

**РОЗВИТОК СЕРЕДМІСТЯ ТА АРХІТЕКТУРНІ ОСОБЛИВОСТІ  
РАТУШІ СТАРОКОСТЯНТИНОВА**

**DOWNTOWN DEVELOPMENT AND ARCHITECTURAL FEATURES  
OF THE STAROKOSTYANTYNIV TOWN HALL**

---

**Keywords:** downtown, architecture, town hall, Princes Ostrozhski, cultural heritage, planning stages.

**Ключові слова:** середмістя, архітектура, ратуша, князі Острозькі, культурна спадщина, етапи розпланування.

---

*Doctor of Architecture, Professor, Department of Architecture and Conservation, Lviv Polytechnic National University, Lviv*

*Доктор архітектури, професор кафедри архітектури та реставрації Національного університету "Львівська політехніка", Львів*

---

### Abstract

A collection of historical information and features of the layout of Starokostyantyniv downtown were considered. Three stages of the layout of Starokostyantyniv downtown were identified, the layout and facade of the town hall were analyzed and reconstructed. The first stage (the beginning of the 16th century – 1561) is associated with the development of the village of Kolyshchyntsi. The Kolyshchyntsi settlement was small, consisted of a castle and a suburb, was located on a cape between the Ikopot and Sluch rivers, and during the activities of Prince Konstantyn Ostrozhsky it was integrated into the castle complex. The second stage (1561–1605) coincides with the time of ownership of the lands by the Kyiv voivode and marshal of the Volyn land, Prince Konstantyn Kostyantynovych Ostrozhsky. During this period, the castle complex and the eastern part of the downtown with Rynok Square were formed. The beginning of the third stage (1605 – the end of the 18th century) is associated with the reign of Prince Janusz Ostrozhsky, namely, it was expanded to the west of the old part. By the end of the 18th century the downtown was gradually filled with dense buildings. In the 19th century, the city fortifications were liquidated and the downtown began to lose its economic and cultural significance.

The first known mention of the town hall in Starokostyantyniv is recorded in the inventory of the Podolia estates of Prince Janusz Ostrozhsky, as a brick town hall in the Italian style covered with roofs. The town hall was built in 1610–1615 according to the initiative of Prince Janusz Ostrozhsky. Taking into account the list of premises and the outlines of the building on maps of the second half of the 18th century, we can point to the following spatial features – the town hall was two-story with cellars. The facade walls were decorated with rusticated pilasters like in a castle, and the windows had profiled frames. The building was probably crowned by an attic, since this architectural form was iconic for the cultural domain of the Ostrozhsky. The town hall in Starokostyantyniv was probably built according to the design of architect Giacomo Madliana, to whom Janusz Ostrozhsky constantly gave orders.

### Анотація

Розглянуто збірку історичних відомостей та властивості розпланування середмістя Старокостянтинова. Виявлено три етапи розпланування середмістя Старокостянтинова, проаналізовано і реконструйовано планування та фасадний вистрій ратуші. Перший етап (початок XVI ст. – 1561 р.) пов'язаний із розбудовою села Колищинці. Городище Колищинець було невеликим, складалося із замку та підгородка, розташовувалося на мисі між річками Ікопоть та Случ, а за діяльності князя Костянтина Острозького інтегрувалося до складу замкового комплексу. Другий етап (1561–1605 рр.) узгоджується із часом, коли землями володів воєвода київський та маршалок землі Волинської князь Костянтин Костянтинович Острозький. У цей період формуються замковий комплекс та східна частина середмістя із площею Ринок. Початок третього етапу (1605 р. – кінець XVIII ст.) пов'язаний із правлінням князя Януша Острозького, коли середмістя розширили на захід від старої частини. До кінця XVIII ст. середмістя поступово заповнилося щільною забудовою. У XIX ст. міські фортифікації були ліквідовано і середмістя почало втрачати економічне та культурне значення.

