

## Аннотация

В статье анализируются особенности арендного жилья, которое располагается в центральной части города. В частности рассмотрены существующие типы такого жилья и спрос на него. Анализируются зарубежный и отечественный опыт и образцы проектирования арендного жилья в центральной части города.

Ключевые слова: арендное жилье, центральная часть города, доходный дом, студенческий жилой комплекс, апартотель.

## Annotation

This paper analyzes the features of rental housing located in downtown of the city. In particular existing types of such housing and demand for it is considered. Here you can find analyzed international, domestic experience and samples of design rental housing in downtown.

Keywords: rental housing, downtown, apartment building, student housing, aparthotel.

УДК 711.4 (045)

**Є. О. Запунна**

*аспірант кафедри містобудування  
Національний авіаційний університет*

**ДО ПРОБЛЕМИ ІНТЕГРАЦІЇ ІСТОРИЧНИХ ПЛАНУВАЛЬНИХ  
СТРУКТУР У КОМПОЗИЦІЮ СУЧАСНОГО МІСТА  
(НА ПРИКЛАДІ МІСТА ЖОВКВА)**

Анотація: у статті розглянуто сутність терміну інтеграція по відношенню до містобудівного каркасу міста, графічно зафіксовано історичні планувальні структури та архітектурні одиниці міста Жовква, показано їх комунікаційні зв'язки; застосовано метод візуальної аналітики до планів міста, приведені пропозиції щодо поліпшення деяких аспектів його функціонування.

Ключові слова: інтеграція, історичні планувальні структури, вулично-дорожня інфраструктура та архітектурне надбання міст-магдебургій, візуальна аналітика.

**Постановка проблеми.** Одним із ключових питань розвитку сучасного міста є раціональне використання його ресурсів: географічних, кліматичних, економічних, екологічних. Попри врахування цих чинників, модернізація міської структури має відбуватись також із збереженням історичного образу міста, його культурної традиції та національним надбанням. Це актуально не лише для мегаполісів, які мають значний потенціал розвитку своєї інфраструктури. Збереження історичної міської тканини є актуальним і для малих та середніх міст, цінність яких полягає перш за все в їх історико-

культурній традиції. Згідно з постановою Кабінету Міністрів від 26 липня 2001 г. за №878 «Про затвердження списку історичних населених міст України» таких унікальних місць нараховується понад 250 [2]. Важливим є визначення сутності історичного населеного місця як такого, що «зберегло повністю або частково історичний ареал і занесене до списку історичних населених місць України» [1].

Незважаючи на прийняті охоронні заходи, які регламентуються Законом України «Про охорону культурної спадщини» (2000 р., з доповненнями та змінами від 2013р.) [1], значна кількість унікальних планувальних структур історичних місць, які акумулювали потенціал багатьох історичних епох, знаходиться на межі руйнування або знищення. Це пов'язано як з недостатніми коштами, які б спрямовувались на розвиток історичних центрів, так і з швидкою сучасною забудовою, яка не завжди враховує унікальність та цінність збереження історичного ареалу. Оскільки значна частина історичних місць залишається мало вивченою, то можна припустити, що при сучасних темпах забудови та руйнівних тенденціях, архітектурно-планувальна структура історичних ареалів може бути назавжди знищена. До недостатньо досліджених відносяться такі міста, як Сквир, Тетіїв, Гостомель (Київська обл.), Єзупіль, Печеніжин (Івано-Франківська обл.), Чемеровці (Хмельницька обл.) та ін.

Важливість вивчення архітектурно-планувальної тканини українських населених місць обумовлено декількома факторами: відсутністю цілісної концепції розвитку історичних місць загалом та її конкретизацією і специфікацією відповідно до традицій та рівня збереженості кожного місця; необхідністю збереження цілісності містобудівної структури та її історико-культурного ареалу для подовження життєздатності та туристичної привабливості малих міст. Окрім того, інформаційне поле міського середовища залишається потужним транслятором історико-культурної традиції, що дозволяє людині пізнати себе та зберігати свою ідентичність.

