Коригування

«ПРОЕКТ РЕСТАВРАЦІЇ ТА ПРИСТОСУВАННЯ ЧАСТИНИ НЕЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ ПІД ЗАКЛАД ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ»

по вул. Андріївський узвіз 38, м. Київ

Том 1. Коригування проекту.

Книга 1. Архітектурно-планувальне рішення.
Книга 2. Паспорт опорядження фасадів.

м. Київ - 2017 р.

Коригування

ПРОЕКТ РЕСТАВРАЦІЇ
ТА ПРИСТОСУВАННЯ ЧАСТТНИ НЕЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ
ПІД ЗАКЛАД ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ

по вул. Андріївський узвіз 38, м. Київ

Том 1. Коригування проекту.

Книга 1. Архітектурно-планувальне рішення.
Книга 2. Паспорт опорядження фасадів.

Головний архітектор проекту _____

Розробник _____ Ю. Тиж

м. Київ - 2017 р.

ЗМІСТ

Зміст.
Склад.
Підтвердження ГАП.

Книга 1. Коригування проекту. Архітектурно-планувальне рішення.

1.1 Технічне завдання на коригування.

1) Загальна пояснювальна записка.
2) Архітектурне рішення.
   - Плани (базовий та після коригування).
   - Фасад.

Книга 2. Паспорт опорядження фасадів.

2.1 Вихідні дані

1) Підстави для розроблення. Завдання на проектування.
2) Документи, що засвідчують право власності на пам'ятку. Свідоцтво про власність.
3) Акт огляду технічного стану пам'ятки (в складі охоронного договору).
4) Реставраційне завдання.
5) Короткі історичні відомості.

2.2 Основна частина

1) Схема розташування об'єкта проектування в планувальній структурі міста.
2) Схема розташування в структурі кварталу.
3) Плани поверхів БТІ (М 1:100).
4) Фотофіксація існуючого стану пам'ятки.
5) Обов'язкові загальні вимоги.
6) Коротка характеристика пам'ятки.
7) Перелік вимог, що необхідно виконати до початку опоряджувальних робіт.
8) Креслення фасаду памятки в кольорі.
9) Відомість (таблиця кольорів) опорядження фасадів.
10) Пропозиції підсвічування об'єкта та схема розташування освітлювальних приладів.
11) Загальні вказівки щодо проведення ремонтно-реставраційних робіт з опорядження фасадів.
12) Технологія виконання робіт.
13) Кваліфікаційні сертифікати.

СКЛАД

Книга 1. Архітектурно-планувальне рішення.

Книга 2. Паспорт опорядження фасадів.

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту _____

Відомість про учасників проектування

Книга 1. Коригування проекту	ГАП		___
Книга 2. Паспорт опорядження фасадів	Архітектор	Тиж Ю.	_____

Книга 1
Архітектурно-планувальне рішення

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор ТОВ _____

«____» _____ 2017 р.

Завдання
на коригування проекту

«ПРОЕКТ РЕСТАВРАЦІЇ ТА ПРИСТОСУВАННЯ
ЧАСТИНИ НЕЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ
ПІД ЗАКЛАД ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ»

по вул. Андріївський узвіз 38, м. Київ

№ пп	Розділи	Умови реалізації проекту
1.	Архітектурні рішення	Розробити зміни до планувального рішення із можливістю пристосування існуючого віконного прорізу як додаткового входу з боку вул. Андріївський узвіз.
2.	Паспорт опорядження фасадів	Розробити рішення фасаду із можливістю пристосування віконного прорізу як входу до закладу.

Головний архітектор проекту

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН

Об'єкт реконструкції розташований в Подільському районі м. Києва, за адресою: Андріївський узвіз, 38.

Під'їзд до ділянки здійснюється з боку Володимирської вулиці.

Проектом передбачається розташування на першому поверсі існуючої будівлі закладу ресторанного господарства, зі входами з боку Андріївського узвозу та підвезенням продуктів з дворового простору. В будівлі вже існує заклад ресторанного господарства – заклад швидкого харчування «піца Челентано», медичний центр і комерційні заклади.

Будівля розташована на перехресті Андріївського узвозу та Володимирської вулиці, навпроти Андріївської церкви. Проектом передбачається органічне вписання нової функції в існуючу будівлю без порушення архітектурної цінності фасаду.

В зв'язку з комплексною реконструкцією за проектом Науково-дослідницького інституту «Укрпроектреставрація» Андріївського узвозу по всій його довжині, археологічні вишукування виконувались в комплексі для всієї вулиці.

АРХІТЕКТУРНО - ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ

За архітектурно-планувальним рішенням підчас реконструкції заплановано створення пивної зали на 49 місць, виробничі приміщення кафе на 10 працівників, тамбури та санвузли.

Входом в будівлю є існуюча прибудова зі сходами вниз, до цокольного поверху з торцевого фасаду будівлі, що залишає незмінним фасад будівлі та робить зручними підходи, враховуючи близьке розташування закладу до вулиці. Вхід в будівлю адміністративного персоналу та офіціантів здійснюється з центрального входу.