Першу відому згадку про ратушу в Старокостянтинові знайдено в інвентарі подільських маєтків князя Януша Острозького, як про муровану по-італійськи ратушу, накриту дахами. Беручи до уваги перелік приміщень та абрис споруди на картах другої половини XVIII ст., можна вказати на такі просторові особливості – ратуша була двоповерхова з пивницями. Фасадні стіни оздоблювали рустовані пілястри, як у замку, а вікна – профільовані обрамлення. Увінчував будівлю, імовірно, аттик, оскільки ця архітектурна форма була знаковою для культурного домену Острозьких. Вірогідно, ратушу в Старокостянтинові збудовано за проєктом архітектора Джакомо Мадліана, якому Януш Острозький постійно давав замовлення.

### **Постановка проблеми**

Середмістя відображають перетворення та просторове зростання осердя в історичних містах України. На перетворення впливали рівень освіти, мистецька обізнаність та ініціативність власників поселення. Посідачі залучали архітекторів, будівничих та спритних справочинців до створення архітектурних ознак середмістя. На довершеність просторового зростання впливали не лише головні гравці міста, але й купці та ремісники. В історичних містах України ці процеси здійснювалися по-різному, із перервами або послідовно, швидко або неспішно. До сьогодні лише мала частина поселень зберегла містобудівні та архітектурні свідчення давнини. Натомість фізичні втрати просторових властивостей середмістя не можуть бути перешкодою для їхнього аналізу та уявних реконструкцій. Знання про персоніфікації середмістя відкривають забуті знакові рішення, впливають на локальну ідентичність та сприяють залученню культурної спадщини у розвиток історичних міст.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій**

Після руйнувань Другої світової війни у світі починають активно обговорювати питання збереження культурної спадщини. Натомість поняття “історичне місто” починають вживати з 1987 р. після засідання Міжнародної ради з питань пам’яток і визначних місць (ІКОМОС). Тоді ухвалили Міжнародну хартію про охорону історичних міст. Аналізуючи спадщину історичних міст, польський дослідник Яцек Пурхля зазначає, що сьогодні найактуальнішою стає проблема політичного спирання на історичну спадщину міст (Broński, Purchla, Zuziak, 1997). Еволюцію та типологію, композиційно-містобудівні характеристики та проблеми збереження історико-архітектурної спадщини історичних міст України висвітлено у публікаціях Миколи Бевза (Бевз, 2019), Петра Ричкова (Ричков, 2018) та Віктора Вечерського (Вечерський, 2003).

Фортифікації та розпланування середмістя є предметом аналізу в працях Миколи Бевза (Bevz, 2021), Іллі Литвинчука (Литвинчук, 2021), Зеновія Федунківа (Федунків, 2023). Середмістя вважається ядром і генератором розвитку усього поселення. Тому для об’єктивності виявлення історичних змін варто враховувати історичну послідовність розвитку, людський фактор і функціональне вирішення кварталів. Внаслідок аналізу виділяють етапи розвитку міст, як, наприклад, це зробили для Белза (Бевз, 2002). Аналіз центральної частини міст переважно зосереджується на аналізі та систематизації містотворчих чинників: торгівлі, ремесла та привілеїв. Загалом фіксують такі результати – просторовий розвиток середмістя тривав у межах мурів або валів із парканами, відображений у будівництві костелів, церков, синагог та оборонних споруд зменшенням кількості дерев’яної забудови і збільшенням мурованої. Натомість мало зосереджуються на розкритті архітектурних особливостей будівель ратуші.

Місто Старокостянтинів історично пов’язане із родиною Острозьких. Наприклад, про заангажованість Януша Острозького до розвитку ринкової площі, її забудови, храмів, ратуші та замку Тарнова писали Ганна Пенёковська (Pieńkowska, 1961) та Ян Ленек (Leniek, 1911). Однак у публікаціях, які стосуються дослідження Старокостянтинова, не розкрито зв’язок між просторовим розвитком середмістя і архітектурою ратуші.

### **Мета статті**

Окреслити етапи розпланування середмістя Старокостянтинова, проаналізувати і реконструювати планування та фасадний вистрій ратуші.

### **Виклад основного матеріалу**

Властивості розпланування середмістя Старокостянтинова свідчать про те, що воно сформувалося у три етапи.

