевського). Майже всі вони відносяться до історично не класифікованої забудови. Лише один будинок з них визнано історичним. Він знаходиться ближче до вулиці Василя Жуковського і за історико-архітектурною цінністю класифікований як значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (вул. Василя Жуковського, № 27; порядковий номер у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану м. Дніпра - № 504). Як вказано в попередньому підрозділі, у разі появи нового середовищного угруповання у середній частині сторони даного кварталу вздовж вулиці Василя Жуковського важливо створити умови візуального сприйняття зазначеного будинку з вулиці через розрив між спорудами нового середовищного угруповання або через проріз проїзду у споруді цього угруповання.

Значна за площею територія у кутовій (між вулицями Паторжинського та Олесея Гончара) частині кварталу нині собою представляє великий пустир, на якому, через відсутність тут історичного середовища, можливе створення великомасштабного середовищного угруповання, співвідносного з висотними сучасними будівлями на протилежних сторонах сусідніх по цих вулицях кварталів.

Відсутність історичної забудови на інших ділянках внутрішньоквартальної території дозволяє при реконструкції тут забудови керуватися лише вимогами щодо її сприйняття або не

сприйняття як фонової забудови для історично цінних будівель по периметру кварталу з оточуючих його вулиць.

Вигляди внутрішньквартальної території даного кварталу.



Ділянка будинку № 27 по вул. Василя Жуковського (значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини).



Внутрішньквартальна забудова даного кварталу поблизу квартального кута між вулицями Василя Жуковського та Чернишевського.