Проектом передбачено створити простір з ефективним функціонувальним зонуванням для зручного розташування кафе на 49 відвідувачів. Для цього весь

простір було поділено на 3 зали. Це рішення також викликане необхідністю збереження опірних стін будівлі.

Всі зали мають по 2 виходи до суміжного залу, перша зала має вихід на вулицю. Також перша зала обладнана барною стійкою. В середній залі передбачене технологічне вікно в роздавальну та вхід до виробничих приміщень. В останній залі передбачено влаштування входу до роздільних санвузлів. Завантаження продуктів та видалення сміття здійснюється з двору за допомогою технологічного підйомника.

Проектом передбачається реконструкція стін, віконних отворів, в тому числі виявлених отворів, що були раніше замуровані в осях 4 – 3 по осі Г та по осі А в районі осі 4. Передбачене підсилення фундаментів і перекриттів, влаштування гідроізоляції, протипожежного аварійного виходу в місці розташування віконного отвору.

Оздоблення приміщень виконується за окремим проектом згідно існуючих санітарних норм та ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування».

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показника	Одиниці виміру	Показник
1	Загальна площа приміщень	кв. м	181,5
2	Площа залів для відвідувачів	кв. м	118,67
3	Площа виробничих приміщень	кв. м	53,43
4	Кількість відвідувачів	чол.	49

V

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Моноліт-Промтехвод»

Фонд науково-проектної документації
Київського науково-методичного
центру по охороні, реставрації та
використанню пам'яток історії,
культури і заповідних територій
Фонд 28 опис _____ спр. _____

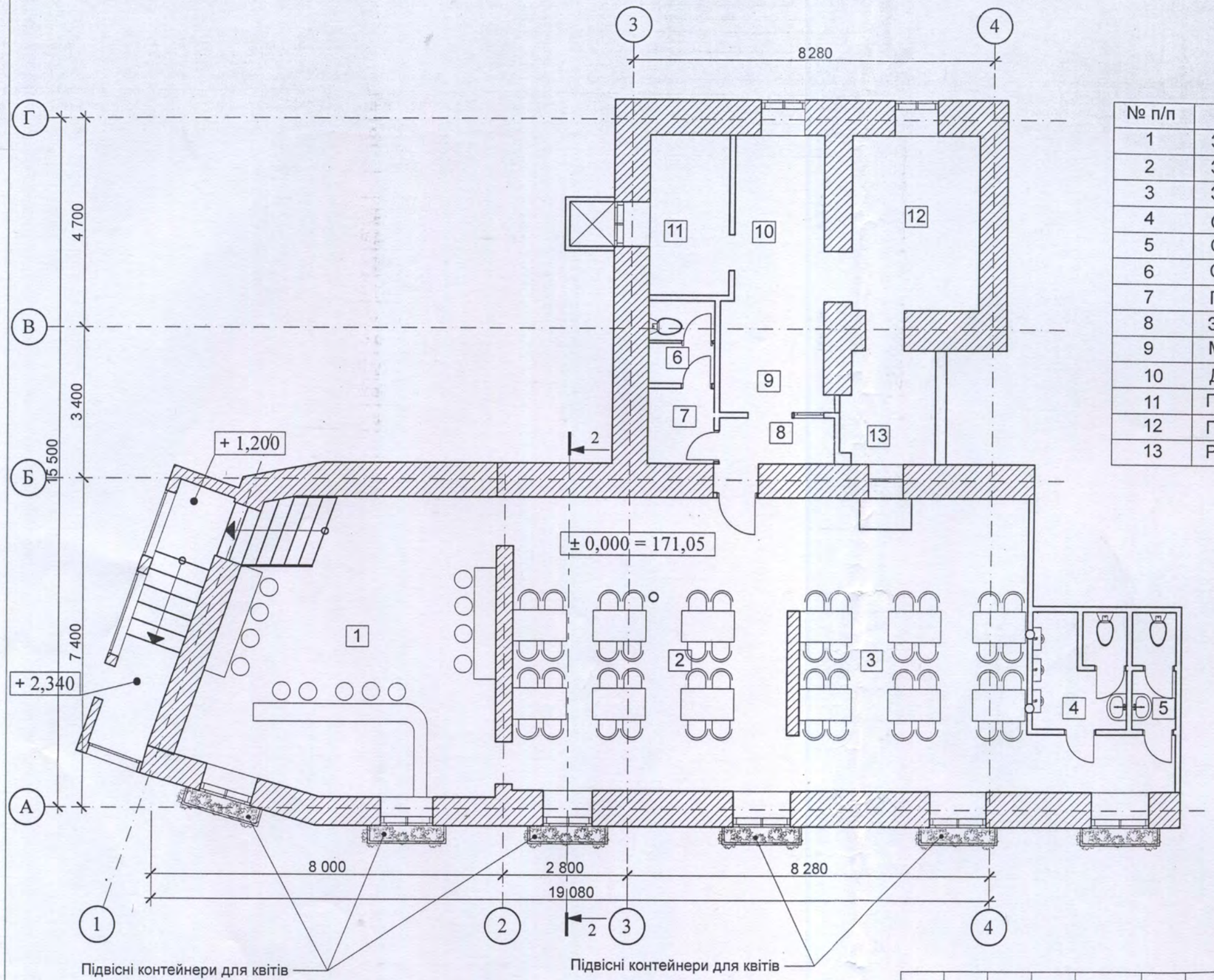
ПРОЕКТ РЕСТАВРАЦІЇ ТА ПРИСТОСУВАННЯ ЧАСТИНИ НЕЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ ПІД ЗАКЛАД ГРОМАДСЬКОГО ХАРЧУВАННЯ ПО вул. АНДРІЇВСЬКИЙ УЗВІЗ 38, м. КИЇВ

