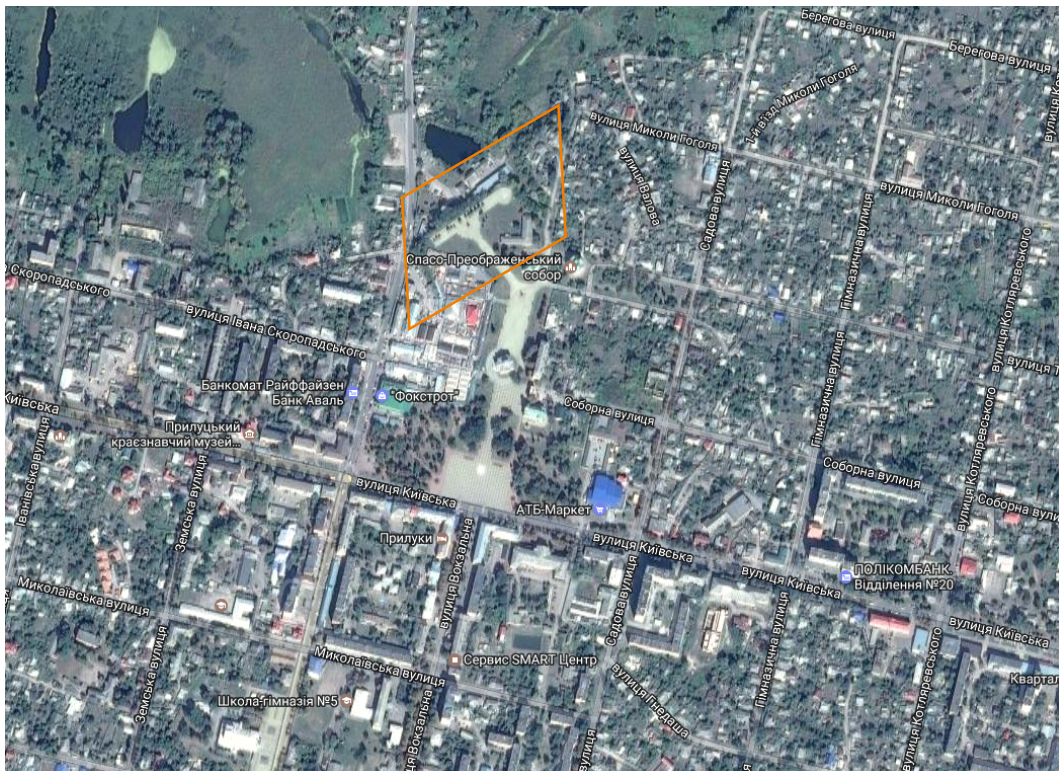




## ПОПЕРЕДНЯ ТЕХНІЧНА ОЦІНКА (ПТО)

# РЕКОНСТРУКЦІЯ ОГЛЯДОВОГО МАЙДАНЧИКА НА ІСТОРИЧНОМУ ВАЛУ В М.ПРИЛУКИ





## 1. 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](mailto:comus@i.ua)
- 1.5. **Назва та адреса об'єкта:** облаштування оглядового майданчика, м. Прилуки, вул. Галаганівська
- 1.6. **Інвентарний довідковий номер:** б/н
- 1.7. **Тип будівлі / Пам'ятка / Тип об'єкта:** оглядовий майданчик; у межах археологічної пам'ятки Посад (11-13 ст.)
- 1.8. **Основні дати:** , початок 17-ст (створення) ,2012 р (реконструкція скверу).
- 1.9. **Поточне використання:** оглядовий майданчик, сквер

## 2. Короткий зміст: об'єкт і його менеджмент

Оглядовий майданчик з видом на заплаву річки Удай, що розміщений на природній платформі в межах оборонного валу Прилуцької Фортеці 17-го століття. Входить до складу зони відпочинку разом з пам'ятником Володимирі Мономаху, Миколаївської церквою та Спасо-Преображенським собором, об'єктами благоустрою, тощо. Знаходиться в управлінні міської громади

## 3. Адміністративна інформація

### 3.1. Відповідальні органи

Прилуцька міська рада, Прилуцький краєзнавчий музей.