Перший етап (початок XVI ст. – 1561 р.) пов’язаний із розбудовою села, про яке йдеться у листі великого князя Литовського Олександра до кременецького старости Юрія Монтовитовича від 5 березня 1505 року. Там згадано право володіння селами Грабянкою, Сахновкою та Колищинцями, яке належало землянинові Івашку Лабунському (Пероговський, 1881). Якраз на місці села Колищинці згодом і розбудовано місто Старокостянтинів. Син Івашка Василь Лабунський, через матеріальну

скруту, в 1560 р. заставляє ці села князю Костянтину Острозькому (Пероговський, 1881). На думку Л. Крощенко, городище Колищинець було невеликим, складалося із замку та підгородку, було розташоване на мисі між річками Ікопоть та Случ, а під час діяльності князя Костянтина Острозького інтегрувалося до складу замкового комплексу (Крощенко, 2002) (рис. 1).



Рис. 1. Місто Старокостянтинів. Локалізація села Колишинці. (опрацювання автора на основі аналізу писемних джерел)

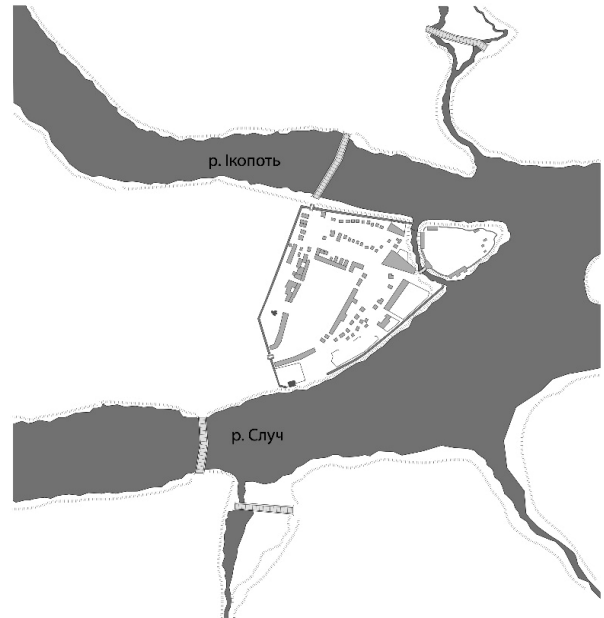


Рис. 2. Місто Старокостянтинів. Середмістя у 1561–1605 рр. (опрацювання автора на основі аналізу актуального стану міста та збережених фрагментів урбаністичних реліктів)

Другий етап (1561–1605 рр.) узгоджується із часом, коли землями володів воєвода київський та маршалок землі Волинської князь Костянтин Костянтинович Острозький. У 1561 р. Костянтин Острозький відкупує городище і пише листа до великого князя Сигізмунда Августа з проханням дозволити на місці Колищинець збудувати замок та “осадити” місто, назване Костянтиновом (Пероговський, 1881). Тоді формується замковий комплекс та східна частина середмістя із площею Ринок (рис. 2). Варто зазначити, що мурована чотирикутна башта із амбразурами для гармат, ймовірно, побудована в другій половині XVI ст. У Старокостянтиніві зберігся переказ про те, що князі брати Януш і Олександр Острозькі, ворогуючи між собою, вели перехресний обстріл з гармат – один із замку, а інший – з башти (Атаманенко, Рибачок, 2009).

Початок третього етапу (1605 р. – кінець XVIII ст.) пов’язаний із правлінням князя Януша Острозького. Місто розширюють на захід від старої частини. У цей період його активно забудовували і вже у 1610 р. було 27 шляхетських та 7 кам’яних будинків, вільних від чиншу, а також чотири будинки священників – замкової Троїцької церкви, Успіння Пресвятої Богородиці, Воскресенської та Спаської. Задля опіки над немічними в Костянтинові діяв шпиталь для бідних (Атаманенко, Рибачок, 2009).

Імовірно, у 1612 р. князь Януш Острозький будує у місті невеличкий костел, відтак монастир отців Домініканців над річкою Случ (Атаманенко, Рибачок, 2009). В інвентарі 1615 р. зафіксовано, що мурований домініканський костел укритий дубовим фарбованим гонтом. На горі є альтана, обшита білим металом та перекрита мідною банею, увінчана хрестом із золотистими щитами. Вхід у костел через металеві подвійні двері зі штабами, скобами, замками та ключами. В костелі над дверима мурований картуш із рослинним обрамленням (інтерпретація автора), помальований блакитною фарбою. Велика мурована вежа при костелі побілена. У ній два склепіння, декоровані рослинним орнаментом – одне в долині над захристією, друге на горі над капличкою. Ганок на горі по периметру вежі з точеними балясинами. Є один великий дзвін. Біля цього костелу мурували монастир (Інвентар, 1615).