Головне управління охорони
культурної спадщини
ПОГОДЖЕНО №27
для подальшого погодження
у встановленому порядку
в.о. начальника Я. Діхтяр
21.06.2012

Директор А. Пасько

ГАП Ю. Тиж

КИЇВ
2012р.



№ п/п	Найменування приміщень	Площа м.кв
1	Зал №1 зі стійкою бару	40,21
2	Зал №2	41,86
3	Зал №3	36,60
4	Санвузол для відвідувачів чоловічий	10,14
5	Санвузол для відвідувачів жіночий	4,61
6	Санвузол для персоналу	2,79
7	Гардероб для персоналу	2,54
8	Зона для прийому використаного посуду	2,75
9	Мийна столового посуду	8,27
10	Доготівельне відділення	6,38
11	Приміщення добового запасу	6,5
12	Гаряче відділення	11,45
13	Роздавальна	5,28

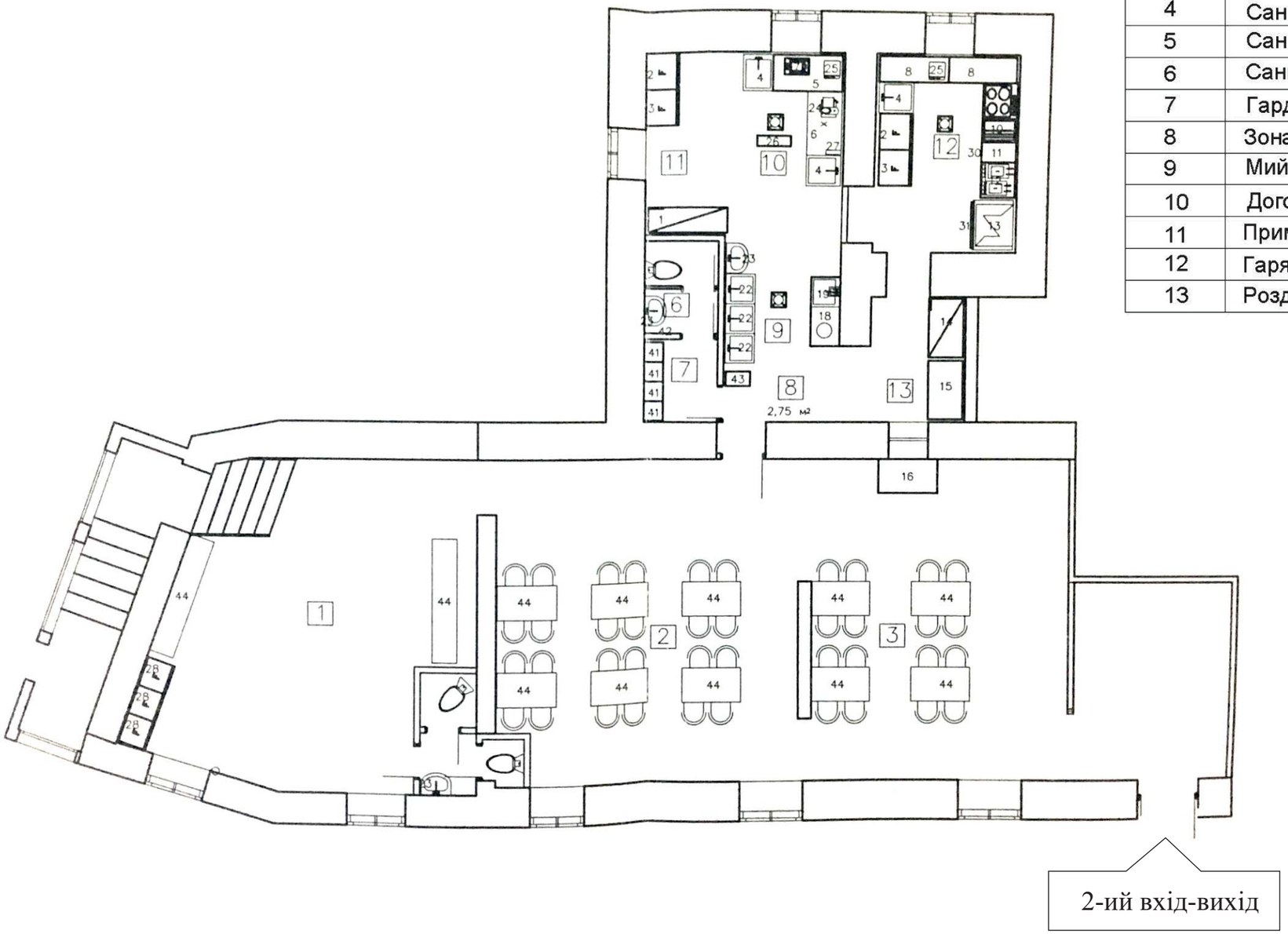
Головне управління охорони культурної спадщини
ПОГОДЖЕНО
для подальшого погодження у встановленому порядку
в.о. начальника Я. Діхтяр
21.06.2012