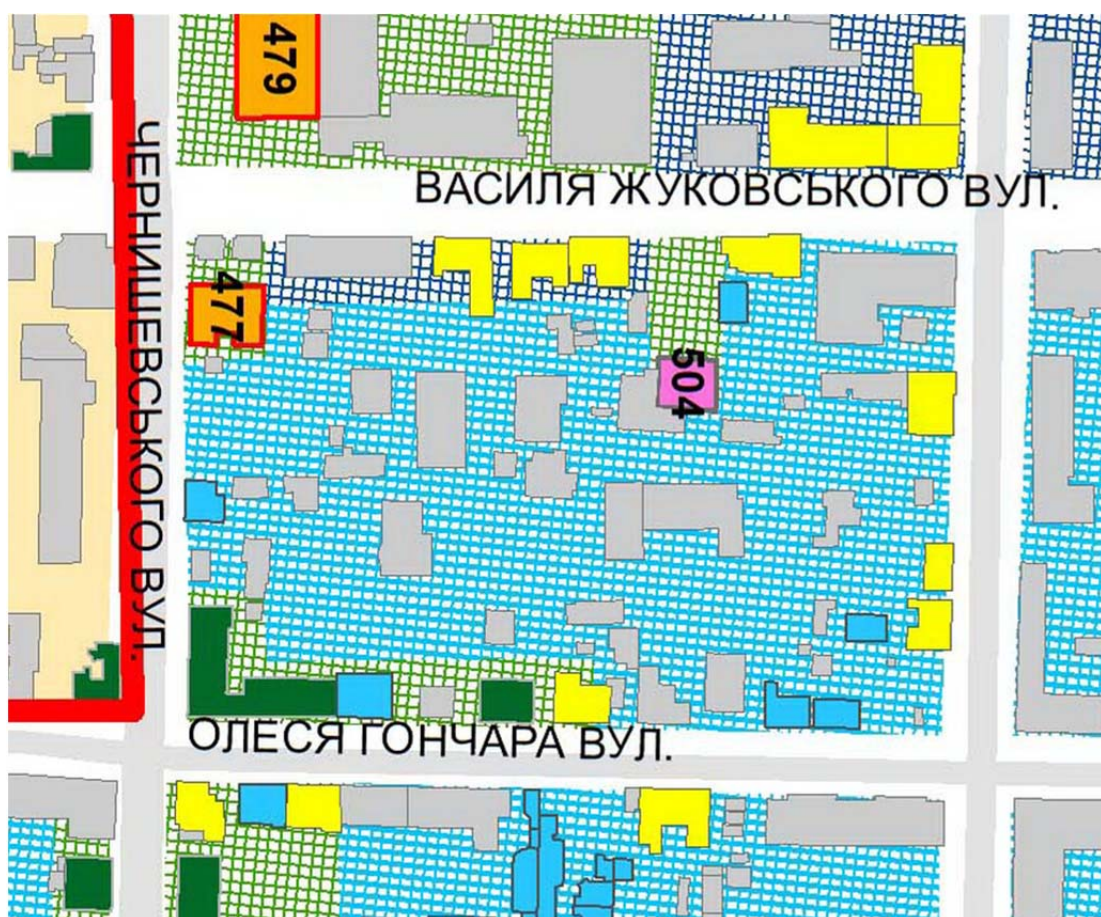


Вигляди пустиря на внутрішньоквартальній території даного кварталу у кутовій (між вулицями Паторжинського та Олеса Гончара) частині кварталу.

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

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

На розгляданому кварталі присутні території з усіма трьома режимами регулювання забудови історичних ареалів. В районі щойно виявленого об'єкту культурної спадщини, будівлі, рекомендованої до взяття на державний облік та фронту забудови з концентрацією значних та рядових історичних будівель діє перший режим регулювання забудови (регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень). В районі концентрації рядових історичних будівель діє другий режим регулювання забудови (регулювання забудови з режимом обмежених перетворень). На решті території кварталу діє третій режим регулювання забудови (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції).



-  межі історичних ареалів
 -  пам'ятка архітектури національного значення
 -  пам'ятка архітектури місцевого значення
 -  територія пам'ятки архітектури
 -  охоронна зона пам'ятки
 -  зона регулювання забудови
 -  щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)
 -  значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури)
 -  значні історичні будівлі
 -  рядові історичні будівлі
 -  малоцінні історичні будівлі
 -  сучасна та історично не класифікована забудова
- Режими регулювання забудови**
-  режим регулювання забудови першої категорії (регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень)
 -  режим регулювання забудови другої категорії (регулювання забудови з режимом обмежених перетворень)
 -  режим регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови з можливими активними перетвореннями - території комплексної реконструкції)

Фрагмент схеми з режимами використання історичних ареалів.

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

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених історичних елементів з загальним дотриманням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету. Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів має носити спадкоємний характер компенсаційного будівництва та повністю підпорядковуватись сталому цінному історичному середовищу, сформованому цінною історичною забудовою.
- Виявлення та збереження історично цінних розпланувань, забудови, впорядження і ландшафту.
- Створення сприятливих умов для огляду об'єктів культурної спадщини та їх оточення.
- Протиаварійні роботи, реставрація, ремонт, пристосування об'єктів культурної спадщини.
- Проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів, резервування недосліджених ділянок культурного шару.
- Додержання сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, контроль за виконанням умов щодо захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Регенерація історичного середовища пам'яток.
- Впорядкування благоустрою та зелених насаджень, що перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

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

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

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

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

- Земляні роботи на територіях археологічного культурного шару з обов'язковим археологічним наглядом. На інших ділянках всі земляні роботи виконуються з урахуванням вимог охорони наявних археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

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

- Ремонт/реконструкція існуючих естакад та ділянок транспортних магістралей без влаштування об'єктів інфраструктури, які порушують

традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

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

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

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

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

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

Висота новобудови визначається від денної поверхні (поверхні землі) з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без

врахування скатної покрівлі та локальних технічних надбудов (підвищень ліфтових шахт і т.п.), які не впливають на сприйняття габариту будівлі у разі їх влаштування. Остаточні параметри нового будівництва або реконструкції можуть бути визначені містобудівною або науково-проектною документацією, в межах наведених вище обмежень.

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

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

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

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

середовища. Роботи на об'єктах культурної спадщини, які призводять до зміни або зникнення предмету охорони, а саме:

архітектурно-художніх особливостей головних фасадів (декоративне оздоблення, колір, лицьовий матеріал, тощо), об'ємно-просторових характеристик будівель (у разі надбудови та прибудови, влаштування мансард, які призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.