### 3.2. Об'єкт, назва та адреса

Оглядовий майданчик





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

### 3.3. Координати

50°35'56.3"N 32°23'13.8"E

### 3.4. Тип об'єкту

Оглядний майданчик, територія пам'ятки археології «Посад» (11-13 ст.); розташований в середмісті.

### 3.5. Власність

Комунальна власність міста

Ділянка об'єкта розташована в межах історичного ареалу міста Прилуки, на території пам'ятки археології «Посад» (11-13 ст.), 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
- 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 – незадовільний**, відсутні пішохідні зв'язки з прибережною зоною р. Удай, зелені насадження потребують санації, рівень благоустрою недостатній, відсутні малі архітектурні форми (лави).

**4.2.**

**4.3. Оцінка ризику – рівень D**, середній ризик подальшого погіршення стану.

**4.4. Пріоритет для втручання – середній.**

#### 5. Існуюча інформація

##### 5.1. Документальні джерела

В південносхідній частині історичного Валу розташовані дві церковних будівель м.Прилуки : Спасо-Преображенський собор та Миколаївська церква. Будівлі є основною доміантою при вході на територію площі як з боку вул. Київської (Церкви Різдва Пресвятої Богородиці) так і зі скверу Шевченка.





Funded  
by the European Union  
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented  
by the Council of Europe



**Спасо-Преображенський собор, Миколаївська церква**







**Вид з Валу на Миколаївську церкву та Спасо-Преображенський собор**

### **Техпаспорт**

Технічний паспорт БТІ чи паспорт на об'єкт благоустрою відсутній

### **Історична довідка**

Територія являє собою залишки оборонного валу Прилуцької фортеці. Прилуцька фортеця була споруджена на початку 17 ст. на правому березі р. Удаю, на місці давньоруського городища м. Прилук. Мала дводільну структуру – цитадель або замок (стара Прилука) й укріплені слободи (нова Прилука). Арабський церковний діяч, мандрівник і письменник Павло Халебський (Алеппський), який 1654 відвідав Росію та Україну, про фортецю в Прилуках писав: "Цитадель у середині міста дивовижна своєю висотою, укріпленнями, вежами й гарматами, облицюванням і глибиною рову з протічною водою... До цитаделі ведуть потайні підземні ходи. У середині неї міститься величний і досить високий палац, вгорі й внизу дивовижний





простором, висотою, величиною колод..., величиною печей, що перевищують кипариси". Дерев'яний палац почав будувати Я. Вишневецький 1647, але не закінчив. У 17 ст. на території Прилуцької фортеці були розташовані дерев'яні церкви Різдва Богородиці (1618, у 1697 збудовано нову) і Преображенська (1653, на поч. 18 ст. збудовано нову муровану). Перший відомий контурний план Прилуцької фортеці був складений на початку 18 ст. Згідно з цим планом, периметр стін фортеці мав 1650 м, а стін цитаделі – 556 м; висота стін перевищувала 2 м. Вал "у замка и около города в нижайшой высоте в полшести сажени (11,7 м) от рва почитая высотою". У цитаделі містилися пороховий погреб, "провиантний дом", "лавки деревянные малые". П.ф. мала чотири брами, біля яких написи на плані: "Дорога до Ніжина"; "до Лохвиці"; "до Пирятина"; "до Києва". Зважаючи на турецьку війну, за розпорядженням О. І. Румянцева 1738 були обстежені усі фортеці в Україні. Огляд Прилуцької фортеці провів Стефан Томара. У донесенні Румянцеву він писав: "Город полковой Прилука валом земляным от поля вокруг, а от реки Удая самородной горы высокостию, обнесен и полесадом укреплен, а около того города вал в многих местах осыпался, коло бойниц извне земля поосовувалася, рогатки вокруг не всюда поставлены, которые же поставлены, те не основаны (не скріплені), а некоторые и повалились; стежки по валу пороблены, ров местами затаскався и не вычищен; в прыгородках ворот, а в вылазках форт и заповор никаких не имеется". Згідно з розпорядженням Військової колегії Прилуцьку фортецю реконструйовано. Зокрема, як це видно з плану 1745 року, насипано 4 бастіони трикутного плану, перед брамами – рavelіни. План має такі написи: "А – город, Б – замок, В – форштадты. В городе: а...а – земляной вал, окружающий город; б...б – деревянные на нем башни; в...в – рavelины; г – ворота Млиновые; д – ворота Киевские; е – ворота Пирятинские; ж – ворота Кустошевские; з – ворота вылазные или калитки. В замке: и – ворота замковые; к – пороховой погреб Прилуцкого полка". Згідно з цим планом, фортеця мала чотири брами, двоє воріт вилазних, чотири рavelіни і дев'ять дерев. веж. Замок (цитадель) з'єднувався з укріпленням містом лише через одну браму. На плані добре видно, що рови були сухі, тільки з південно–східного боку до валу примикало русло Мухівця, частково заповнене водою. Ворота на ніч зачинялися й замикалися, після чого обмежувалося ходіння по місту й заборонялося запалювати вогонь. Міський отаман з "пляцевою