АР

Проект реставрації та пристосування частини нежилих приміщень під заклад громадського харчування по вул. Андріївський узвіз 38, м. Київ

Зм.	Кіл.	Аркуш № док	Підпис	Дата	АРХІТЕКТУРНЕ РІШЕННЯ	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Тиж		05.12		П	6	9
ГІП		Ейне		05.12				
Перевірив				05.12	ПЛАН ПЕРШОГО ПОВЕРХУ. ВАРІАНТ 1. М 1:100	ТОВ "ОСВ Практик"		
Розробив		Загваздін		05.12				

№ п/п	Найменування приміщень	Площа м.кв
1	Зал №1 зі стійкою бару	39,21
2	Зал №2	40,86
3	Зал №3	34,60
4	Санвузол для відвідувачів чоловічий	9,14
5	Санвузол для відвідувачів жіночий	4,55
6	Санвузол для персоналу	2,79
7	Гардероб для персоналу	2,54
8	Зона для прийому використаного посуду	2,75
9	Мийна столового посуду	8,27
10	Доготівельне відділення	5,38
11	Приміщення добового запасу	6,5
12	Гаряче відділення	11,45
13	Роздавальна	5,28



План (після коригування)

Фасад чоловий

Книга 2
Паспорт опорядження фасадів

Книга 2
Паспорт опорядження фасадів

Розділ 2.1 - Вихідні дані

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор ТОВ _____

_____ 2012 р.

Планово-технологічне завдання

на проектування об’єкту

«Улаштування пивної зали по вул. Андріївський узвіз 38, м. Київ»

№	Розділи	Умови реалізації проекту
1.	Тип закладу, його технологічна потужність	Пивна зала
		Кількість умовних місць - 49,
		кількість умовних страв - 588
2.	Товаропостачання закладу	Заклад працює на:
		на м'ясних, рибних та овочевих порційних напівфабрикатах .
		готова кулінарна продукція (промислового виробництва);
		товаропостачання – централізоване, від виробників
		Купівельні товари, бакалея – прямі поставки.
3.	Виробнича програма	Асортимент :
		холодні страви та закуски з м’ясної та рибної гастрономії;
		холодні страви з м’яса;
		холодні закуски та соління;
		супи прозорі та заправні;
		другі страви різного асортименту з овочевих, рибних та м’ясних напівфабрикатів;
		гарніри круп’яні, овочеві консерви;
		салати фруктові;
		кондитерські та хлібобулочні вироби промислового виготовлення;
		напої фруктові, мінеральні води;
		гарячі напої (кава натуральна, чай);
		соки натуральні, фруктові та овочеві;
		коктейлі молочні, фруктові

		безалкогольні;
		коктейлі алкогольні;
		великий асортимент пива;
		алкогольні напої.
		Середня обертовість місця - 4.
4.	Технологічне обладнання	Робота технологічного обладнання – на електроенергії.
		Типи та кількість технологічного обладнання визначити проектом.
		Норма витрати води споживачами 0,14 л/с
		Умовна електрична потужність 70 кВт
		Марка обладнання та фірма постачальник визначається на основі проведення тендеру.
5.	Режим роботи та персонал	Режим роботи 12 год (1,5 зміни)
		Кількість працюючих – 10 чоловік.

ПОГОДЖЕНО

Головний інженер проекту

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

А К Т № 2643
технічного стану пам'ятки історії та архітектури

(охоронний № 270, рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 05.06.95 № 169)

за адресою: Андріївський узвіз, 38

Додаток до "Охоронного договору" № 2643 від "04" жовтня 2011 р.

м. Київ

Ми, що нижче підписалися, представники Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації і Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій, що зветься далі **"Орган охорони"**, виконуючий обов'язки начальника Головного управління **Діхтяр Яків Якович,** генеральний директора КНМЦ по охороні пам'яток **Мірошниченко Ларіон Євгенович,** завідуючий відділом пам'яткоохоронної документації **Шумова Олена Вікторівна,** головний фахівець відділу пам'яткоохоронної документації **Лук'янчук Наталя Григорівна,** з одного боку, і директор товариства з обмеженою відповідальністю **"Неополіс-Буд" Фесюнов Максим Вікторович,** що зветься далі **"Власник"**, з іншого боку, склали цей акт про те, що нами проведено огляд технічного стану пам'ятки історії та архітектури місцевого значення і нежитлових приміщень **цокольного поверху** загальною площею **174,1 кв. м** за технічною адресою: **Андріївський узвіз, 38 літ. А,** які мають утримуватися відповідно до вимог "Охоронного договору".