У цьому контексті особливої актуальності набуває інтеграція історично-планувальної частини в тканину сучасного міста. На процес інтеграції впливає багато факторів, з-поміж яких співвідношення «пасивної історичної» і «активної сучасної» компоненти має чи не найбільш вирішальне значення. Якщо виходити з визначення терміна «integratio» як відновлення, а терміна «integer» як «цілий», то у широкому розумінні «інтеграцію» можна визначити як процес розвитку і комплексного об'єднання елементів, які раніше могли бути не пов'язані між собою. Розглядати інтеграцію можна і у вузькому значенні, зокрема, через конкретні функції або їх певний набір у контексті містобудівної структури. В цьому випадку інтеграцію можна розуміти як структуризацію об'ємно-просторових підходів і напрямків, задля

максимального розкриття об'єктів культурного надбання, їх ансамблів; стійке з'єднання усіх концентрованих історико-культурних місць при збереженні їх автономності та композиційної і стильової завершеності; усунення незручностей існуючої інфраструктури з метою створення розгалуженої системи осередків культури, туризму або рекреації.

Отже, інтеграцію стосовно малих історичних місць можна розглядати у двох площинах: практичній – через використання історичних елементів у створенні функціональної інфраструктури, та культурно-історичній – через формування гармонійного та цілісного образу історичних міст з метою подальшого використання такого образу при створенні дієвої культурно-туристичної та рекреаційної сфери. Такий підхід набуває актуальності у зв'язку з тим, що в Україні до сьогодні існують міста, які зберегли в своїй тканині елементи містобудівних структур, характерних для міст-магдебургій, а отже, мають і цілком реальний потенціал для розвитку туризму.

**Огляд літератури.** Впливу магдебурзького права на розвиток міст присвячено достатньо наукових розвідок, особливо в галузі історії. Вагомий внесок у вивчення історико-правових аспектів, самоуправління та судової системи здійснили Н. Білоус [4], Т. Гошко, [7], Г. Гладка [8], І. Крип'якевич [12]. В архітектурі та містобудуванні майже не відокремлювався такий тип міста для наукового вивчення. Хоча містобудування за часів середньовіччя вивчали М. Бевз [5], М. Кобилецький [9], Ю. Кириченко [11], О. Рибчинський [14] та П. Ричков [15]. Планувальні особливості за ортогональною схемою детально описано в працях С. Кравцова [10] та Р. Могитича [13]. Тому актуальність вивчення саме міст-магдебургій полягає у виявленні типових та відмінних рис містобудівних структур в різних регіонах України, з'ясуванні їх історичного ареалу з метою формування історико-культурної та туристично-рекреаційної інфраструктури.

**Основна частина.** Починаючи з XII–XIII ст. у Центральній та Східній Європі починаються цивілізаційні зрушення, які сприяли перетворенню міст на центри торгівлі та ремісництва, а з ними – поширенню урбаністичної революції. Боротьба ремісничих цехів проти всевладдя королів та сеньйорів призвела до «суспільного договору», яким і стало «магдебурзьке право». Громади міст разом з правом на самоуправління та правом власності на землю отримували норми громадянського, процесуального, податкового права, закріпленого в нормах судочинства. Привабливість цього права призвела до стрімкого збільшення числа міст-магдебургій і на теренах України, землі якої на той час входили до складу Великого князівства Литовського, а пізніше – до Польщі. Магдебурзьке право просувалось на схід, і йшло в Україну через Чехію

та Польщу. Однак особливістю цього права в українських землях було те, що не всі статті, передбачені «німецьким правом», виконувалися повною мірою.

Справа в тому, що українські міста отримували «королівські привілеї» не внаслідок протестів громадян, а ці привілеї видавались як дарчі грамоти громаді, з огляду на економічну вигоду та привабливість для переселенців. Власне цей субстрат «німецьких» правових норм та місцевих особливостей надали містам з магдебурзьким правом специфічного колориту, що відбивалося на всіх сферах життя тогочасного міста, у тому числі – його архітектурно-планувальній структурі. Особливо багато таких міст було в Західній та Правобережній Україні, що яскраво засвідчує рис. 1.



Рис. 1. Поширення міст-магдебургій на території України.