- Реконструкція цінної історичної забудови зі зміною геометричних параметрів яка призводить до порушення характеру цінного історичного середовища. Порушення архітектурно-художніх характеристик та умов сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів). Порушення архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Будівництво об'єктів вище 20 м. Будівництво об'єктів, проєктованих по фронту забудови, вищих ніж прилегла цінна історична забудова. Будівництво об'єктів проєктованих у внутрішньоквартальному просторі, які можуть сприйматися з протилежних сторін вулиць, що обмежують квартал, як фонові, що можуть негативно впливати на сприйняття традиційного характеру середовища.

- Будівництво промислових підприємств.

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

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

перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

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

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

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

Режим використання територій регулювання забудови другої категорії (регулювання забудови з режимом обмежених перетворень)

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених історичних елементів з загальним дотриманням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету. Можливість включення нових елементів, які не порушують характер сталого цінного історичного середовища. Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів має носити характер обмежених перетворень з загальним підпорядкуванням сталому цінному історичному середовищу, сформованому цінною історичною забудовою.

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

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

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

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

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

- Регенерація історичного середовища пам'яток.

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

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

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

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

наявним об'єктам культурної спадщини або масштабу, сформованого більшими значними історичними будівлями.

- Нове будівництво можливе за проектами, розробленими на основі застосування сучасних методів 3D-моделювання для уточнення габаритних розмірів новобудови та її розташування на місцевості з урахуванням визначених червоних та блакитних ліній:

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

Для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі рекомендована висота, яка не буде проглядатися з протилежних сторін вулиць, що обмежують квартал, 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, проєкція їх об'єму, як фонового, не проглядалася більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення. Висота забудови з врахуванням викладених вище обмежень має становити не

більше 40 м від денної поверхні (поверхні землі) з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі та локальних технічних надбудов (підвищень ліфтових шахт і т.п.), які не впливають на сприйняття габариту будівлі у разі їх влаштування.

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

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

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

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

архітектурно-художніх особливостей головних фасадів (декоративне оздоблення, колір, лицьовий матеріал, тощо), об'ємно-просторових характеристик будівель (у разі надбудови та прибудови, влаштування мансард, які призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.

- Реконструкція цінної історичної забудови зі зміною геометричних параметрів яка призводить до порушення характеру цінного історичного середовища. Порушення архітектурно-художніх характеристик та умов сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів). Порушення архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель. 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 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, але не більше 40 м від денної поверхні (поверхні землі) з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі та локальних технічних надбудов (підвищень ліфтових шахт і т.п.), які не впливають на сприйняття габариту будівлі у разі їх влаштування.

- Будівництво висотою більше 40 м від денної поверхні (поверхні землі) з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування скатної покрівлі та локальних технічних надбудов (підвищень ліфтових шахт і т.п.), які не впливають на сприйняття габариту будівлі у разі їх влаштування.

- Будівництво промислових підприємств.

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

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

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

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

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

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

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження об'єктів культурної спадщини та значної історичної забудови. Реконструкція цінної історичної забудови здійснюється за

умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Збереження характерних містобудівних утворень.

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

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

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

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

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

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, що встановлені режимом використання території регулювання забудови першої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: роботи з опорядження фасадів, заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування мансардних поверхів, у разі якщо вони

негативно впливають на сприйняття архітектурних характеристик об'єкту та традиційного характеру середовища), тощо.

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

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

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

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

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

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

призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.

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

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

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

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

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

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

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

Середовище розгляданого кварталу відрізняється відсутністю цілісних середовищних утворень, які б склалися з цінної історичної забудови, та взагалі неоднорідним різномасштабним характером забудови як по фронту забудови, так і в середині кварталу.

На стороні кварталу, що виходить на вулицю Чернишевського, задля відтворення традиційного для подібної за масштабом забудови центральної частини міста просторового характеру середовища «провал» між двома середовищно визначальними тут історично цінними будинками, розташованими по краях фронту забудови, тобто на кутах даного кварталу по цій вулиці, доцільно заповнити сучасною забудовою, яка була б співвідносною за масштабом та тектонічним ладом з існуючими фланговими у фронті забудови означеними історично цінними будинками та співвідносним з ними за масштабом корпус колишньої АТС.