сторожею" ходив уночі "по улицам жебы негде галасу не было, и свечек по хатам не свечено". На протязі 18 ст. назви брам змінювалися або мали подвійну назву. Так, Млинова брама звалася ще Глухівською, Кустошевська – Кустівською, пізніше – Роменською. Укріплення лишалися важливим елементом міської забудови і в 60–х рр.18 ст. Це добре видно на третьому плані під назвою "План города Прилук с показанием в нем находящегося строения". План складений 1768–69, тобто під кінець проведення Генерального опису Лівобережної України. На плані показані вежі й брами: А – Млинова, Б – Київська, В – Замкова, Г – Пирятинська, Д – Кустівська. В замку позначені такі громадські будівлі: мурована Миколаївська церква, на якій дзвіниця до Спасо–Преображенської церкви (проти неї замковий вал розривався), Полкова Прилуцька канцелярія, Полковий Прилуцький комісаріат, лічильна ("щетная") полкова Прилуцька комісія, острог, пороховий погріб, сараї для артилерійських "тягостей", погріб для скарбниці. З громадських будівель у фортеці були такі: на східному боці міської площі, майже проти розриву замкового валу, – мурована Спасо–Преображенська церква (яка після пожежі 1781 стала соборною), дерев'яна соборна церква Різдва Богородиці, дерев'яна церква великомучениці Варвари, Ратуша та два притулки. Восени 1781 велика пожежа охопила майже все місто. Згідно з Маценком, "в місті тільки й збереглися з обгорілими покрівлями дві муровані церкви Миколаївська і Преображенська та мурована комора Галагана... Все ж інше згоріло... З того часу грізний вигляд військового міста навіки занепав; вся артилерія його була переведена до Київського арсеналу, вали, які оточували місто, залишилися без брам і самі собою зруйнувалися". Донині збереглися залишки валів на вул. Гоголя та поблизу Центральної площі.

## Архівні джерела

Матеріали з фондів Прилуцького краєзнавчого музею

## 5.2. Бібліографія

На час виконання ПТО бібліографічних досліджень не проводилося,

## 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 національні та міжнародні фахівці, що мають значний досвід в галузі відновлення об'єктів

Олександр Буценко

Валентина Дем'ян

Олена Сердюк

Віктор Згонник

Андрій Мазний

Любов Апостолова-Сосса

Тетяна Зоц

#### 6.2. Обмеження дослідження

Відсутність топографічної зйомки ділянки ускладнює процес прийняття рішень та виконання попередніх фінансових розрахунків щодо виконання проектних і проектно-вишукувальних робіт. Відсутня інформація щодо права власності на земельну ділянку, що ускладнює визначення замовника проекту облаштування оглядового майданчика.