Як видно з рис. 1., територія України мала досить розгалужену мережу міст з «німецьким правом». Сучасні дослідження свідчать, що одними з перших отримали магдебурзьке право міста Бібрка та Львів, а останніми, на думку А. Шафонського, – Новгород-Сіверський та Полтава [17]. Однак кількість «чистих міст-магдебургій» на Правобережжі та Лівобережжі України, які мали повні привілеї та автономію, було усього 9. Серед них – Київ, Чернігів, Переяслав, Остер, Козелець, Ніжин, Полтава, Новгород-Сіверський [17]. Останні два міста умовно відносяться до таких, що мали «повне магдебурзьке право», адже отримали ці привілеї від гетьманської влади надто пізно, тому і запровадження права здебільшого носило суто формальний характер.

Характерним містом на західноукраїнських землях, яке мало магдебурзький статус і досьогодні зберегло більшість історико-культурного надбання є Жовква. Назву та початковий розвиток місто отримало при коронному гетьмані Станіславу Жолкевському, який 1594 р. виділив кошти на розбудову існуючого поселення Вінники, що було його власністю. Трохи

пізніше, в 1603 р. місту було даровано привілей на «німецьке право», підтверджений грамотою Яна Казимира 1673 р. [16]. З цього часу Жовква починає динамічно розвиватися, що виявилось в усіх сферах життєдіяльності містобудівного організму. Воно перетворилося на «ідеальне» ренесансне місто-резиденцію [6]. На сьогодні – це невеличке містечко, яке попри все зберегло свій історичний образ. Слід зазначити, що історія Жовкви є типовою для багатьох населених пунктів України, які мали магдебурзьке право.

Місто приваблює своїм унікальним планувальним рішенням, камерністю, майстерним включенням природної компоненти, а мінімальне втручання осучаснених планувальних включень дає можливість більш глибокого занурення в концепцію містобудівної думки минулого. Жовква планувалася як місто майбутнього, а тому в плані нагадувало за задумом його архітектора П. Щасливого людину, де головою звісно був замок, легеньми – ринкова площа, а брами – кінцівками. Місто було укріплено системою фортифікації: кам'яні мури, земляні вали та рови. З існуючих свого часу чотирьох брам та семи башт залишилось лише дві брами та дві башти. Частково збереглися міські мури. Площа ринок майже повністю зберегла свою забудову. Дійшли до нас і комплекси Василіянського, Домініканського монастирів, тощо. В процесі реставраційних робіт навіть було віднайдено фундамент Ганебного стовпа, який відомий з часу заснування Жовкви [3]. Отже, наявність історичного містобудівного каркасу є великою перевагою досліджуваного населеного пункту, що у свою чергу, потребує аналітичного підходу до перспектив розвитку міста в цілому, а також покращення його туристично-рекреаційної привабливості, як одного із аспектів життєдіяльності міського поселення.



Рис. 2. Вулично-дорожня мережа старого і сучасного міста

Історично склалося так, що площу ринок прийнято ототожнювати з магдебурзькими привілеями. Виходячи з цього, дослідження та аналіз особливостей містобудівного каркасу Жовкви було розпочато з історичного ядра та його вулично-дорожньої мережі. З цією метою план Жовкви 1854 р. був зіставлений з сучасним. Розширення населеного пункту за останні 150 років та розвиток його вулично-дорожньої мережі показано на рис. 2.

Зведені до одного масштабу плани графічно накладалися один на другий. Це дозволило методом візуальної аналітики визначити і зобразити межі історичної частини та міста загалом, його містобудівний каркас, який в даному дослідженні уособлював у собі схему історичних вулиць та об'єкти культурного надбання. Важливо зазначити, що не всі історико-культурні об'єкти, які раніше являли собою окремі функціональні чарунки в міському просторі, увійшли до сучасних туристичних довідників. Саме тому, важливою була графічна фіксація таких об'єктів по відношенню до існуючого стану, що є результатом проведеної роботи.

На рис. 2. внутрішнім контуром окреслено історичну частину, а зовнішнім – сучасні межі міста. Максимальне збільшення території і розгалуження вулично-дорожньої мережі Жовкви спостерігається лише у північній стороні. Що стосується показника загальної площі міста – то він виріс більше як вдвічі.

