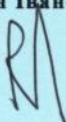


Міністерство освіти і науки України  
Національний університет "Львівська політехніка"

**Могитич**  
**Роман Іванович**



УДК 711 (477.83)

**РОЗВИТОК УРБАНІСТИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА  
ЛЬВІВСЬКОГО СЕРЕДМІСТЯ  
У 2 ПОЛОВИНІ ХІІІ – НА ПОЧАТКУ ХХ СТОЛІТЬ**

Спеціальність 18. 00. 01-  
теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури

Автореферат  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата архітектури

Львів - 2003

10-00 (4 ч.кр) 32/1/01/01  
42.01  
2.025.4



Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Інституті архітектури Національного університету "Львівська Політехніка" Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник - Кандидат архітектури, доцент  
**Бевз** Микола Валентинович,  
завідувач кафедри "Реставрація та реконструкція  
архітектурних комплексів" Національного університету  
"Львівська Політехніка"

Офіційні опоненти - доктор мистецтвознавства  
**Тимофієнко** Володимир Іванович, професор Київського  
національного університету будівництва та архітектури,  
провідний науковий співробітник Інституту  
мистецтвознавства, фольклористики і етнології ім. М.  
Рильського НАН України.

Кандидат архітектури  
**Трегубова** Тетяна Олександрівна, провідний науковий  
співробітник Державного науково-дослідного інституту теорії  
та історії архітектури та містобудування (м. Київ).

Провідна установа – Кафедра теорії та історії архітектури і синтезу мистецтв  
Національної академії образотворчого мистецтва та  
архітектури Міністерства культури і мистецтв України.

Захист відбудеться *23 жовтня 2003 р.* о *10<sup>00</sup>* годині на засіданні спеціалізованої  
вченої ради К 35.052.11 у Національному університеті "Львівська політехніка" (79013,  
Львів-13, вул. С. Бандери, 12, ауд. 226 головного корпусу).

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету  
"Львівська політехніка" (79013, Львів, вул. Професорська, 1).

Автореферат розісланий *22 вересня 2003 р.*

Вчений секретар спеціалізованої  
вченої ради, канд. арх., проф.

Петришин Г.П.

### **Загальна характеристика роботи.**

Питання розвитку історичних міст України, які є вагомим компонентом національної культури, все ще недостатньо висвітлені у теорії архітектури. Одним з найяскравіших і добре збережених міст, внесеним до списку світової культурної спадщини UNESCO, є Львів. Реставрація та належне утримання львівського Середмістя - найціннішої частини міста з огляду на збереженість унікального історико-архітектурного середовища - потребують поглибленого історико-архітектурного обґрунтування. Вивчення закономірностей історичного розвитку містобудування та архітектури Львова має також велике значення для пояснення історико-урбаністичних процесів багатьох історичних міст України.

**Актуальність теми:** Хоч історії архітектури Львова присвячено сотні праць, питання розвитку його урбаністичного середовища, глибокі наукові дослідження історичної забудови майже не висвітлювались. Це створило ситуацію, коли в сучасних умовах роботи з регенерації урбаністичного середовища, реставрації та пристосування пам'яток світового рангу провадяться без належного наукового обґрунтування. Проектанти, що займаються реконструкцією цієї забудови, часто не орієнтуються у закономірностях історичної планувальної структури міських кварталів та будинків. Вимоги до реставрації та утримання історичного середовища, окремих пам'яток передбачають необхідність повноцінного історико-архітектурного обґрунтування. У даній роботі опрацьовано методiku виявлення і використання писемних, графічних та інших джерел, які на даний час недостатньо використовуються у практичній роботі.

**Мета дослідження:** Встановити закономірності розвитку як містобудівельного середовища загалом, так планувально-просторової структури парцель і будинків львівського Середмістя. На підставі отриманих результатів опрацювати методичні рекомендації по використанню джерел для дослідницької та архітектурно-проектної роботи з регенерації історичних міст.

### **Завдання дослідження.**

1. Встановити коло джерел, які слід враховувати при проведенні передпроектних досліджень у історичних містах.
2. Опрацювати методiku графометрологічного аналізу для встановлення особливостей формування містобудівельного середовища міста.
3. Розробити алгоритм аналізу різноманітних джерел для встановлення особливостей розвитку міської забудови.
4. Опрацювати рекомендації щодо виявлення, систематизації та практичного використання комплексу джерел для регенерації історичного середовища та реставрації пам'яток рядової забудови.

5. Встановити закономірності та періодизацію розвитку урбаністичного середовища львівського Середмістя у 2 пол. XIII – на поч. XX ст.

6. Простежити та висвітлити еволюцію плануально – просторової структури міських парцель та кам'яниць у їх розвитку від 2 пол. XIII до поч. XX ст.

**Об'єкт дослідження:** Урбаністичне середовище львівського Середмістя: планувальна структура міста, міські квартали, парцеляція, плануально - просторова організація міських ділянок та кам'яниць.

**Предмет дослідження** - закономірності розвитку та еволюційних змін як міста в цілому, так і його компонентів: кварталів, будівельних парцель, забудови. Вплив ідеологічних, правових, економічних, мілітарних чинників на форми та стан міського середовища.

**Методика дослідження.** У залежності від вирішення конкретних завдань використано різні методики досліджень урбаністичних структур та архітектурного середовища міста.

1. Аналіз писемних джерел, історичної та дослідницької літератури з топографічною привязкою до місцевості та конкретних одиниць забудови.
2. Метрологічний аналіз плану Середмістя з оперттям на методики, апробовані науковцями для регулярних міських структур та власну методику.
3. Ідентифікація розташування парцель міської забудови на підставі аналізу податкових реєстрів з поч. XVI – XVIII ст.
4. Ретроспективна реконструкція структури міських кварталів та плануально-просторової структури львівських кам'яниць із залученням графічних матеріалів та писемних документів XIX - XX та XVI – XVIII ст.