### 7. Попередня технічна оцінка (ПТО)





## 7.1. Передумови: форма, функції і еволюція

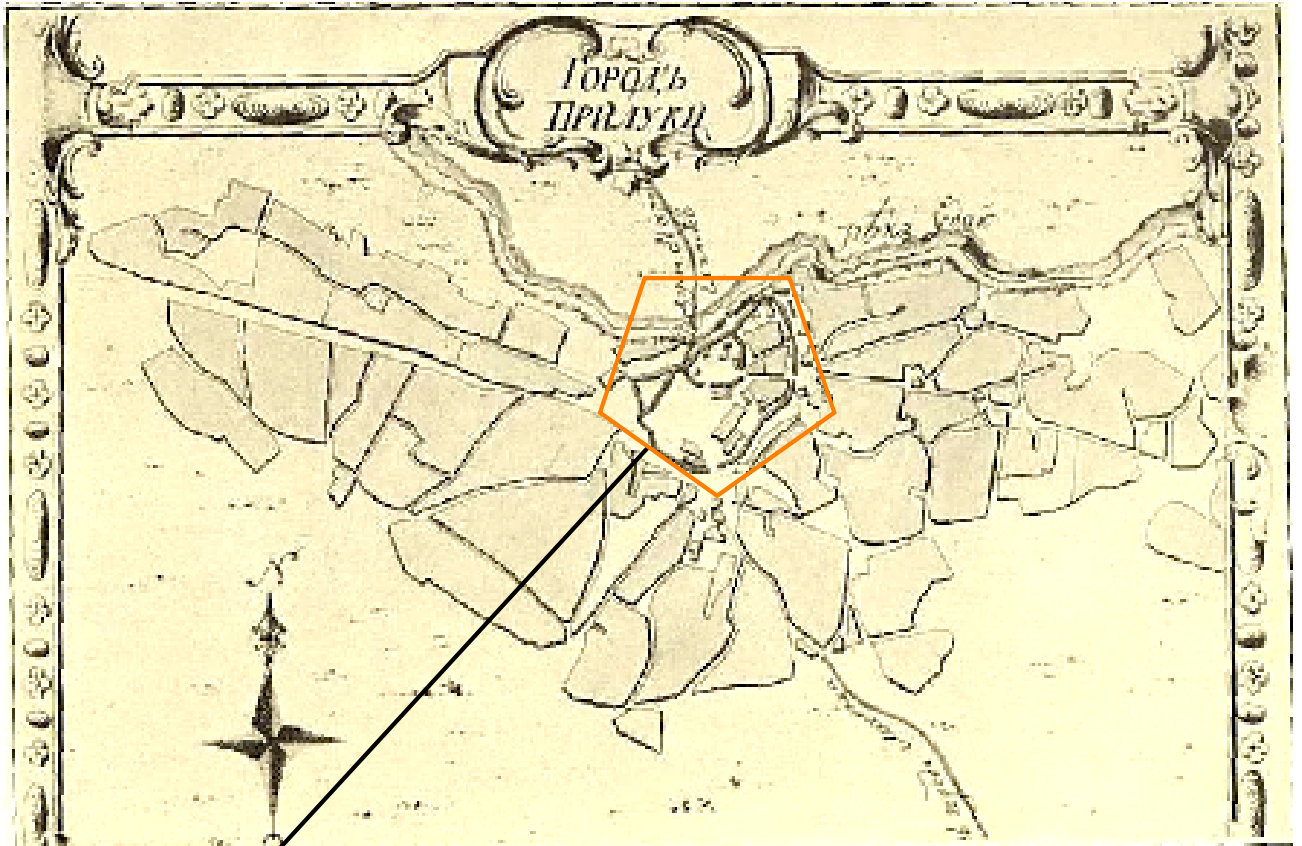
### 7.1.1. Короткий опис об'єкта

Оглядний майданчик розташований на підвищеній терасі над заплавою річки Удай, на вулиці Галаганівській поруч з Прилуцьким міським Центром науково-технічної творчості молоді (Станцією юних техніків). Знаходиться в історичному центрі, неподалік від головної площі міста та церкви Святого Миколая, поблизу пам'ятника князю Володимирі Мономаху. Являє собою вільну від забудови територію на кромці схилу. Ділянка частково озеленена деревами і чагарниками, існують газони, вимощені пішохідні доріжки.

