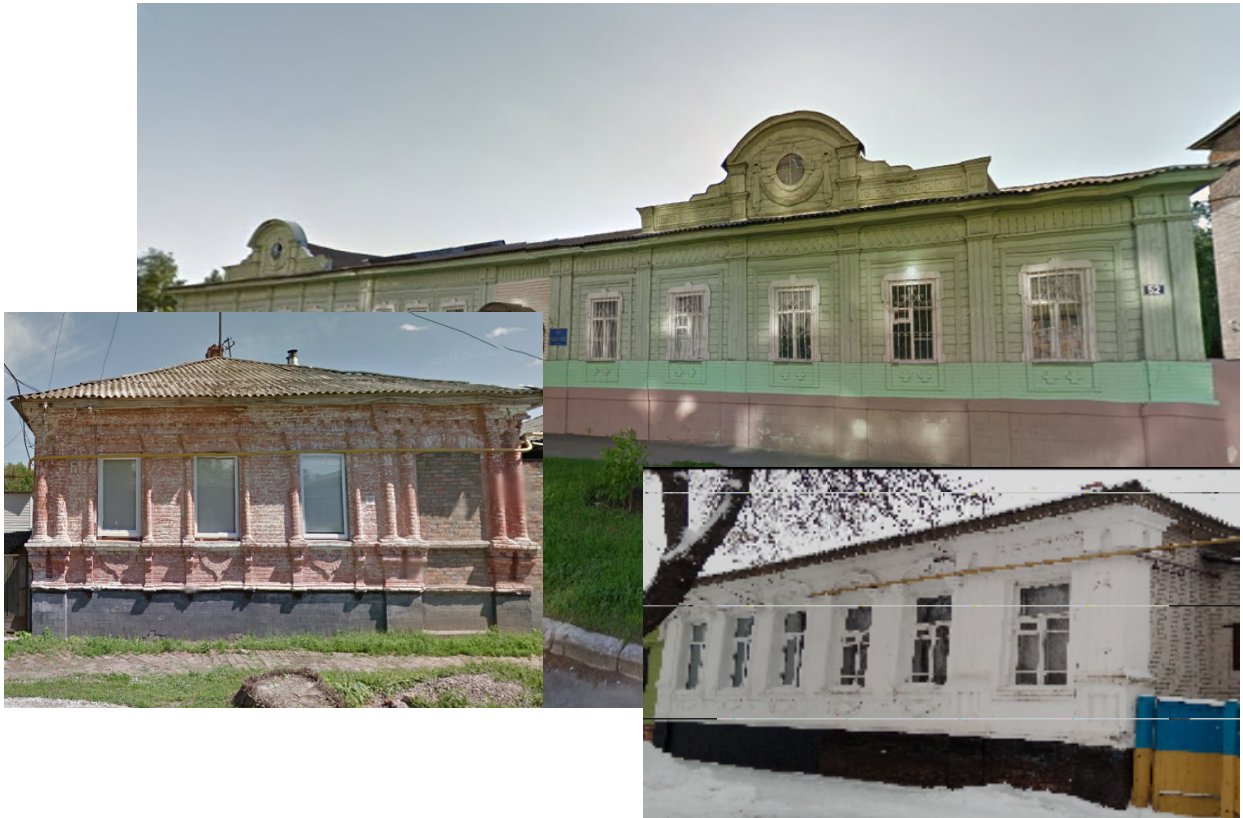
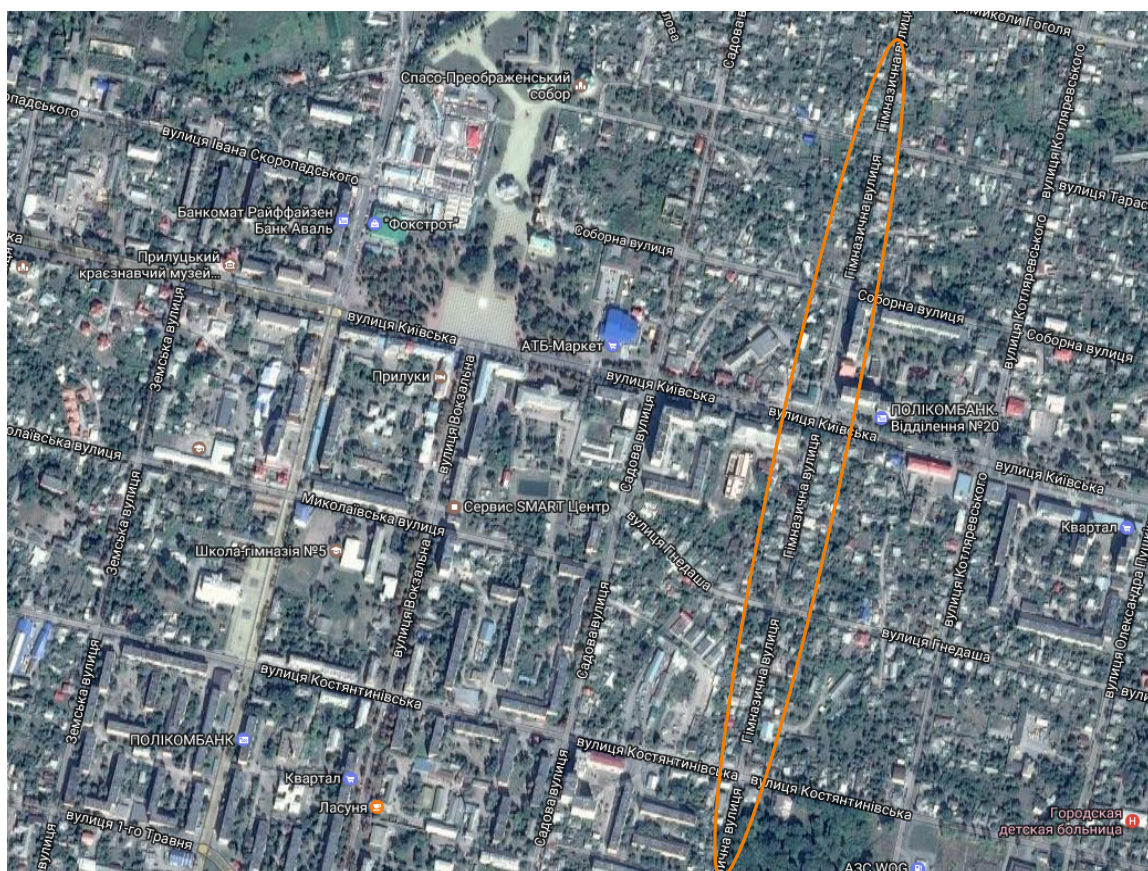