**Межі дослідження** – часовий проміжок від 2 пол. XIII до поч. XX ст. Територіально охоплено територію т.зв. “міста в мурах” для характеристики міста в цілому, забудову вул. Краківської та північно-західної групи кварталів для ілюстрації змін в урбаністичній структурі кварталів та формуванні забудови. Досліджено формування містобудівної структури, парцеляцію кварталів забудови і плануально-просторовий розвиток кам'яниць без висвітлення стилевих, композиційно-художніх аспектів.

**Наукова новизна отриманих результатів** полягає в тому, що на рівнях містобудівельної структури, парцеляції та забудови розкрито еволюцію урбаністичного процесу на конкретних прикладах і з опрацюванням графічних реконструкцій.

Удосконалено методику аналізу архівних матеріалів, що дозволяє створити систематизований апарат для їх наукового вивчення, теоретичних реконструкцій та використання для практичних потреб реставрації.

Вперше науково обґрунтовано наявність автентичної будівельної субстанції з

найдавніших часів розвитку міста у переважній більшості збережених будинків, навіть тих що за стилевими ознаками відносяться до новітніх часів.

**Практичне значення** роботи полягає на тому, що її результати можуть бути використані:

1. Для розвитку історії і теорії урбаністики України, науково-методичних та навчальних цілей.
2. Для розробки нормативно-правової бази з архітектурно-містобудівного проектування у історичних містах.
3. Для регенерації та реставрації історичного середовища Львова.

**Апробація результатів.** Дослідження, викладені у дисертаційній роботі, доповідались на конференції Спілки архітекторів України «Збереження архітектурної спадщини» (Київ, 1990 р.), міжнародній конференції «Галицько-Волинська держава: передумови виникнення, історія, культура, традиції» (Галич, 1993 р.), міжнародній конференції «Урбаністика Вроцлава» (Вроцлав, Польща, 1995 р.), міжнародному симпозиумі «Проблеми охорони та регенерації історичних міст України на прикладі Львова» (Львів, 1996 р.), міжнародній конференції «Процеси локаційні міст у центрально-східній Європі» (Лондек Здруй, Польща, 2002 р.).

**Впровадження:** 1) Опрацювання документації для внесення Львова у світову спадщину UNESCO (Управління охорони історичного середовища м. Львова, Ін-т “Укрзахідпроектреставрація”, 1994-1997рр.). 2) “Програма регенерації кварталу в межах вулиць Краківської, Шевської, Театральної та Вірменської у м. Львові” (ін-т “Укрзахідпроектреставрація”, 1998р); 3) “Програма реконструкції забудови вул. Краківської у м. Львові” (ін-т “Укрзахідпроектреставрація”, 2001р; 4) При розробці дипломних проєктів на кафедрі Реставрації та реконструкції архітектурних комплексів львівської Політехніки.

## ЗМІСТ РОБОТИ

### РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ, МАТЕРІАЛИ ТА ДЖЕРЕЛА.

Загальний стан досліджень історичних міст Галичини ще не вийшов на рівень синтетичних узагальнень та висвітлення безперервного урбаністичного процесу. Хоч бібліографія урбаністики та архітектури Львова налічує кількості пунктів<sup>1</sup>, досліджень, присвячених рядовій міській забудові - одиниць<sup>2</sup>. Справді урбаністичним дослідженням, що стисло відповідає темі даної роботи, можна вважати лише доробок Т. Трегубової. Урбаністично-історичних досліджень, які б розглядали трансформації міського середовища

<sup>1</sup> Найповніший огляд у академічному виданні опрацював В. Шольгін, бібліографію Львова опрацьовує О.Шипка.

<sup>2</sup> Харевичова Л, Балабан М., Рудницький А., Вуйцик В, Бевз М., Долинська М. та інші.

на протязі усього періоду життя міста – не провадилось. У роботі використано матеріали дослідження забудови Кракова і Вроцлава<sup>3</sup>. Враховано дані ряду досліджень історії Львова.

Проаналізовано праці, присвячені питанню виникнення львівського Середмістя, джерела та дослідження, на котрих оперто висновки істориків. Показано тенденцію спотворення традиції щодо заснування Середмістя у 2 пол. XIII ст. на підставі твердження, що надання магдебурзького права у 1356 р. одночасно започаткувало виникнення та розвиток Середмістя. У дослідженнях сучасних українських істориків (Я. Ісаєвич, М. Капраль) обґрунтовано твердження, що привілей 1356 р. був повторним наданням та уточненням правового статусу для уже існуючої дільниці міста, що виникла близько 1270 р. Містобудівельне обґрунтування цієї гіпотези запропонував А. Рудницький ще у 1971 р.

#### **Писемні документи** львівського магістрату.

Найдавніші опубліковані книги Львівського магістрату з кін. XIV – 1 пол. XV ст. дають чимало цінних відомостей про забудову львівського Середмістя у кін. XIV – 1 пол. XV ст., документуючи наявність сформованої структури кварталів, становлення власних назв вулиць, вироблену систему міської парцеляції, котра однак продовжувала спонтанно видозмінюватись, активний процес спорудження межових мурів та юридичну регуляцію цього процесу з боку магістрату.

Рукописні документи з магістратських книг і фасцикулів діляться на дві групи: податкові реєстри та документи з книг міської Ради, що стосуються міської забудови.

Податок на нерухомість (шос), що встановлювався пропорційно до розміру ділянки, служить надійним орієнтиром для прив'язки за сучасними адресами власних назв кам'яниць у XVI – XVIII ст., що дозволяє ідентифікувати інші матеріали, які стосуються забудови.

Описи поділу будинків при спадкуванні (*Divisio*). За цими документами вдається створити досить докладну об'ємно-просторову характеристику забудови, а часто і планування ділянок.

Оціночні описи – (*Taxa's*), будівельні кошториси і рахунки, огляди (*visio*), складені цеховими майстрами будівельних спеціальностей, є першорядними джерелами для відтворення на рівні нюансів конструктивних особливостей будинків, характеристики опорядження інтер'єрів, будівельної термінології.

**Історичні види і панорами** Львова, хоч відзначаються певною умовністю в зображенні міста, дають уявлення про загальний вигляд міського середовища на час їх створення.