В основі дослідження міста провідну роль відігравав аналіз конкретної вилиці і подальша загальна їх структуризація, що дозволило в результаті сформувати збережений історичний вулично-дорожній каркас міста Жовкви, представлений на рис. 3.



Рис. 3. Історичний каркас дорожньої мережі у м. Жовква

На рисунку більш темним чорним кольоровим маркером позначені дорожні артерії, що не тільки збереглися, а й лишили за собою своє регіональне значення. Менш виразно на схемі зображена вулично-дорожня мережа міста, що зазнала незначних змін, але лишила за собою характерну геометрію. Зіставленням кадастрових планів було визначено вулиці, що зберегли свою конфігурацію, і ті, що її змінили. Результати зведені у таблицю 1.

Таблиця 1.

| Вулиці, що максимально зберегли свою конфігурацію і ширину                                                    | Вулиці з історичною геометрією, що в процесі розвитку були розширені                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вул. Равська<br>вул. Лесі Українки<br>Богдана Хмельницького/ Turynker gasse<br>вул. Львівська / Lemberg Gasse | вул. Й. Сліпого<br>Срібна вулиця / Silberne Gasse<br>вул. Зелена<br>вул. Короленка до перетину з вул. Кобилянської<br>вул. Гасина<br>вул. Коновальця<br>вул. Шпитальна<br>вул. Ярослава Мудрого до перетину з вул. Сагайдачного<br>вул. Воробкевича<br>вул. Воїнів УПА<br>відрізок вул. С. Бандери, навпроти замку<br>вул. Тесленка<br>вул. Козака<br>відрізок вул. Кальнишевського<br>вул. Коцюбинського<br>частково вул. Сонячна, що примикає до вул. Равської. |

Наступним кроком дослідження стало визначення архітектурних об'єктів, які дійшли до нашого часу. Схема, наведена на рис. 4., показує інтеграцію історичного ядра міста в його сучасну об'ємно-просторову структуру. Зокрема, з неї видно, що по відношенню до карти 1854 р. лишився основний архітектурно-містобудівний каркас, що уособлює в собі візуальний образ міста. Наведеними комунікативними зв'язками наочно продемонстровано насичення ними міського простору. Крім того, на карті-схемі позначено ймовірні об'єкти культурно-історичної пам'яті, які у разі збереження, підпали б до цієї категорії. До них відносяться комплекс воєнного шпиталю, міський госпіталь а також, за припущенням, паркове планування на території колишнього звіринцю.

Оформлення допоміжних систем у єдиному стилі в межах історичної частини міста (освітлення доріг та визначених об'єктів, бруківка вулиць, організація тротуарів та пішохідних доріг між ними, кольорова гама фасадів, тощо) значно підвищить туристичну привабливість як визначених об'єктів, так і міста Жовква в цілому.