ПОПЕРЕДНЯ ТЕХНІЧНА ОЦІНКА (ПТО)

ВІДНОВЛЕННЯ «ЕЛІТНОЇ» ВУЛИЦІ ГІМНАЗИЧНОЇ ТА ЗБЕРЕЖЕННЯ ФРАГМЕНТІВ ДЕКОРАТИВНОЇ ЦЕГЛЯНОЇ КЛАДКИ НА БУДИНКАХ К. ХІХ-ПОЧ. ХХ СТ. В М.ПРИЛУКИ





Вступ

- 1.1. Країна, територія: Україна, Чернігівська область, м. Прилуки
- 1.2. Назва організації, що здійснює збір інформації: Comus Україна
- 1.3. Контактна особа: Валентина Дем'ян
- 1.4. Адреса електронної пошти: comus@i.ua
- 1.5. Назва та адреса об'єкта: відновлення «елітної» вулиці Гімназичної та збереження фрагментів декоративної цегляної кладки на будинках кін. 19 поч. 20 ст.
- 1.6. Інвентарний довідковий номер: б/н
- 1.7. Тип будівлі / Пам'ятка / Тип об'єкта: міська вулиця в центральній частині міста, в історичній зоні на якій розміщені або примикають





історичні об'єкти, будинки, що потребують комплексного захисту чи відновлення

1.8. Основні дати: початок XIX ст. - заснування, 1897 - перша згадка теперішньої назви, 2011 р. – відновлення історичної назви.