В інвентарі 1615 р. зазначено, що місто Костянтинів навколо оточене валами. Є сім башт. Мурованих брам зі склепінням три, по двоє складних воріт у кожній, оббиті залізом, із залізними прутами та скобами для закривання.

Із метою утримання зброї для охорони міста міщани отримували кошти з мостового, важення товарів, воскобійні та постригальні. В сторонах ринку було 44 будинки, із них дев'ять муровані. Біля площі Ринок – дерев'яний костел, плебанія, школа та шпиталь (Інвентар, 1615).



*Рис. 3. Місто Старокостянтинів. Середмістя у 1605 р. – наприкінці XVIII ст.  
(опрацювання автора на основі карти XIX ст.)*

В інвентарі 1636 р. зазначено, що місто Костянтинів все обведене великим земляним валом. Є три в'їзні муровані брами у місто. Вали і брами в кількох місцях зруйновані, тому потребують ремонту. На ринковій площі було 44 будинки, на вулиці Торчинській – 57, на вулиці Косаківській – 80, на вулиці Леп'янки – 59, на вулиці від замку Слуцькій – 24, на вулиці Нові Леп'янки – 6, на вулиці Коновальській – 48, на вулиці від брами Слуцької – 54, на вулиці Тихонській – 36, на вулиці від церкви Св. Спаса – 76, на вулиці Філевій – 40. Будинків парканників біля брами Львівської – 64, біля брами Старицької – 24 (Атаманенко, Рибачок, 2009) (рис. 3).

В інвентарі 1728 р. зауважено, що замок занедбаний і потребує ремонту. В місті є мурована церква Успіння Пресвятої Богородиці, при ратуші Воскресіння Христового, та мурована синагога. В Костянтиніві були: 81 єврейський будинок, 188 християнських будинків, зокрема 20 замкових козаків, та сім будинків реєстрових козаків на службі ординатського полку. Згадано костел отців Домініканців та каплицю капуцинів над валами та брамою (Атаманенко, Рибачок, 2009).

### **Архітектура ратуші**

Першу відому згадку про ратушу в Старокостянтиніві знайдено в інвентарі подільських маєтків князя Януша Острозького. Опис спрощено зображає будівлю: “Мурована по-італійськи ратуша накрита дахами. У ній великі сіни із двома мурованими стовпами. Чотири світлиці, три кімнати, пекарня та мала іздебка. На горі 8 комор, в долині 7 комор. Навколо ратуші крамничних комор – 29, крамниць земляних – 14. При цій ратуші є мурована вежа, покрита гонтом. В долині вежі є міська вага, на горі годинник з циферблатом” (Інвентар, 1615). У наступній згадці 1636 р. зазначено, що на Ринку стоїть мурована ратуша; при ній мурована башта з годинником (Атаманенко, Рибачок, 2009).

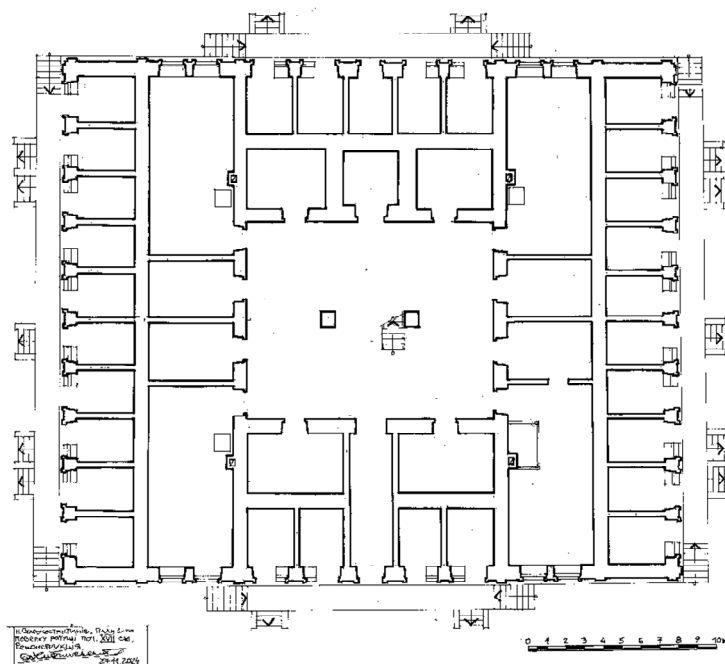


Рис. 4. Місто Старокостянтинів. План ратуші початку XVII ст. (реконструкція автора)