**Карти та плани забудови міста**, збережені почавши з 2 пол. XVIII ст., дозволяють

<sup>3</sup> Chorowska M., Lasota C., Łukasz M., Malachowicz M., Swaryczewski A.,

відтворити особливості ще середньовічного планування та планувально просторові зміни, які відбувались в часах Австрійської доби. Плани окремих об'єктів дають підстави для ретроспективних реконструкцій змін планувальних кварталів та міської забудови.

**Архів львівського будівельного уряду.** Більшість матеріалів датується XIX – поч. XX ст. Найціннішими є проекти реконструкції будинків, що виконувались за стандартними вимогами з виділенням трьох основних показників: а) існуючі конструкції, що підлягають розбірці, б) існуючі конструкції, що зберігаються, в) нові конструкції.

**Інвентарні плани** будинків складено міським Бюро технічної інвентаризації для обліку будівельного фонду у масштабі 1 : 100.

**Археологічні дослідження** незамінні для реконструкції ранніх фаз розвитку містобудівної структури та будівництва.

Багато з названих джерел майже не використовуються у реальній практиці регенерації середовища та реставрації через складність пошуку та неопрацьованість методики їх використання.

## **РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ**

Для висвітлення урбаністичної історії міста та вивчення будівельної історії його рядових об'єктів існує традиційний набір джерел та склалась методика їх опрацювання. Передовсім це історичні, красназвчі, мистецтвознавчі та історико-архітектурні праці дослідників, історичні хроніки, архівні документи, карти, панорами, види міст, матеріали архітектурних та археологічних обстежень. Орієнтуючись у загальному перебігу історії містобудування, будівельної техніки та архітектури можна на підставі комплексного аналізу цих матеріалів опрацьовувати доволі ґрунтовні реконструкції урбаністичної історії міста, окремих визначних пам'яток архітектури.

Розвиток досліджень історичних міст з регулярною структурою плану висунув такий метод дослідження, як графометрологічний аналіз, опертий на даних історичної метрології та прийомах регулярного планування. Графометрологічний аналіз структури плану Середмістя опертий на методиках, застосованих Я. Пуделком для міст польської Сілезії з XIII ст. та С. Кравцовом для міст Галичини XIV ст. Результативною виявилась методика співствлення різночасових мірничих систем. Це дозволило поділити на етапи проведені у Середмісті містобудівні заходи.

Багатообіцяючим для дослідження пам'яток рядової забудови міст є залучення писемних документів з магістратського архіву. Виявлення, ідентифікація за сучасними адресами та аналіз архівних документів, що стосуються міської забудови, потребують специфічної методики. Вдосконалено методику метрологічного опрацювання податкових реєстрів у зворотньому часовому порядку відштовхуючись від “ліктьового” податку 1767 р, де вказані метричні характеристики фасадів будинків, що дозволяє абсолютно точно

ідентифікувати забудову за власними назвами у сучасній системі адресування, виявляти випадки об'єднання чи поділу історичних парцель та кам'яниць при реконструкціях.

Ретроспективний метод опрацювання графічних та описових документів. На протязі XVI – XX століття будівельний процес на кожній одиниці міської забудови так чи інакше документувався. Збереглися проекти реконструкції кам'яниць з кін. XVIII ст. до нашого часу та описи кам'яниць з попередніх часів. Співставлення цих матеріалів з сучасними планами дозволяє відтворити процес об'ємно-просторових змін будинку на протязі досліджуваного періоду. Проведені дослідження вказують, що переважна більшість історичних будинків, навіть будучи ґрунтовно видозміненими, зберегли значний відсоток автентичної будівельної субстанції з найдавніших часів та містить величезний резерв історичної інформації, для вивчення якої необхідно провадити ґрунтовні передпроектні дослідження.

Рекомендації щодо виявлення та залучення до вивчення історико-архітектурної спадщини матеріалів передбачають: а) встановлення змін адресування будинків у різних системах: вулично-орієнтаційній, конскрипційній, кадастровій; б) встановлення історичних назв будинків за даними податкових реєстрів; в) виявлення документації будівельного уряду Львова, що стосується перебудов та реконструкцій на потязі XIX – XX століть; г) виявлення документів з архіву львівського магістрату за власними назвами будинків; д) співставлення сучасних планів та документації графічного характеру з XIX – поч. XX ст. та встановлення планувально-просторових змін на протязі цього періоду; е) вивчення писемних документів XVI – XVIII ст, що стосуються даної пам'ятки та реконструкція на їх підставі об'ємно-просторових змін, які відбулись у добу пізнього середньовіччя; ж) встановлення на підставі такого аналізу будівельних елементів, що збереглися з часу першого документального опису. Наявність такого дослідження дозволить визначити ймовірні місця збережених будівельних реліктів та виявити їх у натурі методом архітектурно-археологічних обстежень, або реконструювати втрачені елементи на підставі аналогів у процесі реставраційних робіт.

### **РОЗДІЛ 3. СТАНОВЛЕННЯ ЛЬВІВСЬКОГО СЕРЕДМІСТЯ ( 2 пол. XIII – XV ст.)**

Період урбаністичних реформ часу Київської Русі та Руського королівства, початок яких слушно пов'язати з правлінням Романа Мстиславича (1199 – 1205 рр.), а замкнуті втратою політичної окремішності у 1412 р., знаменуються тяжінням до містобудівних і правових процесів, поширених на той час у середній Європі. У цей період Львів розвивався як столицне місто. Цей фактор зробив можливим впровадження тут нових для Русі соціально-правових і містобудівельних моделей.

На 2 пол. XIII ст. на території Середмістя вже існували спонтанно сформовані

планувальні елементи: дорога, що провадила на південь, до Галича приблизно трасою вул. Театральної біля Низького замку до вул. князя Романа, неукріплені поселення.

Першим етапом цілеспрямованої містобудівельної діяльності було заснування дільниці на півночі території Середмістя. Тут споруджено княжий палац та Низький замок, що їх сполучила вулиця - теперішня Вірменська - вдовж якої розташувалось поселення вірмен і татар. Це планувальне утворення має виразні ознаки цілеспрямованого містобудівельного заходу.