1.9. Поточне використання: міська вулиця

2. Короткий зміст: об'єкт і його менеджмент

Гімназична вулиця (колишня Кладовищенська, Жовтнева; у центрі міста, на Броварках) – від вул. Берегової (№№ 12, 18) на південь до вул. 1 Травня (№ 129), паралельно вул. Садовій, Котляревського, перетинає вул. Гоголя, Шевченка, Соборну, Київську, Гнідаша, Костянтинівську. Закінчується №№ 91, 138. Довжина 1675 м, з твердим покриттям від вул. Гоголя і до кінця. Має 3 провулки. Прокладена в першій половині 19 ст. за генеральним планом забудови міста 1802 р. Остаточно сформувалася наприкінці 19 – на початку 20 ст. Спочатку вулиця, на якій розміщувався міський цвинтар, називалася Кладовищенською. Вперше така назва зустрічається в документах 1888 р. Останній раз – 1893 р. 1896 р. мала назву "Кладовищенська–Гімназична". У документі за 1897 р. вперше згадана назва вул. Гімназична. Точна дата перейменування не встановлена. Можливо, це відбулося 1894, коли відмічалось 20-річчя Гімназії чоловічої. Вул. Гімназичну прилучили ще називали Благородною, бо на ній проживала здебільшого міська знать, зокрема, предводитель дворянства Милорадович, директор гімназії Вороний, протоієрей Галабутський та ін. У 1900 р. налічувала 88 володінь (у т.ч. 1 пустище), 113 житлових будинків. На Гімназичній вулиці збереглися цілі квартали старої забудови, серед них привертають увагу пам'ятки дерев'яної та мурованої архітектури: будинки №№ 31/1, 35а, 35б, 55, 61, 64, 68, 70, 72а, 72б, 73, 74, 80, 86, 87, 90 та ін. Зокрема, будинок № 61, який належав Гроні, побудований 1824 р. (у підвалі закладена залізнична рейка, на якій вибито 1801 рік), житлові будинки повітового предводителя дворянства Милорадовича (№№ 35а, 35б), кам'яний флігель Скоропадських (тепер на території середньої школи № 1). У 1920-х вулицю назвали Жовтневою. Рішенням сесії міськради від 31.05.2001 вулиці повернута її історична назва. Забудована приватними житловими





будинками. На ній: карамельний цех заводу продовольчих товарів (№ 81), дитсадок (№ 94), між вул. Костянтинівською і 1 Травня розташоване старе кладовище (Кладовище центральне).

Функціональне використання території переважно житлове і громадське. Вулиця являє собою добре збережений зразок традиційного середовища міста Прилук з цінними зразками історичної житлової забудови.

Територія вулиці Гімназичної знаходиться в управлінні та обслуговування Прилуцької міської ради, окремі земельні ділянки знаходяться у власності або користуванні різних фізичних та юридичних осіб.

3. Адміністративна інформація

3.1. Відповідальні органи

Прилуцька міська рада.

3.2. Об'єкт, назва та адреса

Україна, Чернігівська область, м. Прилуки, вул. Гімназична

3.3. Координати

50°35'32.4"N 32°23'34.4"E

3.4. Тип об'єкту

Вулиця, житлово-громадська забудова; розташована в середмісті.

3.5. Власність

Змішана форма: комунальна власність міста, приватна власність фізичних та юридичних осіб.

3.6. Встановлені законом захист/обмеження





Ділянка об'єкта розташована в межах історичного ареалу міста Прилуки, включає в себе території пам'яток архітектури, історії місцевого значення, в межах яких всі містобудівні перетворення підлягають погодженню з Міністерством культури України.