Будинок зведено у І-й половині XIX століття як житловий. У ІІ-й половині XIX століття будинок було розширено прибудовами з боку двору (зокрема, у 1880 році архітектором В. Ніколаєвим). В різні часи у будинку проживали археолог-аматор О. Анненков, письменник М. Булгаков, лікар-педіатр і терапевт І. Воскресенський, письменник, пам'яткоохоронець А. Муравйов.

Внаслідок візуального обстеження пам'ятки встановлено:

Пам'ятка розташована на червоній лінії забудови однієї з найдавніших вулиць міста, на території державного історико-архітектурного заповідника "Стародавній Київ". Головним фасадом звернена до Андріївської церкви. Ділянка, на якій міститься будинок, має значний ухил вздовж вулиці. Будинок цегляний, одно-двоповерховий з напівпідвалом, у плані складної конфігурації. Архітектура пам'ятки вирішена у стилістиці класицизму.

На головному фасаді будинку встановлена охоронна дошка.

Технічний стан пам'ятки:

1. Стан інженерних мереж вказаної частини пам'ятки: труби та прилади системи опалення не функціонують; труби систем водопостачання та каналізації старі іржаві. Електромережа не функціонує. Загальний стан інженерних мереж – **незадовільний.**

2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів пам'ятки:

а) загальний стан: **задовільний;**

б) фундаменти: стан – **задовільний;**

в) цоколі та відмостки біля них: цоколі цегляні; з боку двору частково – бетонні. З боку головного фасаду цоколі потиньковані, пофарбовані, пошкоджені, стан – **незадовільний.** З боку двору цоколі потиньковані, пофарбовані, пошкоджені, відпадає тиньк, стан – **незадовільний.** Відмостки з боку головного фасаду – мостіння дрібнорозмірними елементами, з боку двору – асфальтові, стан – **задовільний;** приямок входу з боку бічного фасаду не опоряджений, стан – **незадовільний;**

г) стіни: цегляні; з боку головного фасаду – пофарбовані; з боку двору стіни потиньковані; тиньк має пошкодження, спостерігаються конструктивні тріщини. Загальний стан стін – **задовільний,** частково – **незадовільний;**

д) дах (крокви, покрівля, водозливні ринви і труби): водозливні труби старі відремонтовані, частково – обірвані, стан – **незадовільний;**

е) бані, шатра, їх конструкції та покриття: **немає;**

ж) зовнішні декоративні оздоблення (облицювання, пофарбування, різні прикраси, карнизи, колони, пілястри, живопис на фасадах): загальний стан оздоблення – **задовільний.** Композиція головного фасаду пам'ятки центрально-осьова. Центральна вісь виділена розташуванням в ній парадного входу до будинку. Центральна та бічні осі завершуються фронтонами на рівні даху. Цокольний поверх від першого відділяє широкий міжповерховий пояс. Площини стін цокольного поверху рустовані. У міжвіконних простінках першого поверху містяться подвійні пілястри. Вікна цокольного поверху прямокутні, облямовані наличниками із замковими каменями. Вікна першого поверху аркові та тридільні, що імітують трифорії. Вікна прикрашені сандриками та підвіконними фільонками. Увінчує споруду простий карниз геометричного профілю. Основний колір пофарбування головного фасаду – жовтий, деталі – білі. Стан пофарбування – **задовільний.**

3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів вказаної частини пам'ятки:

а) загальний стан: **незадовільний;** частково – **задовільний;**

б) перекриття: залізобетонні по балках, стан – **задовільний;**

в) стелі: потиньковані, побілені; частково – підвісні зі штучних плит. Оздоблення частково – пошкоджене, спостерігаються тріщини, стан – **незадовільний;**

г) підлоги: покриття підлог виконані з керамічної плитки; частково – бетонні, пофарбовані, стан – **задовільний;** частково – оздоблення пошкоджене, підлоги засмічені будівельним сміттям, стан – **незадовільний;**

д) стіни: цегляні; облицьовані керамічною плиткою; частково – потиньковані, пофарбовані олійною фарбою. Оздоблення мають пошкодження, спостерігається відпадіння плитки, відлущення фарби, плями затікання, ураження грибком, стан – **незадовільний;**

е) стовпи, колони: **немає;**

ж) двері та вікна: вхідні та внутрішні двері – старі дерев'яні, стан – **задовільний,** частково – розбиті, стан – **незадовільний.** Вікна старі дерев'яні, стан – **задовільний;**

з) сходи: бетонні, облицьовані керамічною плиткою, стан – **задовільний;**

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва: **немає.**

4. Сад, парк, ворота, огорожа: прилегла до пам'ятки територія двору впорядкована, стан – **задовільний.**

5. Додатки (фотофіксація пам'ятки та вказаних приміщень).