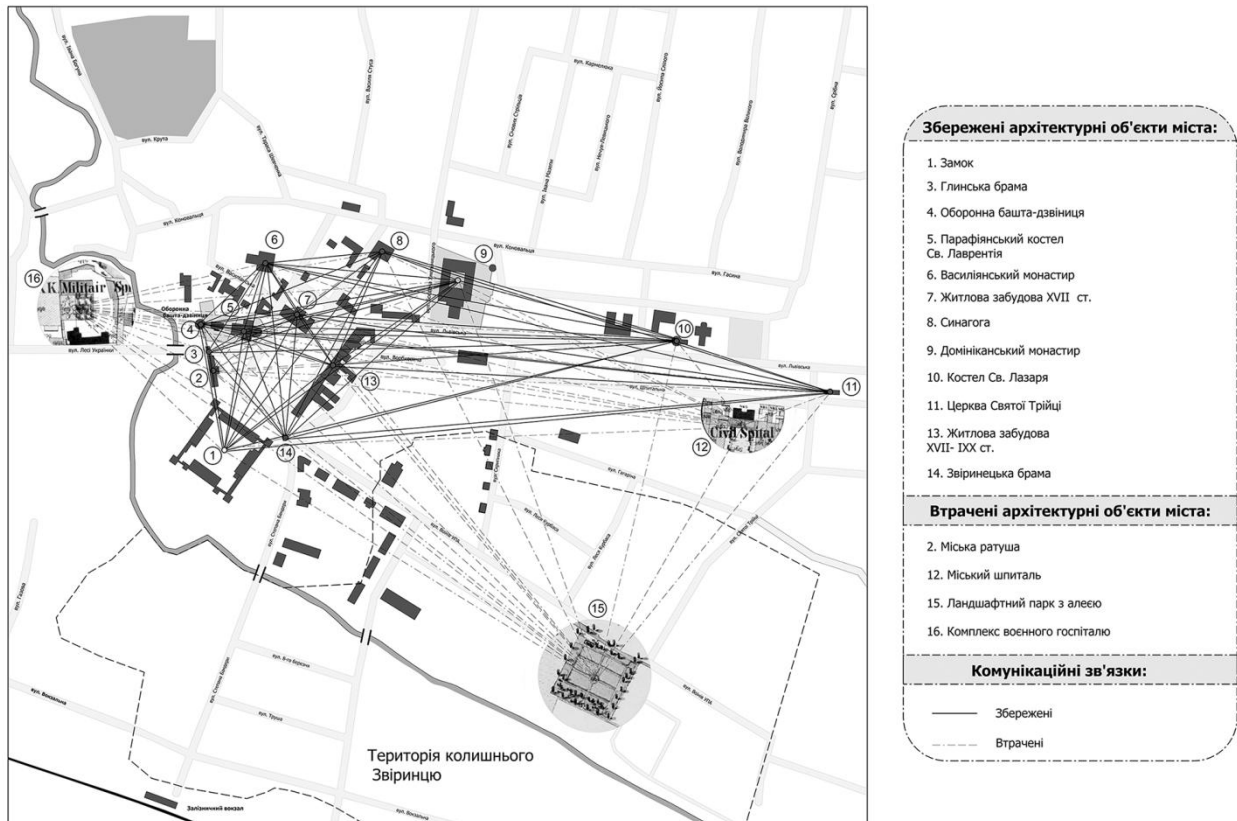


Рис. 4. Комунікаційні зв'язки між цінними архітектурно-історичними одиницями Жовкви

**Основні результати.** Виявлено ступінь автентичності міського вулично-дорожнього каркасу і об'єкти, що проступили крізь культурний шар міста Жовкви за останні 150 років. Детально досліджено цей населений пункт з таких аспектів містобудівного каркасу, як вулично-дорожня інфраструктура та історико-культурні одиниці, що дозволяє краще зрозуміти межі історичного ядра унікального містечка. Графічно підтверджено наявність в планувальній структурі сучасного міста Жовква історичної складової та об'єктів непересічного культурного надбання. Було сформовано геометричний каркас історичних вулиць та схему зв'язків історично привабливих ареалів, за якою можна скласти рекомендації щодо подальшого розвитку Жовкви.

**Висновки.** На думку автора, чітко визначений і сформований автентичний вуличний каркас дозволяє визначитись щодо пропозицій, які сприятимуть збільшенню туристичного потенціалу історичного міста. Підкріплений використанням єдиних архітектурно-естетичних прийомів, наприклад, впровадженням стилістично витриманого вуличного освітлення,



організацією тротуарів, такий каркас дозволяє більш досконало організувати туристичні маршрути. Такий прийом буде сприяти також розширенню вже відомого туристично-рекреаційного ареалу. Цій меті підпорядковано і дослідження історико-архітектурних будівель та зв'язків між ними. Встановлено, що на даному етапі деякі об'єкти переживають не найкращі часи, саме тому вкрай важливо сфокусувати максимальну увагу не тільки на об'єктах, які сьогодні мають функціональне призначення (релігійне, музейне, культурне), а також на тих, котрі попри своє надзвичайно важливе культурно-історичне значення, залишені поза увагою. Конкретним прикладом може слугувати синагога. В таких випадках, на думку автора, слід якщо не повертати спорудам історичну функцію, то принаймні перепрофілювати їх, зокрема, облаштовувати в них музеї, культурно-інформаційні центри, місця продажу сувенірної продукції тощо. Також було б доцільним розроблення та облаштування системи невеличких паркових включень на території колишнього звіринцю, інформаційних табло, що дозволяло б відвідувачам краще орієнтуватись та знайомитись з фактичним матеріалом. Особливу увагу також слід приділити опорядженню прибережної смуги річки. Адже природно-ландшафтний показник додатково робить Жовкву не лише місцем інтелектуального та духовного відпочинку, а й цікавим рекреаційним об'єктом.