Основні законодавчі акти і нормативні документи, що встановлюють обмеження:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»
- Закон України "Про благоустрій населених пунктів"
- ДБН 360-92** Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень
- ДБН Б.2.2-5:2011 Благоустрій територій
- ДБН Б 2.2-1:2008 Кладовища, крематорії та колумбарії
- ДержСанПіН

Містобудівна документація, що встановлює обмеження містобудівних перетворень:

- Проект Генерального плану розвитку міста (в стадії затвердження);
- Проект Історико-архітектурного опорного плану міста (в стадії затвердження).

4. Огляд стану

4.1. Оцінка фізичного стану – загальний стан задовільний,

- проїзджа частина – задовільний, бетонне та асфальтне покриття, потребує поточного ремонту
- тротуари – стан незадовільний, потребують повного івідновлення з вертикальним плануванням водовідведення (асфальобетонні, бетонні, місцями цегляні)





- газони, озеленення – газони не окультурені, різнотрав'я та квітники без регулярного догляду, огороження відсутні
- фасади будівель – стан незадовільний, більше половини втрачено або знаходиться за шаром утеплювача чи обшивки. Проте деякі фасади (6-7 будинків) відкриті, в задовільному стані і можуть бути відновлені в історичному виді за незначних затрат в рамках першого етапу відновлення.
- огороження дворів (паркани) - в основному незадовільний стан. За виключенням сучасних парканів новозбудованих будинків, паркани потребують відновлення або ж заміни, використання сучасних матеріалів та недбалій догляд мало відповідають історичній пам'яті та дисонують з фасадами.

4.2. Оцінка ризику – рівень В – високий ризик подальшого погіршення стану.

4.3. Пріоритет для втручання – середній.

5. Існуюча інформація

5.1. Документальні джерела

Документальні та історичні джерела походження інформації отримані з фондів прилуцького краєзнавчого музею.

Техпаспорти відсутні.

Історична довідка

Гімназична вулиця (колишня Кладовищенська, Жовтнева; у центрі міста, на Броварках) – від вул. Берегової (№№ 12, 18) на південь до вул. 1 Травня (№ 129), паралельно вул. Садовій, Котляревського, перетинає вул. Гоголя, Шевченка, Соборну, Київську, Гнідаша, Костянтинівську. Закінчується №№ 91, 138. Довжина 1675 м, з твердим покриттям від вул. Гоголя і до кінця. Має 3 провулки. Прокладена в першій половині 19 ст. за генеральним планом забудови





міста 1802 р. Остаточно сформувалася наприкінці 19 – на початку 20 ст. Спочатку вулиця, на якій розміщувався міський цвинтар, називалася Кладовищенською. Вперше така назва зустрічається в документах 1888 р. Останній раз – 1893 р. 1896 р. мала назву "Кладовищенська–Гімназична". У документі за 1897 р. вперше згадана назва вул. Гімназична. Точна дата перейменування не встановлена. Можливо, це відбулося 1894, коли відмічалось 20–річчя Гімназії чоловічої. Вул. Гімназичну прилучали ще називали Благородною, бо на ній проживала здебільшого міська знать, зокрема, предводитель дворянства Милорадович, директор гімназії Вороний, протоієрей Галабутський та ін. У 1900 р. налічувала 88 володінь (у т.ч. 1 пустище), 113 житлових будинків. На Гімназичній вулиці збереглися цілі квартали старої забудови, серед них привертають увагу пам'ятки дерев'яної та мурованої архітектури: будинки №№ 31/1, 35а, 35б, 55, 61, 64, 68, 70, 72а, 72б, 73, 74, 80, 86, 87, 90 та ін. Зокрема, будинок № 61, який належав Гроні, побудований 1824 р. (у підвалі закладена залізнична рейка, на якій вибито 1801 рік), житлові будинки повітового предводителя дворянства Милорадовича (№№ 35а, 35б), кам'яний флігель Скоропадських (тепер на території середньої школи № 1). У 1920-х вулицю назвали Жовтневою. Рішенням сесії міськради від 31.05.2001 вулиці повернута її історична назва. Забудована приватними житловими будинками. На ній: карамельний цех заводу продовольчих товарів (№ 81), дитсадок (№ 94), між вул. Костянтинівською і 1 Травня розташоване старе кладовище (Кладовище центральне).