Найвизначальнішою подією у містобудівній історії Середмістя, що її традиція приписувала діяльності князя Лева Даниловича у 1270 р., було розпланування площі Ринок та прилеглих кварталів на регулярному плані. Загальні пропорції закладення визначили габарити головної площі (пл.Ринок) розміром 128,5 x 147м. Відкладені у продовженні сторін площі ці розміри становлять третину відрізка, визначеного проекцією наріжника Низького замку та південною межею Середмістя у меридіональному напрямі та до міських укріплень - у широтному напрямі. Сторони площі діляться відповідно на 14 і 16 вихідних модулів, що ними визначається ширина стандартних ділянок-парцель та вулиць. Визначено, що такий модуль, середня величина якого має 9,25 м, становить поширений стандарт виміру фронту ділянки у 30 стіп (2прути), якщо його виразити через застосовувані у давній Україні грецькі міри довжини (стопа = 30,83 см). Цей стандарт ліг у основу юридично зафіксованого виміру середміських парцель. Прийом визначення планування усього міста виходячи з модуля ділянки характерний для містобудівної практики XIII ст.

Казимирівський привілей 1356р. визначив часовий рубіж, за яким почався новий етап освоєння території Середмістя, що спричинило потребу ущільнення планування за рахунок слабо загосподарованих периферійних дільниць. Ними виявились передовсім найбільш відлеглі від первісного урбаністичного осередку південні квартали, на котрих найвиразніше простежується застосування нового планувального модуля, побудованого на мірах довжини, що застосовувались у Польщі в XIV столітті.

Мережа вулиць у Середмісті відбиває кілька етапів його формування. Головною віссю був стародавній торговий шлях, про напрямки якого свідчать назви вулиць Галицької та Краківської. Давнішу трасу цього шляху частково зберегла вул. Театральна. Перший етап формування регулярної міської структури фіксує вул. Вірменська. Під час головного містобудівельного заходу – розпланування площі Ринок та прилеглих кварталів виникла перехресна система восьми головних вулиць, що виходили з кожного наріжника головної площі у двох напрямках. При цьому вул. Краківська прорізала уже сформовану структуру кварталів вздовж вул. Вірменської. Нарешті останнім етапом було формування вулиць південно-східної частини міста після повторного надання Магдебурзького права:

Зарванської, Жидівської та бічної Руської (Старосврейська та Івана Федорова).

До кінця XV століття парцеляція Середмістя являла собою наслідок кількох етапів його формування та мала усталену шкалу: повна ділянка (*integra*), середня ділянка (*media*), що була основним типорозміром з юридично зафіксованими вимірами і – як наслідок дроблення власності - чверткова (на одного хлопа) (*quartali*) та восьмушкова (*octulluari*). Периферійні ділянки кварталів схоже ще не мали усталеної парцеляції.

Межові мури служили надійними межовими огорожами і фортифікаційними спорудами для кожної реальності у місті, та ще вогнетривкими перешкодами на випадок пожеж. Умови їх спорудження мали юридичну базу зафіксовану ухвалою 1383р.

Номенклатура забудови, що фіксується у найдавніших магістратських книгах, перелічує міщанські будинки, господарські офіцини, броварні, крамниці, пекарські печі тощо. І розкид грошових сум їхньої вартості, і купівельні характеристики у документах вказують на різну ступінь їх капітальності. Археологічне обстеження показало, що головні будинки відразу виходили фасадом на лицеву лінію кварталу, проте, часто не займали усього фронту парцелі. Забудова цього періоду у Львові недостатньо досліджена. По аналогії – будинки мали надійні пивниці для складу товарів та нерозчленований простір наземної частини.

При проведенні заходів з регенерації історичного середовища слід зважати на факт усталення планувальної мережі Середмістя до 2 пол. XIV ст. Найдавнішими реліктами забудови Середмістя є межові мури, пивниці та частини передніх трактів міських кам'яниць.

#### **РОЗДІЛ 4. РОВИТОК УРБАНІСТИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА (XVI – 2 пол. XVIII ст.)**

Рубежем пізньосередньовічного етапу стала пожежа 1527 р., що випалила майже всю забудову Середмістя. Розвиток забудови почався за новими просторовими схемами, що визначили типове для Львова планування збережених пам'яток рядової забудови.

Загалом сформована міська структура уже не зазнавала радикальних змін, відбувався закономірний процес ущільнення та висотного розвитку забудови. Натомість, постійно вдосконалювались і розвивались оборонні укріплення Львова. Перехід власності у руки осіб не міщанської станової приналежності та економічна криза спричинили занепад міста у XVIII ст.

Для багатьох міщан, особливо представників ремісничих професій, пожежа 1527р. була катастрофою, яка позбавила їх можливості володіти дорогою нерухомістю у Середмісті. Це відбилося на парцеляції кварталів. До закономірних явищ відноситься подробленість парцеляції на початку Краківської. Натомість, спорожнілі периферійні ділянки були або зайняті виробничими спорудами – броварнями, або долучені до суміжних

парцель з боку вул. Краківської. Загалом беручи, до початку XVII століття остаточно усталились межі і кількість міських парцель.

Характерною для урбаністичної ситуації у місті на час початку занепаду є історія набуття нерухомої власності та побудова костелу і монастиря св. Трійці. До середини XVIII століття Тринітаріям вдалось об'єднати більшість парцель кварталу і збудувати на їх місці монастир. Поява у міському середовищі монастирських організацій, хоч і підносила його престиж загалом, рішуче змінювала традиційний урбаністичний уклад, значно укрупнюючи масштаб парцеляції та видозмінюючи форму кварталів. У той же час, специфіка міської парцеляції і забудови виразно впливала на форми і будівельні конструкції сакральних об'єктів.