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

Орієнтовний час утворення об'єкту початок 17-го сторіччя





Прилуцька фортеця на старих картах





## 7.2. Значення

### 7.2.1. Короткий виклад значущості / історичного та культурного значення

Оглядний майданчик – цінний елемент міського середовища Прилук. Завдяки своєму розташуванню в історичному центрі на території пам'ятки археології ця територія відіграє важливу роль завдяки своєму розташуванню як одна з найголовніших точок, з яких спостерігається панорама міста і відкривається краєвид на річку Удай. Розташована в межах найбільш стародавньої частини міста, з якої в 11-13 ст. розпочався планувальний розвиток міста, поруч з оборонним міським валом. Територія має планувальні зв'язки з оточуючими







пам'ятками, розташована на шляху до головних туристичних об'єктів міста поруч з Центральною площею.

### **7.2.2. Контрольний перелік категорій, які можуть розглядатись в оцінці**

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

### **7.3. Уразливість / оцінка ризиків**

#### **1. Природні загрози**

Під впливом зовнішніх атмосферних чинників відбувається ерозія схилів, що може призвести до появи зсувних процесів основі оглядового майданчика.

#### **2. Туризм**

Вандалізм може призвести до погіршення стану насаджень і благоустрою.

#### **3. Необґрунтованого втручання в якості фактора ризику пошкодження чи втрати**

Несанкціоновані земляні роботи можуть призвести до втрати археологічного культурного шару.

### **7.4. Технічний стан**





1. Загальна структура: в цілому стан об'єкта слід визначити як незадовільний. Оглядовий майданчик потребує проведення заходів з благоустрою і озеленення.
2. Інфраструктура в незадовільному стані, наявне застаріле інженерне обладнання, недостатня кількість малих архітектурних форм, освітлення. Потребує благоустрою.

### 7.5. Короткий виклад необхідних ремонтних робіт

- реконструкція інженерних комунікацій;
- облаштування освітлення;
- організація поверхневого водовідведення;
- благоустрій території;
- озеленення території.

### 7.6. Політика збереження/реабілітації і пропозиції

Створення публічних просторів з рекреаційною функцією сприятиме підвищенню комфортності умов проживання населення, туристичній привабливості міста.

#### 7.6.1. широке узагальнення бачення для об'єкта і його стійкості на попередньому етапі

Мета полягає у створенні для городян рекреаційної території, зеленої зони, оскільки сквер знаходиться поряд з пам'яткою національного значення Спасо-Преображенським собором, Миколаївською церквою, пам'яткою архітектури Полкова скарбниця, які відвідують багато туристів, гостей міста, віруючих. Значним елементом у створенні рекреаційно-історичної зони є організація видового майданчика з межі (Валу) стародавньої фортеці з видом на заплаву (пойму) річки Удай.

#### 7.6.2. Філософія збереження

Оглядовий майданчик є привабливою рекреаційною зоною для мешканців міста і важливим містобудівним елементом міського історичного ядра. Його облаштування дозволить створити більш якісні умови проживання в місті, забезпечить населення додатковим місцем сімейного відпочинку, привабить туристів, які зможуть звідти оглядати краєвиди.





### 7.6.3. Рівень втручання

Враховуючи те, що територія є пам'яткою археології, необхідно забезпечити відповідні наукові дослідження з метою виявлення цінних підземних об'єктів з можливістю їх подальшої музеєфікації. Враховуючи розташування території в історичному центрі міста при облаштуванні оглядового майданчика передбачається виключно використання традиційних будівельних матеріалів.

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

Пропонується створення туристичної зони (встановлення лав, облаштування сходів до Удаю, перенесення приміщень КП «Прилукиводопостачання»). Для організації відпочинку молоді пропонується задіяти вільну територію поряд із Центром науково-технічної творчості молоді. Також необхідно провести очищення р. Удай.

### 7.6.5. Можливості для соціальних цілей і сталого розвитку

Створення сприятливих умов для відпочинку і дозвілля мешканців міста.