Інспекційний нагляд за пам'яткою здійснюється відділом інспекції державного контролю з охорони культурної спадщини **"Органу охорони".**

"Орган охорони"

В. о. начальника

Я. Діхтяр

30.09.2011

"Власник"

Директор

М. Фесюнов

Підготовлено Київським науково-методичним центром по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій за дорученням Головного управління охорони культурної спадщини КМДА.

Генеральний директор

Л. Мірошниченко

Завідуючий відділом

О. Шумова

Головний фахівець

Н. Лук'янчук

Замовника

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

ОХОРОННИЙ ДОГОВІР
на пам'ятку культурної спадщини

за адресою: Андріївський узвіз, 38

м. Київ

"04" жовтня 2011 р. № 2643

Головне управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації в особі виконуючого обов'язки начальника **Діхтяря Якова Яковича** (далі **"Орган охорони"**), з одного боку, та товариство з обмеженою відповідальністю **"Неополіс-Буд"**, яке зареєстроване Подільською районною у м. Києві державною адміністрацією **30.07.2007 № 1 071 102 0000 023379,** в особі директора **Фесюнова Максима Вікторовича** (далі **"Власник"**), що діє на підставі статуту, з іншого боку, уклали "Охоронний договір" про наступне:

1.**"Власник"** бере на себе зобов'язання щодо охорони **пам'ятки історії та архітектури місцевого значення** (охоронний № 270, рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 05.06.95 № 169) за адресою: **Андріївський узвіз, 38;** технічна адреса приміщень (за даними КМ БТІ): **Андріївський узвіз, 38 літ. А.**

2. Термін дії даного "Охоронного договору" встановлено на період володіння приміщеннями пам'ятки.

3. У разі зміни в установленому порядку **"Власника"**, новий **"Власник"** зобов'язаний укласти з **"Органом охорони"** новий "Охоронний договір".

4. Розпорядження **"Органу охорони"** в межах його повноважень є обов'язковими для **"Власника.**

5. **"Власник"** несе відповідальність за нерухоме майно, що належить до пам'ятки культурної спадщини.

"Власник" ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:

5.1. Використовувати нежитлові приміщення **цокольного поверху** загальною площею **174,1 кв. м** будинку-пам'ятки за вказаною адресою у відповідності до дозвільної та науково-проектної документації, погодженої за встановленим законодавством порядком, в тому числі з органом охорони.

5.2. Здійснювати продаж, передачу у володіння, користування чи управління вказаної частини пам'ятки іншій юридичній чи фізичній особі тільки після письмової згоди **"Органу охорони".**

5.3. Утримувати вказану частину пам'ятки в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у приміщенні пам'ятки належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.

5.4. Утримувати територію пам'ятки упорядженою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити пам'ятці. Не робити ніяких прибудов до пам'ятки, не переробляти її як ззовні, так і всередині, а також не вести будь-яких земляних робіт на території пам'ятки, без спеціального письмового дозволу **"Органу охорони".**

6. Не використовувати вказану частину пам'ятки як постійне або тимчасове житло, якщо таке використання не передбачено даним договором.

7. Погоджувати в установленому порядку з **"Органом охорони"** розміщення реклами, інших написів та позначок на вказаній пам'ятці, на її території та в її охоронній зоні.

8. Забезпечувати доступ до пам'ятки з метою її екскурсійного відвідування за попередньою домовленістю **"Органу охорони"** з **"Власником"** про час та кількість відвідувачів.

9. Безперешкодно допускати представників **"Органу охорони"** чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання вказаної пам'ятки, її території і зон охорони або для її наукового обстеження.

10. Негайно повідомляти **"Орган охорони"** про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи іншу обставину, що заподіяла шкоду вказаній частині пам'ятки, і своєчасно вживати заходи для приведення вказаної частини пам'ятки в належний стан.

11. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт вказаної частини пам'ятки і роботи по впорядкуванню території пам'ятки. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені у п. 14 даного документу, у разі потреби – в терміни, визначені окремим розпорядженням **"Органу охорони".**

12. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом **"Органу охорони".** Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження пам'ятки, а також науково-проектну документацію безоплатно передавати **"Органу охорони"** в 10-денний термін після її затвердження.

13. Якщо вказана частина пам'ятки утримується **"Власником"** не у відповідності з характером її призначення і їй завдається пошкодження, в результаті чого пам'ятці загрожує часткове або повне знищення, посадові особи **"Власника"** несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

14. З метою збереження пам'ятки культурної спадщини та створення належних умов для її використання **"Власник"** зобов'язаний провести такі роботи:

№ п/п	Назва необхідних робіт	Термін виконання	Примітки
1.	Замовити в проектній організації, що має ліцензію на право проведення робіт на пам'ятках, проект реставрації, реабілітації та пристосування вказаної частини пам'ятки, відповідно до вказаних приміщень на підставі архівних даних (з врахуванням знесення самочинної прибудови до бічного фасаду – забудовані сходи до приміщень).	У 2011 р.	
2.	Погодити проект за встановленим законодавством порядком, в тому числі з "Органом охорони".	Протягом 2011-2012 рр.	
3.	Провести реставраційно-реабілітаційні роботи згідно з погодженим проектом.	Протягом 2012 р.	
4.	Взяти пайову участь у замовленні та погодженні за усталеним ладом проекта зовнішнього художнього освітлення головного фасаду пам'ятки.	У терміни, передбачені розпорядженням КМДА	Розпорядження КМДА від 15.08.2006 № 1215
5.	Взяти пайову участь у виконанні робіт по освітленню фасадів згідно з погодженим проектом та належному утриманню світлового обладнання.	У терміни, передбачені розпорядженням КМДА	
6.	Разом з іншими власниками будинку взяти пайову участь в інвестиційній програмі міста по благоустрою прилеглої території, а саме: — впорядковувати прилеглу до будинку територію двору.	Протягом періоду володіння.	