Вислів "мій дім – моя фортеця" у середньовіччі мав цілком пряме значення. Фасадні стіни кам'яниць, межові мури виконували протипожежну та оборонну функції. В межах парцелі відбувалось щоденне життя міщанина: професійна робота, торгівля, дозвілля і сім'я. Позаду головного будинку розташовувалось подвір'я та ряд будівель, необхідних для повсякденного життя. Як правило, у кожній кам'яниці був ще тильний будинок: (*postico domo*, індермах, офіцина). На доволі тісному подвір'ї між головним і тильним будинками розташовувались такі приміщення як туалет-виходок з клоачною ямою, кадовб для води, сполучений з водогоном. Повноцінною вважалась парцеля, на якій стояв бровар, на подвір'ях зустрічаємо ремісничі ковадла, печі, господарські споруди: стайні, хліви, комори, лазнички.

Кам'яниця епохи ренесансу мала назагал стандартну схему. Основною є кам'яниця з фронтом 8,5 – 10 м та глибиною до 42 - 50 м. На XVI – XVII ст. це була будівля на півниціях, дво- або триповерхова, з загосподарованим горищем – "стрихом". У плані будинки були трьохтрактові.

Передній тракт складався з просторих сіней і переднього т. зв. "корінного" склепу, що був завжди перекритий склепінням. Сіни переважно використовувались як входовий хол і торгове приміщення. Корінний склеп – за своїм первісним призначенням – був майстернею-офісом майстра-ремісника престижного профілю.

Тильний тракт у наземному рівні складається з Великої ізби, яка займає увесь простір, що залишився після вигородження функціонально необхідного проходу на подвір'я. Це найбільше і найкраще опоряджене приміщення кам'яниці. Призначалась для урочистостей, репрезентативних зустрічей і перебування офіційних гостей. На повсякдень служила корчмою і шинком.

Середній тракт не виділявся конструктивно і у об'ємно-просторовому відношенні був продовженням переднього тракту. Тут розташовувались сходи на верхні поверхи, кухня, одна-дві комори, або темний склеп. З сер. XVII ст. освітлювався верхнім світлом через

даховий ліхтар – “альтану”.

Незалежно від кількості поверхів їхнє призначення було житловим. Приміщення мали свою типологію за ступенем репрезентативності і функціонально: - саля – ізба – світлиця – іздебка – кімната – комора. Як правило, житловий апартамент станового міщанина складався з репрезентативної ізби і суміжної з нею кімнати, що була спальнею господарів. З 2 пол. XVII ст. зустрічаються блоки, які склалися з сінців, комірки, кухонки, ізби і кімнати, що нагадують ізольовану квартиру.

Важливими частина будинку були пивниці та горище, що рівномірно ділились серед співвласників та використовувались як складські приміщення.

#### **РОЗДІЛ 5. УРБАНІСТИЧНА РЕКОНСТРУКЦІЯ СЕРЕДМІСТЯ (кін. XVIII – поч. XX ст.)**

Наприкінці третьої чверті XVIII ст. міська забудова перебувала переважно у аварійному стані, вулиці розбиті. Перетворення Львова у адміністративний центр провінції в складі Австрійської держави сприяло його відродженню на нових урбаністичних засадах. Для поживлення будівельної активності проведено ряд реформ.

Наміри нової адміністрації по впорядкуванню міської структури доносять плани Львова з 1780 -1781 рр. Вони вказують, що у першому задумі ставилось метою лише реконструкцію фортифікацій. Звільнена від двох ліній укріплень поверхня вирівнювалась і розплановувалась під квартали забудови, проте залишався потужний міський вал з бастіонами.

На практиці у розвитку планування Середмістя втілено радикальніші заходи та більш сучасні прийоми. Кільце укріплень ліквідовано повністю. Створено не лише квартали забудови, але й ряд громадських та торгових площ. Активно включено у планувальну структуру зелені насадження. Нові адміністративні та громадські споруди XIX століття були зорієнтовані саме на ці площі та бульвари.

Період відновленого міського самоврядування (1870 р.) відзначається значним поживленням будівельного руху, радикальною реконструкцією інженерних мереж, втіленням передових ідей тогочасної урбаністики. У 1893 р. прийнято постанову Ради і Магістрату про санацію Середмістя. Усі вулиці львівського Середмістя розширились за рахунок зносу лицевих ліній однієї із сторін. Планувалась пробивка нових вулиць. Реконструкція проведена у досить значному обсязі. У 1910 р. Середмістя оголошено пам'яткою містобудування і відтоді подальша радикальна реконструкція припинилась.

Ряд будинків, реконструйованих у кін. XVIII – на поч. XX ст., переважно вирізняються високим рівнем архітектурної виразності. Характерним явищем було об'єднання суміжних парцель. Реконструкція забудови цього періоду передбачала внесення суттєвої зміни у зовнішній вигляд будинків: аттикові дахи масово замінювались

на спадисті. Тим не менш, будинки в значній мірі зберегли автентичні будівельні конструкції середньовічної забудови. З кін. XIX ст. будинки часто виводились від основи на нових фундаментах.

Йосифінські реформи передбачали ліквідацію численних монастирських організацій та переведення їхнього майна у державний фонд. Надалі воно використовувалось для адміністративних, освітніх та громадських потреб. Аналіз реконструкції колишнього Тринітарського монастиря, яка відбулася у кілька етапів, показав, що при побудові важливих громадських об'єктів XIX століття у середовищі Середмістя продовжувались традиції ощадного використання існуючого фонду та збереження придатних будівельних конструкцій. Проектування та будова нової церкви проходила у два етапи, внаслідок яких святиня стала окремостоячою архітектурно-просторовою домікантою, не пов'язаною з квартальною забудовою міста.

Таким чином, описаний період характеризується значними змінами містобудівної структури та оновленням забудови згідно вимог нового часу.

### **ВИСНОВКИ:**

1. У сучасній архітектурній науці значно зросло зацікавлення урбаністичною історією міст. На прикладі Львова видно, що проведені досі дослідження розвитку міського середовища недостатньо повно і всесторонньо висвітлюють його закономірності та не вийшли на рівень цілісної картини безперервного урбаністичного процесу.