Архівні джерела

Вул. Гімназична на схемі водогону м. Прилуки, 1914 р. (фонди Прилуцького краєзнавчого музею кв № 9960)



Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



5.2. Бібліографія

Шкоропад Д.О., Савон О.А. "Прилуччини. Історико-географічний довідник".
- Прилуки, 1997 р





5.3. Проведені польові дослідження

відсутні

5.4. Проекти в роботі

відсутні

5.5. Заплановані проекти

відсутні

5.6. Проведені фінансові розрахунки

відсутні

6. Обсяг ПТО

6.1. Ступінь / Характер оцінки

Для підготовки ПТО були залучені такі фахівці

Олександр Буценко

Валентина Дем'ян

Олена Сердюк

Віктор Згонник

Андрій Мазний

Любов Апостолова-Сосса

Тетяна Зоц





6.2. Обмеження дослідження

Відсутність топографічної зйомки ділянки, чергового кадастрового плану і актів обстеження технічного стану будинків ускладнює процес прийняття рішень та виконання попередніх фінансових розрахунків щодо виконання проектних і проектно-вишукувальних робіт.

7. Попередня технічна оцінка (ПТО)

7.1. Передумови: форма, функції і еволюція

7.1.1. Короткий опис об'єкта

Вулиця Гімназична є найбільш збереженою історичною центральною вулицею Прилук. Тут розташовані житлові і громадські будинки, пов'язані з життям і діяльністю відомих громадських і культурних діячів міста. Забудова вулиці має значну архітектурну, історичну цінність. В теперішній час значна частина забудови перебуває в незадовільному технічному стані, фасади будинків потребують реставрації, вуличний простір потребує санації і благоустрою.

7.1.2. Короткий історичний розвиток і еволюція об'єкта від найдавніших часів до наших днів

Вулиця Гімназична прокладена згідно генерального плану міста на початку 19 століття. Остаточо сформувалася наприкінці 19 – на початку 20 ст. Забудовувалась в той же період переважно житловими і громадськими малоповерховими будинками. Значна частина історичної забудови вулиці збереглася до сьогодні. Є однією з центральних вулиць міста, місцем прогулянок прилучан.

7.2. Значення





7.2.1. Короткий виклад значущості / історичного та культурного значення

Вулиця Гімназична – цінний елемент міського середовища Прилук. Завдяки своєму розташуванню в історичному центрі і значній кількості історичних будівель, вулиця становить історико-культурну цінність як збережений осередок традиційного середовища міста.

7.2.2. Контрольний перелік категорій, які можуть розглядатись в оцінці

історичні - високий рівень;
естетичні - середній рівень;
технологічні - низький рівень;
релігійні /духовні - високий рівень;
символічні /ідентичність - високий рівень;
наукове дослідження - високий рівень.
соціальні /громадські - високий рівень.
природні - середній рівень.
економічні - низький рівень.
Категорія значимості: місцевий рівень

7.3. Уразливість / оцінка ризиків

1. Природні загрози

Під впливом зовнішніх атмосферних чинників відбувається пошкодження фасадів і покрівель будівель, елементів благоустрою і зелених насаджень.

2. Туризм (неконтрольоване проникнення)

Вандалізм сторонніх осіб може призвести до появи графіті на стінах будинків, погіршення стану насаджень, знищенню елементів благоустрою.

3. Відсутність технічного обслуговування





Відсутність ремонту погіршує стан будівель, елементів благоустрою вулиці, відсутність поливу і догляду за насадженнями погіршує їх фізичний стан.

4. Відсутність планування заходів

Захарщення, організація смітників. Місцева влада не може організувати захист та збереження об'єкту

5. Власність

Балансоутримувач (міська влада) не несе відповідальності за об'єкт та фактично не фінансує його.