Військові спустошення, пожежі та економічна невизначеність спричинили занедбаність будівлі. У 1617, 1618, 1624, 1684, 1690, 1703, 1709 роках Костянтинів зазнав спустошення унаслідок татарських набігів (Атаманенко, Рибачок, 2009). Після великих пожеж у 1604 та 1605 роках в місті залишилось 100 з лишком будинків. У 1709 р. згоріло 62 християнські та 2 єврейські будинки, у 1710 р. – 40 християнських і 46 єврейських будинків (Атаманенко, Рибачок, 2009). Відтак, у інвентарі 1728 р. зафіксовано, що мурована ратуша чудової архітектури стоїть зруйнована (Атаманенко, Рибачок, 2009). На картах другої половини XVIII – початку XIX ст. та на гравюрі із зображенням панорами Старокостянтинова 1873 р. зафіксовано силует ратушної годинникової вежі (Крощенко, 2002). Отже, будівля, щонайменше, проіснувала до кінця XIX ст. Сьогодні ратушу втрачено, на її місці – будинки торговельного призначення.

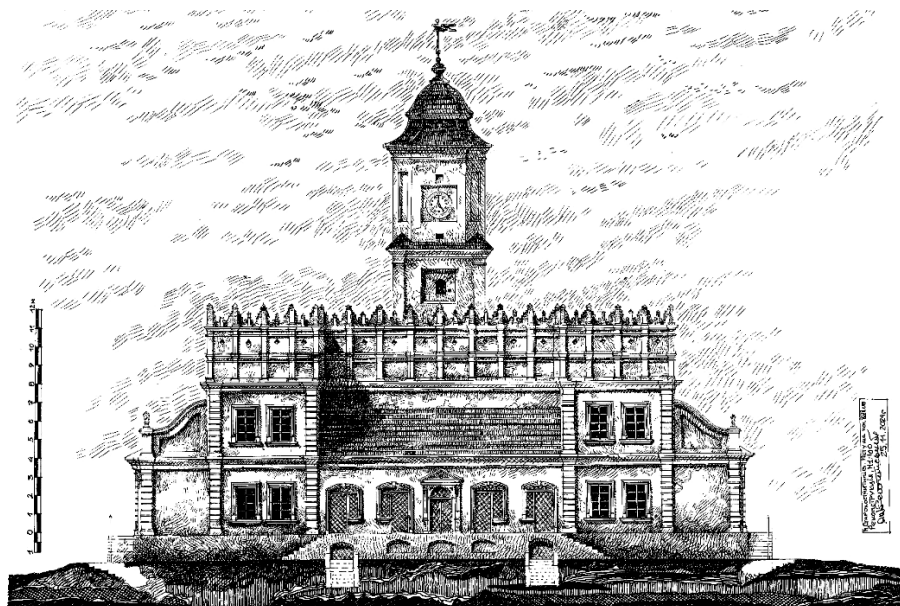


Рис. 5. Місто Старокостянтинів. Східний фасад ратуші на початку XVII ст. (реконструкція автора)

Найімовірніше, ратушу збудували у 1610–1615 рр. згідно із почином князя Януша Острозького. Про непересічність будівлі свідчать вислови “по-італійськи” та “чудової архітектури”. Міркуючи про репрезентацію Старокостянтинова, Януш Острозький вирішив, що будівля міського магістрату не може бути ординарною, повинна бути на рівні ратуші в Тарнові або перевершити її. Перелік приміщень та абрис споруди на картах другої половини XVIII ст. свідчать про її просторові особливості – ратуша була двоповерхова із пивницями (рис. 4). Фасадні стіни оздоблювали рустовані пілястри, як у замку, а вікна – профільовані обрамлення. Увінчував будівлю, імовірно, аттик, оскільки ця архітектурна форма була знаковою для культурного домену Острозьких (Ричков, 2015) (рис. 5). Атик у Старокостянтинові завершував міські й замкову брами, а також західний мур, палац та південно-західну вежу. За князя Януша Острозького ставлять аттики на будівлях у Острозі, Межирічі Острозькому та Дубно. Вірогідно, ратуша у Старокостянтинові була збудована за проєктом архітектора Джакомо Мадьяна, якому Януш Острозький постійно давав замовлення (Łoziński, 1898).