2. Для досліджень забудови міст, зокрема львівського Середмістя, важливе значення має ряд збережених історичних писемних та графічних джерел, на підставі яких можна робити обґрунтовані реконструкції будівельних та об'ємно-просторових змін міських кварталів і будинків та використовувати їх для проектів реставрації.

Використання архівних джерел вимагає специфічних методичних підходів: а - для їх прив'язки у сучасній адресній системі за історичними назвами кам'яниць, для чого найдоцільніше використати кодекс податкових реєстрів на нерухомість; б - для розшифрування викладеної в них інформації, що стосується особливостей об'ємно-просторової структури та будівельної історії будинків, що можливе лише при одночасному аналізі історичних документів та сучасного плану. У даній роботі запропонована власна методика систематизації та використання архівних джерел XVI - XX століття у співставленні з натурними дослідженнями.

3. Методику графометрологічного аналізу, доповнено етапами детального промірювання лицевих ліній забудови та застосування різночасових мірничих систем, що дало підставу для обґрунтування гіпотези про два етапи втілення регулярної структури плану львівського Середмістя: а) розпланування головної площі та вулиць. Загальні габарити плану міста визначались виходячи з модуля ширини фронту парцелі, що є

характерною особливістю містобудівної практики XIII століття. Цей модуль (9, 25м) становив 2 землемірні пруги, якщо їх виразити через міри довжини грецького походження (стопа = 30,83 см.); б) розвиток міської структури у 2 пол. XIV ст. із застосуванням тих же планувальних модулів, але виражених через одиниці довжини, поширені у Польщі (стопа = 28,8 см).

4. Розроблено рекомендації щодо методик виявлення, прив'язки до сучасних адрес та опрацювання графічних та описових документів, що стосуються забудови Середмістя. Вони дозволяють опрацювати детальні та обґрунтовані реконструкції етапів об'ємно-просторового розвитку кам'яниць на протязі XVI – XX ст., а часом виявляти релікти раніших етапів розвитку (XIV – XV ст).

5. Проведені дослідження вказують, що переважна більшість історичних будинків, навіть будучи ґрунтовно видозміненими, зберегли значний відсоток автентичної будівельної субстанції з найдавніших часів. Таким чином, кожен будинок у Середмісті містить величезний резерв історичної інформації, для вивчення якої необхідно при кожному заході з реконструкції забудови провадити ґрунтовні передпроектні дослідження, з використанням представлених у даній роботі методик.

6. Результати проведеного дослідження дозволяють виявити та прослідкувати неперервну картину формування та розвитку містобудівного середовища львівського Середмістя, у якій запропоновано виділити три основні періоди, що загалом узгоджуються з перебігом політичної історії:

- в першому періоді (2 пол. XIII – поч. XV століття) відбулось становлення та формування міської структури, яке виявилось наслідком трьох цілеспрямованих містобудівельних та правових заходів, ініційованих верховною владою: а) розпланування північної частини території Середмістя: Низький замок, князівський палац, вул. Вірменська (2 пол. XIII ст); б) розпланування ринкової площі, головних вулиць та міських кварталів (ймовірно 1270 р.); в) реконструкція розпланування периферійних ділянок після правової реформи 1356 р. Парцеляція міських кварталів усталовалась поступово до 1 пол. XV ст. Її закріпленню сприяла побудова мурованих межових мурів.

- період XV – кін. XVIII ст. відзначається незмінністю містобудівного укладу та територіальних меж Середмістя, оточеного смугою потужних міських укріплень, при одночасному ущільненні забудови. Парцеляція, що усталилась вже у першому періоді, зазнала назагал незначних змін, які відбувались еволюційним шляхом – укрупнення парцель міського патриціату, подрібнення володінь представників ремісничого прошарку міщан. З початком кризи міського укладу життя значні ділянки міських кварталів переходять у володіння монастирських організацій.

- у періоді кін. XVIII – поч. XX ст., коли місту повернуто роль адміністративної

столиці, відбулись радикальні містобудівельні зміни, побудовані на тогочасних засадах урбаністичної науки. Реконструкція Середмістя відбулась у три етапи: а) спроба модернізації оборонних рубежів і розширення площі міської забудови у межах зовнішньої лінії оборонних укріплень (1780-ті рр.); б) повна ліквідація міських укріплень, розширення міського центру за рахунок колишніх передмість, створення системи громадських площ та зелених насаджень (кін. XVIII – 2 пол. XIX ст.); в) масштабна реконструкція містобудівної структури та санація в історичних межах Середмістя (1893 – 1910 рр.).

7. Дані археологічних досліджень, залучення широкого кола архівних документів, співставлення з дослідженнями забудови у містах подібного рангу дозволяють доповнити відомості про еволюцію міської забудови.

Є достатньо вказівок на те, що муроване будівництво у Середмісті розпочалось з самого заснування нової дільниці та представлене досі збереженими межовими мурами, пивницями і нижніми частинами історичних кам'яниць. Планувально-просторовий розвиток кам'яниці почався з переднього тракту, що первісно мав нерозчленований внутрішній простір.

На протязі XVI – XVII століття міська забудова, попри певну різноманітність, формувалась і розвивалась за стандартними схемами, що відбивають тогочасні поняття про оборонність, комфорт і репрезентативність. Основною була планувальна схема трьохтрактової кам'яниці з фронтом 8,5 – 10 м., що на нижньому ярусі переднього тракту містила просторі сіни та склеп, у тильному - репрезентативну "велику ізбу", у середньому тракті - сходи, кухню та допоміжні приміщення. Поверхи використовувались переважно під житло. Розвиток планування та поділ кам'яниці між кількома власниками призвели до забудови нижніх сіней та еволюції планування на поверхах у напрямку створення дедалі ізольованіших апартаментів - праобразу сучасних квартир.

В часах Австрійської держави відбулось оновлення та реконструкція міської забудови, що відзначалась високим рівнем вимог до комфорту, санітарного забезпечення та виразності архітектури. Ця епоха внесла суттєві зміни у зовнішній вигляд кам'яниці, майже не змінюючи їх внутрішньої структури. Спостерігається тенденція до укрупнення масштабу забудови за рахунок об'єднання парцель і кам'яниць, зміна форми дахів, надбудови.