Список використаних джерел:

1. Про охорону культурної спадщини. Закон України від 2000 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.
2. Про затвердження списку історичних населених міст України. Постанова Кабінету Міністрів від 26 липня 2001 г. за №878 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/878-2001-%D0%BF>.
3. Архітектурні пам'ятки Жовкви [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.zhovkva-tour.info/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=211&lang=uk](http://www.zhovkva-tour.info/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=211&lang=uk)
4. Білоус Н. Київ наприкінці XV – у першій половині XVII століття. Міська влада і самоврядування / НАН України. Інститут історії України. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2008. – 360 с.
5. М.Бевз Архітектурно-просторовий уклад міста Жовкви в контексті європейської урбаністики // Галицька брама. – 1997. – №4. – С. 6–7.
6. Бевз М. Самоврядування та архітектурний розвиток приватних резиденціональних міст в Галичині у 17–18 ст. (на прикладі м. Жовкви) // Наукові праці історичного факультету Запорізького державного університету. – Вип. 7. – 1999. – С. 32–36 с.
7. Гошко Т. Нариси з історії Магдебурзького права в Україні (XIV – початок XVII ст.). – Львів: Афіша, 2002. – 255 с.

8. Гладка Г. Л. Поширення магдебурзького права на українських землях (XIV – першої половини XIX ст.): історико-правовий аспект // Гілея. – № 51 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // [http://archive.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Gileya/2011\\_51/index.html](http://archive.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Gileya/2011_51/index.html)
9. Кобилецький М. Магдебурзьке право в Україні (XIV – перша половина XIX ст.): історико-правове дослідження. – Л. : ПАІС, 2008. – 406 с.
10. Кравцов С.Р. Принципы регулярного градостроительства Галичины 16–17 веков. – М. :1993. – 91 с.
11. Кириченко Ю. М. Поширення магдебурзького права та його особливості в містах України // ФП. – №4. – 2011. – С. 361–366 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://archive.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2011-4/11kjmvmu.pdf>
12. Крип'якевич І. П. Галицько-Волинське князівство. – К. : Наукова думка, 1984. – 173 с.
13. Могитич Р. І. Елементи регулярного планування у містах княжої Галичини // Галицько-Волинська держава. Передумови виникнення, історія, культура, традиції. – Львів, 1993. – С. 90–91.
14. Рибчинський О. В. Архітектура периметральної забудови ринкових площ міст та містечок Галичини у кінці XVIII – на початку XX століть . «Львівська політехніка». – Л., 2000. – 228 с.
15. Ричков П. Ринкові площі// Пам'ятки України: історія та культура. – 1996. –№2. – С. 26–31.
16. Центральний державний історичний архів у місті Львові. – Ф. 69, оп. 1, спр. 60.
17. Шафонский А.Ф. Черниговского наместничества топографическое описание. – К.: [б/в], 1751.

#### Аннотация

В статье рассматривается термин интеграция применительно к градостроительному каркасу города; графично зафиксированы исторические планировочные структуры и архитектурные единицы города Жовквы, показаны их коммуникационные связи; используется метод визуальной аналитики в отношении планов города; приведены предложения касательно улучшения некоторых аспектов функционирования городской среды.

Ключевые слова: интеграция, исторические планировочные структуры, улично-дорожная сеть та архитектурное наследие городов-магдебургий, визуальная аналитика.

#### Abstract

The article looks at the term integration witch concerns town planning framework, graphically determined historical planning structures and an architectural units the town of Zhovkva, showing theirs schematic connections; usage of visual analytic method with refinance to town plans; suggestions about improvement some aspects into town functioning.

Key words: integration, historic planning structures, street network and architectural heritage of magdeburg–cities, visual analytics.