Схожа ситуація і на стороні кварталу, що виходить на вулицю Василя Жуковського. Тут можливо розглянути питання про реконструкцію забудови середньої частини даної сторони кварталу з метою створення тут середовищного угруповання, співмасштабного з фланговими у фронті забудови даної сторони будинками, з включенням в нього фасадів рядових історичних будівель (за виключенням одного з них, який був перероблений, через що його головний фасад повністю втратив будь-які стилістичні ознаки

історичної архітектури і тому фактично на даний час за історико-архітектурною цінністю має вважатися малоцінною історичною будівлею (вул. Василя Жуковського, № 25)). При цьому необхідно створити умови візуального сприйняття з вулиці розташованої всередині кварталу значної історичної будівлі, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (вул. Василя Жуковського, № 27). Необхідно відзначити негативний вплив одноповерхових капітальних торгових павільйонів (вул. Василя Жуковського, № 37), які поставлені по червоний лінії, на сприйняття щойно виявленого об'єкту культурної спадщини по вул. Чернишевського, № 24, оскільки ці павільйони екранують будівлю та авандвор, який історично був розкритий на вулицю. Через це збільшення габаритів цих павільйонів неприпустиме.

На стороні кварталу, що виходить на вулицю Паторжинського можливе створення якісно нового середовищного утворення при умові дотримання вимог нормативної документації, в тому числі Режиму використання територій регулювання забудови третьої категорії історичних ареалів м. Дніпро, щодо необхідності дотримання масштабних та тектонічних співвідношень з існуючою забудовою та рекомендацій по збереженню архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

Середовище розгляданого кварталу на стороні, що виходить на вулицю Олеся Гончара, складається з двох середовищних утворень. Те що ближче до перехрестя з вулицею Чернишевського, складається здебільшого з історичних будівель і тому в цілому має характер хоча і порушеного, але історичного середовища, який тут має бути збереженим по обох сторонах вулиці навіть при можливій реконструкції окремих фрагментів. Інше, ближче до перехрестя з вулицею Паторжинського, в цілому не має характеру історичного

середовища, тому тут існує можливість створення якісно нового середовищного утворення.

На значній за площею території у кутовій (між вулицями Паторжинського та Олеся Гончара) частині кварталу яка нині собою представляє великий пустир, на якому, через відсутність тут історичного середовища, можливе створення великомасштабного середовищного угруповання, співвідносного з багатопверховими сучасними будівлями на протилежних сторонах сусідніх по цих вулицях кварталів. З відступом від червоних ліній можлива поява об'ємів підвищеної поверховості, співмасштабних з подібними будівлями на сусідніх кварталах, при цьому необхідно враховувати загальноміський містобудівний аспект формування загальноміської просторово-планувальної композиції та сприйняття нових будівель з віддалених точок.

Відсутність історичної забудови на інших ділянках внутрішньквартальної території дозволяє при реконструкції тут забудови керуватися лише вимогами щодо її сприйняття або не сприйняття як фонові забудови для історично цінних будівель по периметру кварталу з оточуючих його вулиць.