Примітки: проведення робіт дозволяється тільки у відповідності з погодженою документацією.

15. У разі самовільного проведення **"Власником"** робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення пам'ятки, її території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунуті за рахунок **"Власника"** в терміни, визначені письмовим розпорядженням **"Органу охорони".**

16. У разі невиконання **"Власником"** вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства та умов цього договору **"Орган охорони"** накладає в установленому порядку на **"Власника"** штрафні санкції в розмірі від ста до десяти тисяч неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожний випадок порушення, а також зобов'язує **"Власника"** відшкодувати завдані ним збитки.

17. Акт технічного стану пам'ятки, що додається, складає неподільне ціле з даним "Охоронним договором" і фіксує стан пам'ятки та вказаної частини на час укладання "Охоронного договору".

18. У разі, коли **"Власник"** завдав шкоди пам'ятці та її території (у тому числі незаконним будівництвом), він зобов'язаний відновити пам'ятку та її територію, а якщо відновлення неможливе, відшкодувати збитки відповідно до чинного законодавства.

19. У разі наявності (встановлення) охоронної та меморіальних дощок на будинку **"Власник"** несе відповідальність за них. **"Власник"** зобов'язаний утримувати охоронну та меморіальні дошки у належному стані, негайно повідомляти **"Орган охорони"** про будь-які їх пошкодження.

20. Контроль за виконанням "Охоронного договору" здійснюється відділом інспекції державного контролю з охорони культурної спадщини **"Органу охорони".**

ДОДАТКИ:

1. Акт технічного стану пам'ятки № 2643 від "04" жовтня 2011 р.
2. Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи.
3. Договір купівлі-продажу нежитлових приміщень від 16.11.2010 р.
4. Обліковий паспорт пам'ятки.

"Орган охорони":
місцезнаходження: 04070, м. Київ,
вул. Спаська, 12
розрах. рахунок: № 35412001004029
в УДК м. Києва, МФО 820019,
ідентиф. код 33746799

"Власник":
місцезнаходження: 04215, м. Київ,
вул. Світлицького, 24-А
розрах. рахунок: 26006081703801
в ПАТ "Сведбанк" (Публічне),
МФО 300164, ідентиф. код: 35251010

В. о. начальника

Директор

Я. Діхтяр

М. Фесюнов

Начальник відділу обліку та майна
В частині статусу об'єкта вірно

О. Тимченко

ПОГОДЖЕНО:
В.о. начальника Головного управління охорони культурної спадщини

_____Я.Діхтяр
03.04 2012 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:
Начальник Головного управління містобудування та архітектури

_____С.Целовальник
24.04 2012 р.

РЕСТАВРАЦІЙНЕ ЗАВДАННЯ

на розроблення науково-проектної документації з реставрації, реабілітації та пристосування частини нежилих приміщень першого (цокольного) поверху будинку № 38 по вул. Андріївський узвіз у Подільському районі м. Києва під заклад громадського харчування.

1. Назва об'єкта:	Прибутковий будинок. І половина XIX ст.
2. Місцезнаходження (адреса):	м. Київ, вул. Андріївський узвіз, 38
3. Категорія охорони (охоронний № в державному реєстрі):	Пам'ятка культури місцевого значення, охор. № 270 (Рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 05.06.1995 № 169). № 270-Кв Наказ Міністерства культури України від 21.10.2011р.№ 912/0/16-11
4. Власник (користувач):	ТОВ «НЕОПОЛІС-БУД»
5. Підстава для видачі завдання:	Лист від 15.03.2012р. № 1866;
6. Короткі історичні відомості:	Будинок розташований по вул.Андріївський узвіз, 38. Зведення будинку датується початком XIX століття, у 2-ій половині XIX ст., зокрема, в 1880 році, пам'ятку розширено прибудовами з боку вулиці Володимирської по проекту архітектора В.Ніколаєва з використанням прийомів цегляного стилю з застосуванням неоготичних деталей. Композиція головного фасаду будівлі витримана у формах класицизму. З 1820-х років власником будинку і великої