8. Сакральні та громадські об'єкти, що з'явилися на місці колишніх рядових парцель, будувались з врахуванням існуючої квартальної структури та з максимальним використанням будівельних конструкцій попередньої забудови.

9. Результати досліджень, що сформульовані у вигляді рекомендацій, мають практичне значення для регенерації урбаністичного середовища, пошукових та проєктних робіт з реставрації.

По темі дисертації опубліковано наступні статті:

1. Могитич Р. К вопросу о планировке львовского Средместья. //Архитектурное Наследство № 39. - Москва, 1992. СС.135-138.
2. Могитич Р. Планувальна структура львівського Середмістя і проблеми його датування. // Записки Наукового товариства ім. Т. Шевченка (ЗНТШ), Т.СХХХVII. - Львів, 1994. СС 279-288.
3. Могитич Р. Проблема початків львівського Середмістя у світлі документів та історіографії. // Урбаністично – архітектурні проблеми міст Галичини. – Львів, 1996. – С. 91-93.
4. Могитич Р. Архітектурно-археологічні дослідження крипт Преображенської церкви у Львові. // Львівський археологічний вісник. № 1, Львів, 1999. – С. 101-103.
5. Могитич Р. Миколаєвичівська кам'яниця у Львові (історично-архітектурна реконструкція на підставі архівних джерел XVI – XVIII століть). // ЗНТШ, Т. СХХLI. – Львів, 2001. – СС. 474-494.
6. Могитич Р. Кам'яниця Іловича у Львові (вул. Вірменська,3). Планувальний розвиток на підставі архівних матеріалів XVI-XVIII ст. // Вісник інституту “Укрзахідпроектреставрація”, Ч.6.- Львів, 1997. СС. 107- 113.
7. Могитич Р. Найстаріша міська книга про будівництво Львова у XIV столітті. // “Галицька Брама”, Ч. 11-12 (59-60). – Львів: “Центр Європи”, 1999. – СС. 6-8.
8. Могитич Р. Проблеми використання матеріалів Центрального Державного історичного архіву України у м. Львові для реставрації пам'яток архітектури Львівського Середмістя. // Традиційні та новітні технології консервації та реставрації творів мистецтва (матеріали I міжнародного форуму реставраторів). – Львів, 9 – 11 грудня 2002 – СС. 25-30.
9. Могитич Р. Розвиток міських функцій середньовічного Львова. // Вісник інституту “Укрзахідпроектреставрація”, Ч.8.- Львів, 1997.- СС.49-52.
10. Могитич Р. Розвиток планувальної структури північно-західної частини львівського Середмістя (до кін. XIVст). // Вісник інституту “Укрзахідпроектреставрація”, Ч.11.- Львів, 2000.- С.15-22.

**Могитич Р. І. Розвиток урбаністичного середовища львівського Середмістя у 2 половині XIII – на початку XX століть. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 18.00.01 - теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури. – Інститут архітектури Національного університету “Львівська політехніка”, Львів, 2003.

Дисертацію присвячено питанням розвитку урбаністичного середовища львівського

Середмістя - найціннішої частини історичного центру міста - на протязі 2 пол. XIII – поч. XX ст. Для обґрунтування висунутих тез проведено критичний аналіз друкованих історичних та історико-архітектурних праць, аналіз найдавніших книг львівського магістрату, використано та опрацьовано ряд методик присвячених містобудівному аналізу, виявленню та використанню для практичної мети письмових та графічних архівних джерел. На підставі опрацювання описаних джерел та методик встановлено послідовність розвитку містобудівної структури, виявлено закономірності розвитку парцеляції міських кварталів та планувально-просторового розвитку міських кам'яниць. Опрацьовано рекомендації по використанню методик та виявлених закономірностей у практичній роботі з регенерації історичного середовища Середмістя.

*Ключові слова: Середмістя, урбаністичне середовище, містобудівний розвиток, парцеляція, межові мури, планувально-просторовий розвиток, кам'яниця, графометрологічний аналіз, ретроспективний метод.*

**Могытыч Р. И. Развитие урбанистической среды львовского Средместья во 2 половине XIII – в начале XX веков. – Рукопись.**

Диссертация на соискание научной степени кандидата архитектуры по специальности 18.00.01 – теория архитектуры, реставрация памятников архитектуры. – Институт архитектуры Национального университета «Львовская политехника», Львов, 2003.

Диссертация посвящена вопросам развития урбанистической среды львовского Средместья – наиболее ценной части исторического центра города – на протяжении 2 половины XIII – начала XX веков. Для обоснования выдвинутых тезисов проведен критический анализ напечатанных исторических и историко-архитектурных исследований, посвященных вопросу возникновения и планировочной организации Средместья. Анализ древнейших книг львовского городского совета позволил выявить ряд ранее неучитываемых сведений о градостроительной структуре, городской застройке и делении кварталов на участки (парцеляции).

Примененные и разработанные автором методики градостроительного анализа, в частности графометрологический анализ регулярных планировок, применение различных метрических систем и сопоставление с особенностями регулярного градостроительства центральной Европы, позволили разделить этапы формирования плана города и связать их с историческими датами. Разработан алгоритм выявления и использования для практических целей письменных и графических архивных источников, основанный на т. н. ретроспективном методе, который позволяет проследить процессы формирования городских участков – парцель, выявлять письменные документы, касающиеся застройки,

по названиям каменниц; реконструировать процесс планировочных и пространственных изменений застройки.

На основании использования описанных источников и методик установлена последовательность формирования градостроительной структуры Средместья на протяжении трех основных периодов: 1 - становление (2 пол. XIII – нач. XV вв.); 2 - развитие в условиях постоянных территориальных границ (XV – кон XVIII вв.); 3 - градостроительная реконструкция нового времени (кон. XVIII – нач. XX вв.). Выявлены факторы, вызвавшие изменения в урбанистической среде города.

Выявлены закономерности развития парцеляции городских кварталов, планировочного и объемного развития городских домов - каменниц.