### Висновки

Визначені три етапи розвитку середмістя Старокостянтинова й архітектури ратуші відображають комплексне творення образу міського середовища за розпорядженнями князя Януша Острозького. Варто зазначити, що просторове збільшення середмістя у третьому етапі зберегло спадщину двох попередніх. Велична ренесансна будівля ратуші, яку, імовірно, проєктував архітектор Джакомо Мадьяна, була символом князівської освіченості та слави, втіленням мрії економічного та культурного розвитку міста. Підкреслимо, що, вдосконалюючи середмістя та будуючи ратушу, князь Януш Острозький та архітектор Джакомо Мадьяна втілювали канон “ідеального міста” з “досконалою ратушею”, функціональне вирішення та образ якої допомагали, як вважав Леон Баттіста Альберті, “управляти без розбрату і завдання шкоди усьому суспільному тілу”.

Сьогодні середмістя Старокостянтинова, незважаючи на втрату унікальних пам’яток (ратуші, українських церков, міських брам, дефрагментацію ринкової площі та вуличної мережі), є актуальним прикладом української містобудівної культурної спадщини.

### Бібліографія

- Broński K., Purchla J., Zuziak Z. (1997). *Miasto historyczne: potencjał dziedzictwa*. Krakow. <https://doi.org/10.23939/sa2019.1s.068>
- Бевз М. (2019). Архітектурно-розпланувальні принципи ренесансного “ідеального міста”, реалізовані при закладенні та розбудові Жовкви наприкінці XVI та у XVII столітті. *Архітектура. Вісник Національного університету “Львівська політехніка”*. Львів, Вип. 1(1). С. 68–96.
- Ричков П. (2018). Просторовий розвиток Ковеля до середини XX ст. *Минуле і сучасне Волині та Полісся. Ковель і Ковельщина в українській та європейській історії*. Вип. 65. Ковель. С. 261–269.
- Вечерський В. (2003). Спадщина містобудування України. Київ. 558 с.
- Bevz M. (2021). Town of Dobromyl and its castles: an attempt of reconstruction the planning structure of the 17th century. *Сучасні проблеми дослідження, збереження та реставрації історичних фортифікацій*. Львів, № 15. С. 96–108. <https://doi.org/10.23939/fortifications2021.15.096>
- Литвинчук І. (2021). Історико-містобудівні дослідження оборонних комплексів м. Вінниці русько-литовської доби (XIV–XVI ст.). *Сучасні проблеми дослідження, збереження та реставрації історичних фортифікацій*. Львів. Вип. 14. С. 74–89. <https://doi.org/10.23939/fortifications2020.14.074>
- Федунків З. (2023). Стратинські міські укріплення: датування спорудження, ефективність, розпланувальні та об’ємно-просторові характеристики. *Сучасні проблеми дослідження, збереження та реставрації історичних фортифікацій*. Львів. Вип. 18. С. 108–127. <https://doi.org/10.23939/fortifications2023.18.108>
- Бевз М. (2002). Студії архітектурно-містобудівельного розвитку міста Белза 11–20 ст. *Вісник Інституту “Укрзахідпроектреставрація”*. Львів. Ч. 12. С. 30–68.
- Pieńkowska H. (1961). Rynek w Tarnowie: prace remontowo-konserwatorskie w 1960 roku. *Ochrona Zabytków*. Warszawa, 14/1-2, S. 93–117.
- Leniek J. (1911). *Dzieje miasta Tarnowa*. Tarnów. 303 s.
- Пероговский В. (1881). Отрывок из истории города Старокостянтинова. *БЕВ*. № 3. С. 63–65.