6. Ресурси

Відсутнє фінансування на ремонт та поточну експлуатацію

7.4. Технічний стан

1. Загальна структура: в цілому стан об'єкта слід визначити як задовільний, придатний до подальшої експлуатації з точки безпеки, проте зважаючи на високу естетичну цінність потребує негайного втручання.
2. Фасади будівель в різному технічному стані, збережена цегляна кладка на будівлях потребує очищення, гідрофобізації та наступного пофарбування чи відновлення фактури і кольору. Частина фасадів прихована під шарами утеплювача чи сучасного покриття фасадів з сайдингу, стан цих фасадів не визначено, проте є можливість їх відновлення з попереднім архівним дослідженням по фото та архівним матеріалам.
3. Стан покрівель будинків також часто в незадовільному стані (в основному листи асбошиферу, що не відпоідає історичному металевому покриттю)
4. Система освітлення в задовільному стані, проте не відповідає естетичним вимогам до історичної забудови та енергоефективним вимогам.
5. Стан пішохідних тротуарів у незадовільному стані, виконана з різних матеріалів, частково повністю втрачено, порушено вертикальне планування та водостік.
6. Зелені насадження в основному малоцінні та старі дерева (берези, вишні, каштани, тополі), хоча ї є традиційними для такої забудови, проте потребують заміщення молодими посадками, бажано фруктовими та малорослими для «відкриття» фасадів.
7. Стан дорожнього покриття потребує капітального ремонту





7.5. Короткий виклад необхідних ремонтних робіт

- максимальне збереження архітектури фасадів вуличної забудови
- розробка паспортів фасадів на будівлі та подальше обмеження проведення фасадних робіт, рекомендації обмежень на фасадні роботи.
- уніфікація дворових огорожень з розробленням рекомендованої стилістики парканів (використання деревини, різьблення, кольорової гами, тощо)
- реконструкція інженерних комунікацій;
- реновація системи освітлення;
- організація поверхневого водовідведення;
- санація та заміщення зелених насаджень;
- озеленення території;

7.6. Політика збереження/реабілітації і пропозиції

Реставрація фасадів будинків, створення комфортної пішохідної зони і благоустрій території вулиці сприятиме збереженню історичної пам'яті про видатних мешканців міста, підвищенню комфортності умов проживання населення, туристичній привабливості міста.

7.6.1. Широке узагальнення бачення для об'єкта і стану на попередньому етапі

Мета полягає у створенні в межах вулиці комфортного простору з метою збереження традиційного характеру історичного середовища і підвищення рівня комфортності проживання населення, що також сприятиме нормалізації соціальної ситуації в цьому районі.

7.6.2. Філософія збереження

Реконструкція вулиці Гімназичної дозволить створити більш комфортне середовище в місті, забезпечить збереження традиційного характеру історичного середовища міста.





7.6.3. Рівень втручання

Враховуючи те, що на території є пам'ятки архітектури і історії, необхідно забезпечити відповідні наукові дослідження з метою виявлення інших цінних об'єктів з можливістю їх подальшого внесення до реєстру пам'яток.

7.6.4. Попередні пропозиції щодо відповідних видів застосування, в залежності від обставин

Пропонується створення туристично та естетично привабливої міської вулиці в архітектурній стилістиці позаминулого сторіччя.

7.6.5. Можливості для соціальних цілей і сталого розвитку

Створення сприятливих умов для збереження цінних об'єктів історичної спадщини міста.

7.6.6. Широка оцінка пріоритетів для відновлення, ремонту, реставрації, реабілітації

- Обстеження та облік будівель що зберегли рхітектурну автентичність, аналіз готовності мешканців до пвиконання робіт – першочергово.
- Визначити заходи щодо відновлення прихованих або втрачених елементів та будівель, розроблення паспорту вуличної забудови, створення рекомендованих проектів нової стильової забудови – першочергово
- Дефектовка стану дорожнього покриття, стану тротуарів, бордюрів, зелених насаджень – першочергово.
- Розроблення концепції відновлення історичного середовища вул. Гімназичної «Елітної».