### 7.6.6. Широка оцінка пріоритетів для консолідації/покриття ремонту, реставрації, реабілітації

Зафіксувати рішенням влади статус історичної зони з відповідним захистом та обмеженнями – негайно.

Виконати історико-культурні та археологічні дослідження з метою визначення в натурі параметрів пам'ятки, її конфігурації, паспортизацію об'єкта з обов'язковою таксацією зелених насаджень – першочергово

Виконати проект подальшого розвитку паркової зони та відновлення історичної конфігурації старої фортеці через створення історичних зон на Валу – першочергово.

Передбачити заходи щодо винесення з історичної зони виробничо-складських об'єктів, внесення змін до генерального плану міста, виконання Детального Плану Території – першочергово.

### 7.6.7. Доступ громадськості





Доступний цілодобово. Але потребує налагодження системи контролю (відеонагляд, охорона, тощо), так як об'єкт знаходиться в центральній частині міста. Об'єкт є значною рекреаційною зоною особливо у вихідні та святкові дні, ввечері.

## **7.7. Фінанси**

### **7.7.4. Широка оцінка бюджетних потреб і графік фінансування**

Попередні бюджетні витрати можна визначити після розроблення концепції розвитку території, де буде визначено основні заходи та обсяги з відновлення (інженерні мережі, будівлі під знесення, будівлі під подальше використання, улаштування історико-тематичних зон, тощо).

### **7.7.5. Оцінка реальних можливостей для залучення інвестицій**

Вважається можливим залучення коштів виробничих підприємств в якості внеску соціально-відповідального бізнесу в розвиток міста або меценатів. Об'єкт може бути закріплено за меценатами для поточного утримання або передано на баланс міста. Зважаючи на недостатнє фінансове забезпечення бюджету міста та значні капіталовкладення по перенесенню підприємств, викупу об'єктів нерухомості на території пам'ятки необхідне додаткове фінансування державних та залучених структур.

### **7.7.6. Оцінка реальних можливостей відновлення для інвестицій**

Пряких механізмів повернення інвестиційних коштів, окрім покращення культурно-соціального рівня громадян та розвитку туризму немає.

### **7.7.7. Ви вже намагалися зібрати кошти для цього місця або пам'ятки?**

Ні

### **7.7.8. Ви вже отримали кошти для цього сайту або пам'ятник?**

Часкове фінансування за рахунок коштів мецената Ю.В.Коптева при реконструкції скверу та майданчика







## 7.8. Управління

Управляючою структурою управління на даному об'єкті є і в перспективі буде міська влада, в особі комунального підприємства або комерційної структури з благоустрою (за договором). Міська громада напряму зацікавлена у підвищення культурно-соціального статусу територій, виконання своїх прямих державних функцій у відновлення пам'яток історії, розвитку туризму та інвестиційної привабливості.

Для реалізації проекту відновлення території необхідно виконати комплекс заходів з археологічно-історичних робіт, інженерних обстежень, проектування та проведення будівельно-відновлювальних робіт. Фінансування та управління проекту може здійснюватися через міські комунальні установи з залученням різних джерел фінансування.