Предложены рекомендации по использованию разработанных методик и выявленных закономерностей в практической работе по реконструкции и реставрации в исторической среде .

*Ключевые слова: Средместье, урбанистическая среда, градостроительное развитие; парцела, граничные стены, планировочно-пространственное развитие, каменница, графометрологический анализ, ретроспективный метод.*

**Mohytych R. I. The development of urban environment of Lwiw's Middlecity during 2 half of XIII – to beginning of XX centuries. – Manuscript.**

Thesis for a doctor's degree by speciality 18.00.01 – Theory of architecture, restoration of architectural treasures. The Institute of architecture of the National university "Lvivska Politechnika", Lviv, 2003.

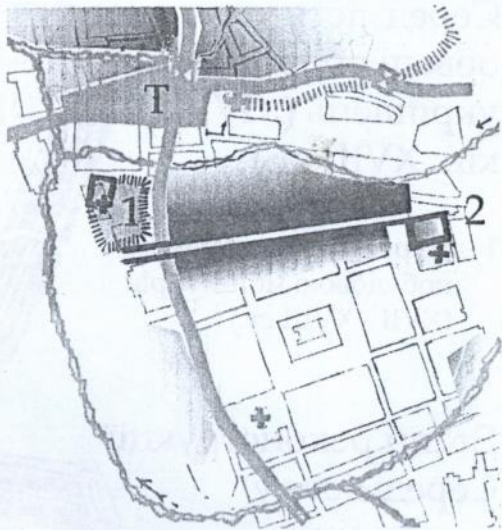
The dissertation deals with the problem of the development urban environment of Lviv middle town - the most valuable part of historical downtown during the 2<sup>nd</sup> half of the XIII – beginning of XX centuries. For the substantiation of the proposed theses the critical analysis of the printed historical and historical and architectural works, analysis of the most ancient books of Lviv magistrate was conducted. In his work the author used worked over a number of techniques dedicated to the analysis of city building, revelation and usage for the practical purpose of written and graphic archive sources was made. On the basis of utilisation of the sources and methods used the sequence of development of city building is established, the regularity of the development of plot of urban quarters and planning and area development of urban stone houses. The guidelines on usage of techniques and revealed consistencies in practical activity on regeneration of the historical medium of Lviv Middlecity had been worked out.

*Keywords: Middlecity, urban environment, town-planning development, plot, border walls, planning and area development, stone house, graphometrological analysis, retrospective method.*

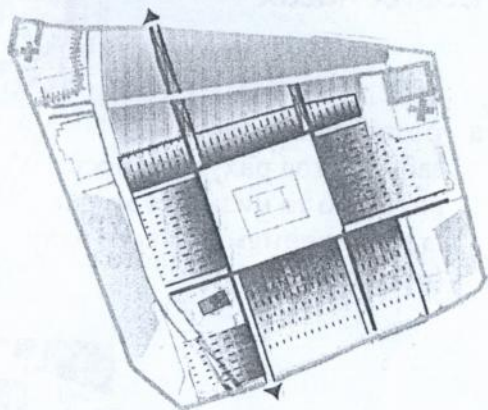
# Етапи формування містобудівної структури Середмістя

а - формування північної частини території Середмістя :

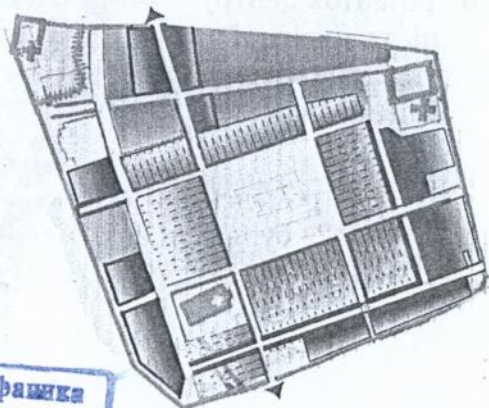
- 1 - Низький замок;
- 2 - палац; Т - торгова площа (2 пол. XIII ст.)



б - розпланування площі Ринок, головних вулиць і кварталів; (ймовірно 1270 р);



в - розвиток плану Середмістя - розпланування периферійних ділянок (після 1356 р.)

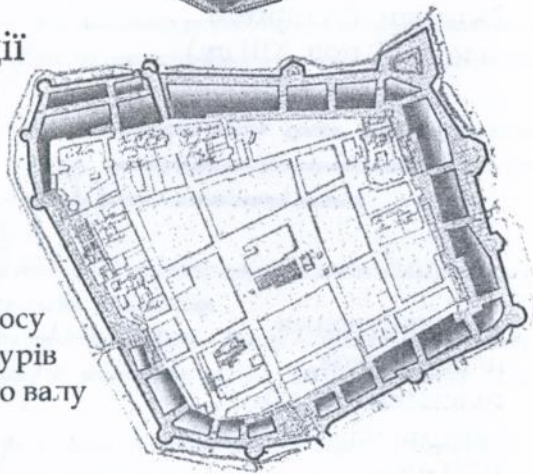


Середмістя у  
обводі оборонних  
укріплень (XIV -  
кін. XVIII ст.)



1 - квартали, видозмінені з  
побудовою монастирів  
(XVII - XVIII ст.)

Етапи реконструкції  
Середмістя у  
нових часах



а - розширення території  
забудови за рахунок зносу  
високого та низького мурів  
із збереженням міського валу  
(проект 1781 р.);

б - розвиток центру  
після ліквідації міських  
укріплень (кін. XVIII -  
2 пол. XIX ст)

1 - нові громадські  
площі; 2 - бульвари на  
колишніх валах.



Підписано до друку 22.09.2003 р.  
Формат 60х90 1/16. Папір офсетний.  
Друк на різнографі. Умовн. друк. арк. 1,5. Обл.-видав. арк. 0,89.  
Тираж 120 прим. Зам. 412.

Друкарня «П.П. Воробйов».  
79000, м. Львів, вул. Коперніка, 46  
т./факс (0322) 98-65-74

**АВ 56.259**

Мист. АЕО

ПЕР

**Мист**