7.6.7. Доступ громадськості

Потенційними вигодами міста є відновлення в частині міста історичного архітектурного середовища минулого сторіччя, створення пішохідного маршруту з високими естетико-культурними показниками, що пов'язує міські пам'ятки в складі пішохідного туристичного маршруту.

7.6.8. Інші вигоди

Відтворення традиційного характеру історичного міського середовища.

7.7. Фінанси

7.7.1. Широка оцінка бюджетних потреб і графік фінансування

Попередні витрати можна визначити на етапі ТЕО, після попередньої оцінки робіт з відновлення фасадів, покрівель, реновації освітлення, озеленення, ремонт дорожнього покриття та тротуарів.

7.7.2. Оцінка реальних можливостей для залучення інвестицій

Враховуючи приватну власність забудови вулиць можливе часткове чи повне залучення інвестицій безпосередньо власників будинків, проте необхідно виробити механізм компенсуючих факторів, так як основною проблемою втрати фасадної архітектури є необхідність утеплення зовнішніх стін. За умови повного фінансування відновлення фасадів можлива повноцінна реалізація проекту, а тому є найбільш прийнятною. Для відновлення дорожньої інфраструктури, тротуарів, озеленення, посадка дерев можливе як залучення коштів міського бюджету, так і приватних інвесторів, спонсорів чи меценатів.

7.7.3. Оцінка реальних можливостей відновлення для інвестицій

Пряких механізмів повернення інвестиційних коштів немає. Існує значний естетико-культурний вплив на сприйняття міста та його архітектурної історії, значна архітектурна привабливість, особливо в комплексі з оточуючою забудовою та місцевими пам'ятками: сквер Шевченка, будинок Шкуратова, Центральне кладовище.





7.7.4. Ви вже намагалися зібрати кошти для цього місця або пам'ятки?

Ні

7.7.5. Ви вже отримали кошти для цього об'єкту або пам'ятника?

Ні

7.8. Управління

Єдиною структурою управління на даному об'єкті за законодавством може бути міська влада, в особі комунального підприємства з благоустрою. Міська громада зацікавлена у підвищення культурно-соціального статусу території, транспортної єдності пам'яток історичного центру, покращення туристичної та інвестиційної привабливості.