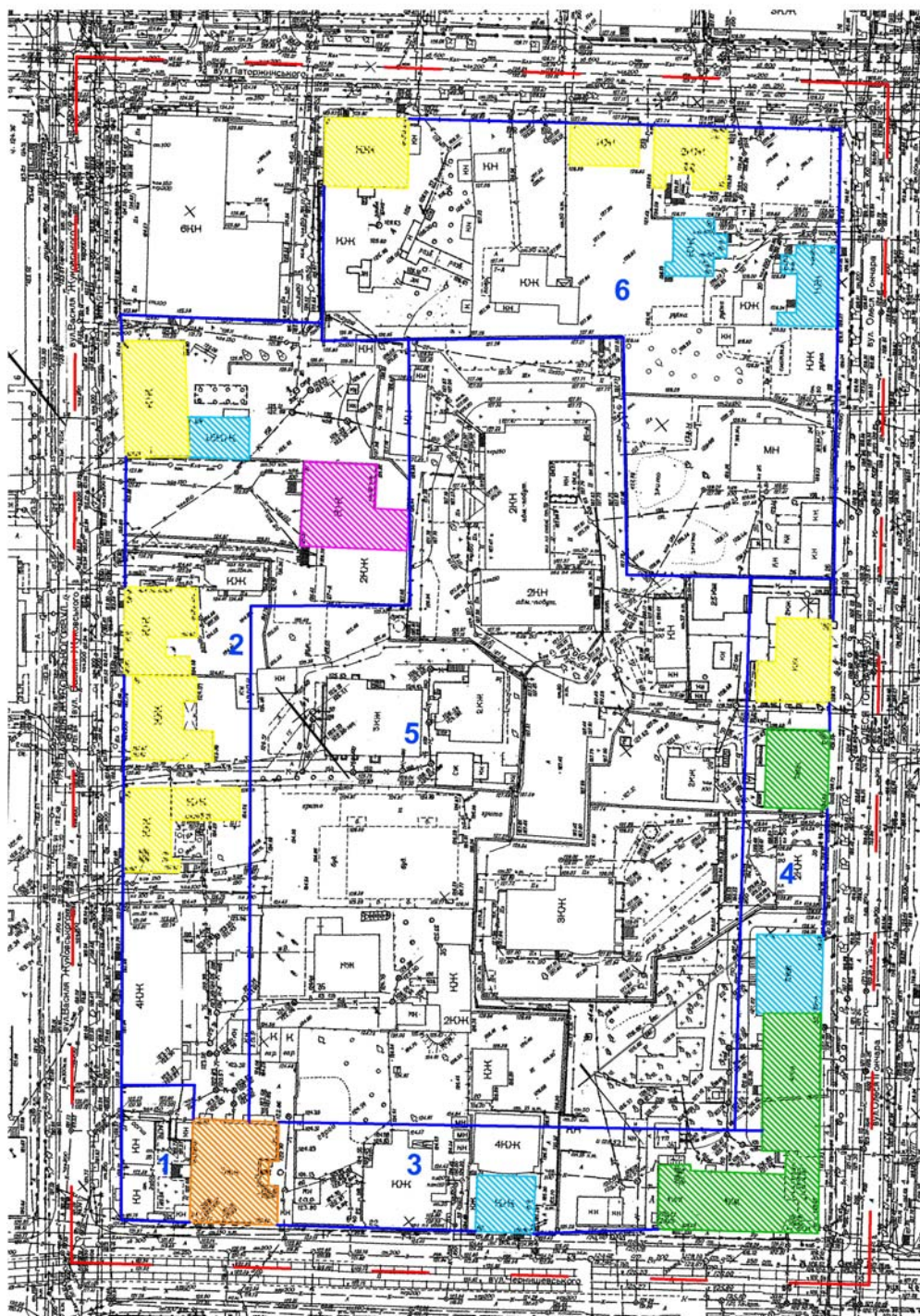
Таким чином територію кварталу можливо поділити на декілька зон, в яких можливі різні підходи до реконструкції існуючого середовища (нумерація відповідних зон наведена на схемі).

1. Рекомендоване відтворення авандвору перед щойно виявленим об'єктом культурної спадщини по вул. Чернишевського, № 24, який історично був розкритий на вулицю. Неприпустиме збільшення габаритів одноповерхових капітальних торгових павільйонів (вул. Василя Жуковського, № 37).

2. Можлива реконструкція забудови з метою створення середовищного угруповання, співмасштабного з фланговими у фронті забудови даної сторони будинками, з включенням в нього фасадів рядових історичних будівель (за виключенням будівлі по вул. Василя Жуковського, № 25). При цьому необхідно створити умови візуального сприйняття з вулиці розташованої всередині кварталу значної історичної будівлі, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (вул. Василя Жуковського, № 27).
3. Можливе заповнення простору між двома середовищно визначальними тут історично цінними будинками, розташованими по краях фронту забудови, сучасною забудовою співвідносною за масштабом та тектонічним ладом з існуючими фланговими у фронті забудови означеними історично цінними будинками та співвідносним з ними за масштабом корпусом колишньої АТС.
4. Необхідне збереження характеру історичного середовища. Можливе проведення реконструкції цінної історичної забудови за умови збереження архітектурно-художніх характеристик та умов сприйняття як первісно об'ємно-просторово самодостатнього завершеного будинку значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів) та збереження архітектурно-художніх особливостей головного фасаду рядової історичної будівлі. Сучасна та малоцінна історична будівлі можуть бути реконструйовані або замінені на нові будівлі, вінцевий карниз або парапет яких буде не вище кутової значної історичної будівлі.
5. Можливе будівництво багатоповерхових будівель, які не будуть проглядатись з протилежних сторін вулиць, які

обмежують розгляданий квартал (в подальшому після додаткових досліджень можливі коригування).