Funded  
by the European Union  
and the Council of Europe

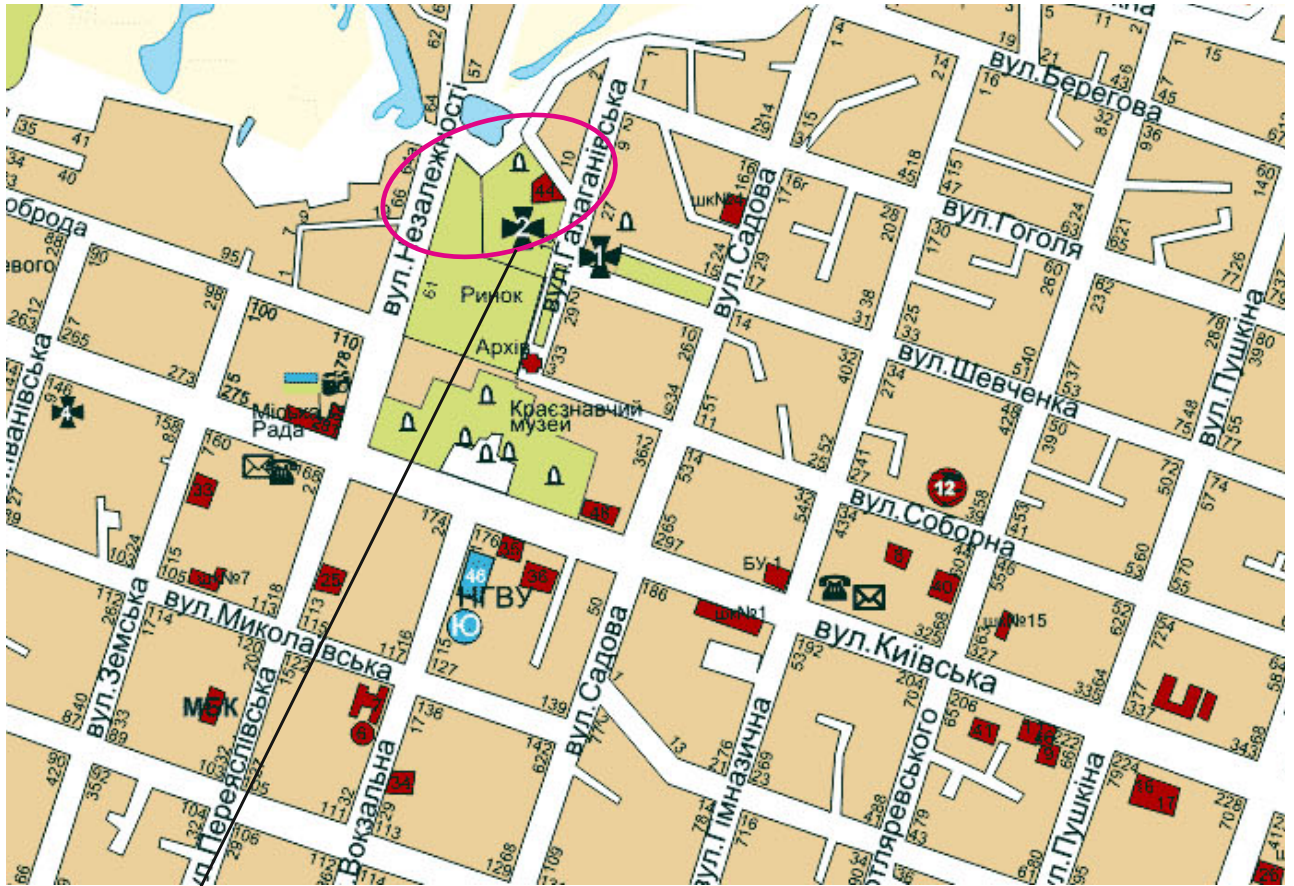


COUNCIL OF EUROPE



Implemented  
by the Council of Europe

## 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



**Вид на приватну забудову в заплаві р. Удай**



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



**Фотофіксація станом на грудень 2016 року**





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



**Вид з валу старої фортеці на заплаву р. Удай**







## 9. Техніко-економічне обґрунтування

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

- Коротке резюме попереднього етапу ПТА
- Концепція відновлення історичної частини міста в межах старої фортеці для визначення об'єктів та зон придатних для відтворення чи реконструкції.
- Попередні результати щодо винесення виробничих об'єктів з історичної зони фортеці
- Склад додаткових робіт з озеленення та благоустрою
- Укрупнений кошторис на відновлення
- Попередні проектні рішення (схеми благоустрою, освітлення)





- Схема залучення та етапність фінансування
- Необхідне залучення експертів-археологів, експерта-історика, спеціаліста з охорони культурної спадщини, архітектора.

Вплив об'єкту на довколишнє середовище - значний, вплив позитивний, об'єкт сприяє оздоровленню атмосфери, озеленення, створення комфортних умов для відпочинку. При проведенні відновлювальних робіт будь-якого шкідливого впливу на довкілля не передбачається.

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. Вартість проектно-вишукувальних робіт визначаються за усередними показниками в галузі.

ПТО виконали:

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

підпис і дата