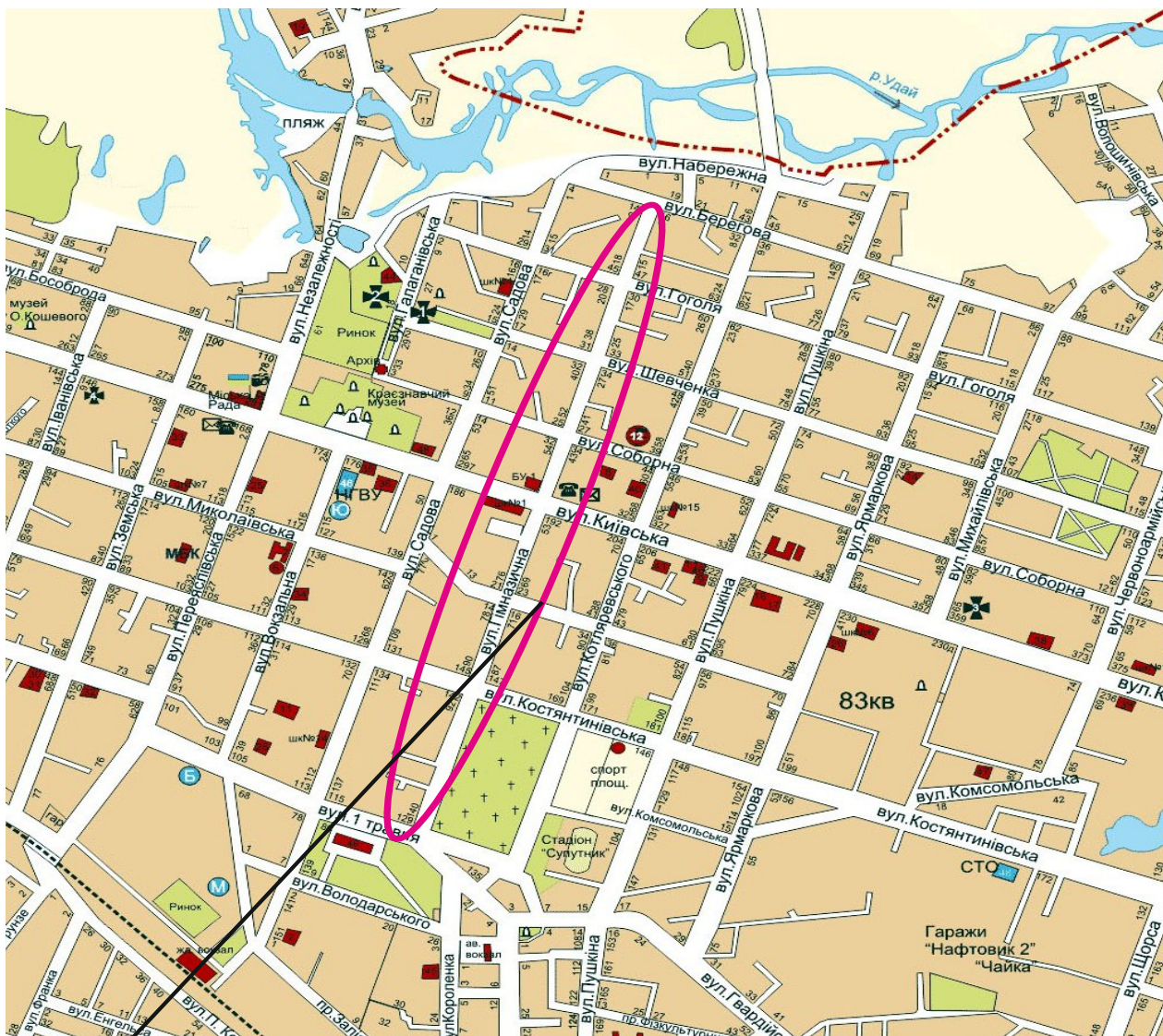
Для реалізації проекту відновлення території необхідно виконати комплекс заходів з аудиту існуючого стану забудови та інфраструктури.

Фінансування та управління проекту може здійснюватися через міські комунальні установи з залученням різних джерел фінансування.





8. Документація



Розташування об'єкта в міській забудові



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Приклади «відкритої» архітектури фасадів вул. Гімназична



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Приклади «відкритої» архітектури фасадів вул. Гімназична



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Приклади «відкритої» архітектури фасадів вул. Гімназична



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Частково змінений , але «відкритий» історичний фасад вул. Гімназична



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Кутовий фасад будівлі з цоколем



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Часткова втрата архітектури через антистильові прибудови



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Приклади часткового знищення архітектури фасадів або повної втрати будинків





9. Техніко-економічне обґрунтування

До складу наступного етапу роботи над проектом ТЕО повинно бути включено наступне:

- Коротке резюме попереднього етапу ПТА
- Технічне обстеження стану елементів об'єкту (надгробки, огорожі, елементи огорожі та освітлення, тощо)
- Склад та обсяг ремонтно-відновлювальних робіт
- Укрупнений кошторис на відновлення
- Попередні проектні рішення (схеми благоустрою, аналіз використання, зонування, можливість часткового закриття)
- Схема залучення та етапність фінансування



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)



- Необхідне залучення експертів-археологів, експерта-історика, охорони культурної спадщини, архітектора, інженера-кошторисника, консультації представників інженерних служб міста, балансоутримувача.

Наразі вартість одиниці послуг відповідальних експертів може бути прийнята аналогічно попередньому етапу. Кількість затраченого часу (і відповідно загальна вартість) можливо визначити після формування технічного завдання та уточнення обсягів робіт.

ПТО виконали:

Любов Апостолова-Сосса
Валентина Дем'ян
Олена Сердюк
Андрій Мазний

підпис і дата