6. При умові дотримання вимог нормативної документації, в тому числі Режиму використання територій регулювання забудови третьої категорії історичних ареалів м. Дніпро, щодо необхідності дотримання масштабних та тектонічних співвідношень з існуючою забудовою та рекомендацій по збереженню архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель можливе створення великомасштабного середовищного угруповання, співвідносного з багатопверховими сучасними будівлями на протилежних сторонах сусідніх по цих вулицях кварталів. З відступом від червоних ліній можлива поява об'ємів підвищеної поверховості, співмасштабних з подібними будівлями на сусідніх кварталах, при цьому необхідно враховувати загальноміський містобудівний аспект формування загальноміської просторово-планувальної композиції та сприйняття нових будівель з віддалених точок.



М 1 : 1500

- Розгляданий квартал
- Щойно виявлений об'єкт культурної спадщини
- Значна історична будівля, рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини
- Значні історичні будівлі
- Рядові історичні будівлі
- Малоцінні історичні будівлі
- 1 Нумерація зон можливої реконструкції в межах розгляданого кварталу

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА:

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.
4. Весь Екатеринослав: Ежегодник. – Екатеринослав: Издание Л. И. Сатановского, 1905.
5. Весь Екатеринослав: Ежегодник. – Екатеринослав: Издание Л. И. Сатановского, 1910.
6. Весь Екатеринослав: Ежегодник. – Екатеринослав: Издание Л. И. Сатановского, 1915.
7. Вехи истории / Составит. Г. В. Николенко, Г. И. Шевченко. – Днепропетровск: Промінь, 1976.
8. 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.
9. 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.
10. Вся Екатеринославщина на 1926 год. – Екатеринослав, 1925.
11. Вулиці і площі Дніпропетровська / Під заг. ред. Г. І. Шевченко. – Дніпропетровськ: Промінь, 1967.
12. 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.
13. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування і забудова територій.
14. ДБН Б.2.2-3:2012. Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту.

15. Днепропетровск: Справочник-путеводитель / И. Артеменко, А. Ватченко, С. Линев и др. – Днепропетровск: Обл. изд-во, 1956.
16. Днепропетровску 200 лет (1776 – 1976): Сборник документов и материалов. – Киев: Наукова думка, 1977.
17. Екатеринославская губерния: Памятная книжка Екатеринославской губернии. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1864.
18. Екатеринославская губерния: Памятная книжка Екатеринославской губернии. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1867.
19. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1900-1901.
20. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1903.
21. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1912.
22. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. стат. комитета, 1915-1917.
23. Закон України про охорону культурної спадщини. 08.06.2000 р. Документ 1805-14, поточна редакція.
24. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Поточна редакція.
25. Иконников А. В. Архитектура города (эстетические проблемы композиции). М.: Стройиздат, 1972.
26. Исследование и охрана архитектурного наследия Украины: Сборник / Редкол.: В. И. Ежов (отв. ред.) и др. – Киев: ЗНИИЭП, 1980.
27. 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.
28. Колосок Б. В. Пам'ятки містобудування та їх охорона // Праці Центру пам'яткознавства. Вип. 3. – К., 2001. – С. 49–72.