Крощенко Л. (2002). Старий Костянтинів – нове Волинське місто XVI століття. *Архітектурна спадщина України*. НДТІАМ, № 5. С. 132–153.

Атаманенко В., Рибачок І. (2009). Опис володінь князя Януша Острозького у південно-східній Волині 1615 року. Острог: Видавництво Національного університету “Острозька академія”. С. 17–36.

БАНУ ім. В. Стефаника. Відділ рукописів. Інвентар подільських маєтків кн. Януша Острозького 1615 року. Ф. 91; Од. зб. 39. С. 17–18.

Ричков П. (2015). Ренесансні аттики у формуванні архітектурної ідентичності культурного домену Острозьких. *Острозька давнина*. Острог. Вип. 4. С. 110–148.

Łoziński W. (1898). *Sztuka lwowska w XVI i XVII wieku : architektura i rzeźba*. Lwow. S. 82.

## References

Broński K., Purchla J., Zuziak Z. (1997). *Miasto historyczne: potencjał dziedzictwa*. Krakow. <https://doi.org/10.23939/sa2019.1s.068>

Bevz M. (2019). Architectural and planning principles of the Renaissance “ideal city” implemented during the founding and development of Zhovkva at the end of the 16th and in the 17th centuries. *Architecture. Bulletin of the Lviv Polytechnic National University*. Lviv, Issue 1, No. 1, pp. 68–96.

Rychkov P. (2018). Spatial development of Kovel until the middle of the 20th century. Past and present of Volhynia and Polissya. Kovel and Kovel region in Ukrainian and European history. Issue 65. Kovel. P. 261–269.

Vechersky V. (2003). *Heritage of Urban Planning in Ukraine*. Kyiv. 558 p.

Bevz M. (2021). Town of Dobromyl and its castles: an attempt of reconstruction the planning structure for the 17th century. Modern problems of research, preservation and restoration of historical fortifications. Lviv. Number 15, pp. 96–108. <https://doi.org/10.23939/fortifications2021.15.096>

Lytvynchuk I. (2021). Historical and urban planning studies of the defensive complexes of the city of Vinnytsia in the Russo-Lithuanian period (14th – 16th centuries). Modern problems of research, preservation and restoration of historical fortifications. Lviv. Issue 14, pp. 74–89. <https://doi.org/10.23939/fortifications2020.14.074>

Fedunkiv Z. (2023). Stratyn city fortifications: dating of construction, efficiency, planning and spatial characteristics. Modern problems of research, preservation and restoration of historical fortifications. Lviv. Issue 18, pp. 108–127. <https://doi.org/10.23939/fortifications2023.18.108>

Bevz M. (2002). Studies of the architectural and urban development of the city of Belz in the 11th–20th centuries. *Bulletin of the Institute “Ukrzakhidproektrestavratsiya”*. Lviv, Part 12, pp. 30–68.

Pieńkowska H. (1961). Rynek w Tarnowie: prace remontowo-konserwatorskie w 1960 roku. *Ochrona Zabytków*. Warszawa, 14/1-2, s. 93–117.

Leniek J. (1911). *Dzieje miasta Tarnowa*. Tarnów. 303 s.

Perogovsky V. (1881). Excerpt from the history of the Starokostyantyniv town. *VEV*. No. 3, pp. 63–65.

Kroshchenko L. (2002). Old Kostyantyniv – a new Volyn town of the 16th century. *Architectural heritage of Ukraine*. NDTIAM. No. 5, pp. 132–153.

Atamanenko V., Rybachok I. (2009). Description of the possessions of Prince Janusz Ostrozhsky in southeastern Volhynia in 1615. *Ostroh: Publishing House of the National University of Ostroh Academy*, pp. 17–36.

V. Stefanyk BANU. Manuscripts Department. Inventory of Podolsk estates of Prince Janusz Ostrozky in 1615. F. 91; Collection 39, pp. 17–18.

Rychkov P. (2015). Renaissance attics in the formation of the architectural identity of the cultural domain of the Ostroh family. *Ostroh antiquity*. Ostrog. Issue 4, pp. 110–148.

Łoziński W. (1898). *Sztuka lwowska w XVI i XVII wieku: architektura i rzeźba*. Lwow. S. 82.