29. Короев Ю., Федоров М. Архитектура и особенности зрительного восприятия. – М.: Гос. изд-во лит. по стр-ву и архитектуре, 1954.
30. Маслов А. В. Новая архитектура в исторической среде. – М.: Стройиздат, 1990. – 192 с.
31. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР. / Водзинский Е.Е. и др. – Киев, КиевНИИПградостроительства – КиевНИИТИ, 1982.
32. Методичі рекомендації щодо розроблення історичних (історико-архітектурних) довідок, затверджені наказом Міністерства культури і туризму України від 02.11.2009 № 956/0/16-09.
33. Откорректированный Словник памятников градостроительства и архитектуры города Днепропетровска (для Свода памятников Украины)/Сост.: Ревский С.Б., Андрущенко Н.П., Тыманович Е.В., Тимофеенко, В. И. / Утверждено зам. председателя облисполкома Р. П. Музалевой, 1987.
34. Пам'яткознавство: правова охорона культурних надбань. Зб. документів (упоряд.: Л. В. Прибєга (кер. проєкту) та ін.) – К.: Ін-т культурології Академії мистецтв України, 2009. – С. 222–408.
35. Перелік щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, затверджений наказом Управління культури, національностей і релігій Дніпропетровської Облдержадміністрації від 23.08.2019 р. № 81.
36. Перелік об'єктів культурної спадщини за видом «архітектура» Дніпропетровської області, які заносяться до Переліку об'єктів культурної спадщини, затверджений розпорядженням Голови Дніпропетровської Облдержадміністрації від 20.08.2021 р. № Р-716/0/3-21.
37. Пехотинский Н., Гинзбург П. Книжка к плану г. Екатеринослава, составленному и изданному в 1898 г. городскими землемерами Н. Пехотинским и П. Гинзбургом. – Екатеринослав: Типо-литография Губ. Правления, 1898.
38. Планы г. Екатеринослава и г. Днепропетровска. Конец XVIII – середина XX вв. – РГНИМА, РГПБ, ДГОА, РГАДА, РГВИА, РГИА.
39. Подорож крізь століття (1930—2015) : [зб. нарисів історії кафедр академії] / Придніпр. держ. акад. буд-ва та архітектури; голов. ред. В. І. Большаков; літ. ред. та відп. за вип. Т. А. Шпаковська. — Дніпропетровськ : ПДАБА, 2015.

40. Полное собрание законов Российской империи: Книга чертежей и рисунков (планы городов) / 1-е собр. – СПб., 1839.
41. Порядок визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1760 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14 вересня 2016 р. № 626).
42. Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р., № 318.
43. Прибега Л. В. Архитектурная памятникоохранная методика, как научная дисциплина / Праці Центру пам'яткознавства: Зб. наук. пр. — 2010. — Вип. 17. — С. 16-23.
44. Пруцын О. И. Город и архитектурное наследие. М.: Стройиздат, 1980.
45. Пруцын О. И. Проблемы архитектурно-исторической среды // Архитектурно-историческая среда. – М.: Стройиздат, 1990. – С. 12–22.
46. Ревский И.С. Планы И.Е. Старова как проектная основа натурального формирования г. Екатеринослава на Днепре в конце XVIII века / И.С. Ревский // Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. научных трудов. – Днепропетровск: ПГАСА, 2004. – Вып. 27, ч.3. – с. 133 – 137.
47. Ревский С. Б. Историко-архитектурное развитие г. Днепропетровска и основные принципы выделения зон охраны. / В 3-х т. – М.: ВНИИИ, 1983.
48. Ревский С.Б. Зодчие, инженеры, художники, участвовавшие в формировании Екатеринослава (конец XVIII – начало XX вв.). – Днепропетровск, 1981.
49. Ревский С.Б. Формирование и развитие исторического центра г. Днепропетровска. / В кн.: Памятники русской архитектуры и монументального искусства. – М.: Изд-во «Наука», 1983.
50. 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.

51. 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.
52. 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. – Тома: Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий: Часть VIII, зона И, кварталы 7 – 12; Часть VIII, зона И, кварталы 13 – 18; Часть VIII, зона И, кварталы 19 – 29.
53. Реконструкция центров исторических городов / Госгражданстрой при Госстрое СССР: Госстрой УССР. – Киев: Будівельник, 1974.
54. Середюк И.И. Восприятие архитектурной среды. – Львов: Вища школа, 1979.
55. Тимофеев В. И. Формирование градостроительной культуры Юга Украины: (Материалы к Своду памятников истории и культуры народов СССР) / НИИ теории, истории и перспектив. пробл. сов. архитектуры в г. Киеве. — Киев: КиевНИИТИ, 1986. — 283 с.
56. Шатров М. Город на трех холмах: Книга о старом Екатеринославе.— 2-е изд., исправ. и доп. — Днепропетровск: Промінь, 1969.
57. Шатров М. С вершины полувека. — Днепропетровск, Промінь, 1968.
58. Щенков А. С. Соотношение памятников архитектуры и окружающей среды // В кн.: Методика и практика сохранения памятников архитектуры. — М.: Стройиздат, 1974. — С. 26–29.

*

*

*