	садиби на розі Андріївського узвозу та вулиці Володимирської був Анненков Олександр Семенович – курський поміщик, археолог – аматор. У спадкоємців Анненкова садибу придбав А.Муравйов, який володів нею у 1859-74рр. Його відвідували поети Тютчев (1869) та О.Апухтін (1873). У першій половині XX ст. на другому поверсі будинку проживав Воскресенський Іван Павлович (1870-і – 1966р.) – лікар-педіатр і терапевт, директор дитячого притулку на Подолі, другий чоловік матері Михайла Булгакова. У 1913 – 1916 рр. під час свого навчання на медичному факультеті Київського університету тут проживав і Михайло Булгаков, а також зупинявся тут в 1923 році під час приїзду з Москви. Пізніше тут розміщувались державні установи, нині в частині першого поверху будинку розміщуються галерея та піцерія «Челентано».
7. Характеристика та технічний стан об'єкта:	Частково незадовільний.
8. Характер запланованих робіт:	Реставрація, реабілітація та пристосування частини нежилих приміщень першого поверху під заклад громадського харчування.
9. Попередні та невідкладні роботи:	"Попередні роботи", обстеження виконані ФО-П „О.Нікітіна" та ПП „Майстерня Добровольської" у 2012р.
10. Склад науково-дослідних та вишукувальних робіт:	Історико-архівні та бібліографічні дослідження. Складання історичної довідки (в разі відсутності). Архітектурно-археологічні дослідження (за необхідністю). Архітектурні дослідження з висновками та рекомендаціями. Науково-технологічні дослідження з висновками та рекомендаціями. Інженерні, геологічні та гідрогеологічні дослідження з висновками та рекомендаціями. Натурні дослідження, зондажі, шурфи, експериментальні ділянки. Документація на першочергові протиаварійні,

	консерваційні та укріплювальні роботи за результатами інженерного обстеження. Фотофіксація.
11. Стадійність проекту:	В дві стадії.
12. Склад проектних робіт:	
1). Ескізний проект реставрації:	Згідно ДБН В.3.2-1-2004; ДБН А.2.2-6-2008.
2). Ескізний проект реставрації і пристосування:	Згідно ДБН В.3.2-1-2004; ДБН А.2.2-6-2008.
3). Робоча документація:	1.Проект першочергових протиаварійних робіт.
4). ПОРР, ПВРР:	2.Проектне рішення.
5).Науково-реставраційний звіт.	Перший примірник звіту надати до Головного управління охорони культурної спадщини.
13. Впорядження (благоустрій території) в межах:	Виконати благоустрій на прилеглій до об'єкту території двору та з боку вулиці Андріївський узвіз на підставі погодженого проекту комплексного благоустрою. В разі пошкоджень, що виникають під час проведення будівельних робіт, ліквідувати їх за кошти замовника. На виконання розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.08.2006р. № 1215 виконати проект нічної підсвітки фасаду. На виконання Указу президента України від 01.06.05 № 900/2005 «Про першочергові заходи щодо створення сприятливих умов життєдіяльності осіб з обмеженими фізичними можливостями» влаштувати умови (пандус) для доступу у приміщення осіб з обмеженими фізичними можливостями.
14. Умови пристосування пам'ятки під сучасні потреби (можливість перепланування, влаштування інженерного обладнання):	Реставрація, реабілітація та пристосування нежилих приміщень частини першого поверху під заклад громадського харчування з попереднім виконанням невідкладних, першочергових протиаварійних робіт, відновлення цегляних перегородок, укріплення перекриття, оздоблення стін, заміни покриття підлоги, інших засобів без значного втручання у несучі конструкції будівлі.
15. Проектна організація:	Проектна організація, що має ліцензію на

провадження проектної діяльності на пам'ятках історії, архітектури та культури.

16. Порядок наукового керівництва та авторського нагляду: Покладається на представників спеціалізованої науково-реставраційної організації, розробників відповідного розділу проекту.

17. Інші вимоги: У разі недотримання вимог Головного управління охорони культурної спадщини, "Реставраційного завдання" та у випадку зміни мети використання приміщень, проектна документація не буде вважатися чинною для виконання будівельних робіт.

Замовник: ТОВ «НЕОПОЛІС-БУД»

Представник пам'яткоохоронної організації:
Заступник начальника Головного управління
охорони культурної спадщини С.Новгородський

УЗГОДЖЕНО:

Проектна організація: НДІ «Проектреконструкція»

Науковий керівник: О.Нікітіна

Користувач: ТОВ «НЕОПОЛІС-БУД»

КОРОТКІ ІСТОРИЧНІ ВІДОМОСТІ

Житловий будинок 1-ї пол. 19 ст., в якому проживали Анненков О. С., Булгаков М. О., Воскресенський І. П., Муравйов А. М. (архіт., іст.).
Андріївський узвіз, 38

Розташований червоній лінії забудови вулиці, на ділянці із значним ухилом рельєфу вздовж фасаду.

Первісний об'єм двоповерхового, з підвалом, цегляного тинькованого будинку має центрально-осьову симетричну композицію фасаду, витриманого у формах класицизму. Над першим рустованим поверхом проходить широкий міжповерховий пояс. Бічні композиційні осі відзначені по другому поверху тридільними вікнами, що імітують трифорій. У міжвіконних простінках другого поверху вміщено пари безордерних пілястрів. У 2-й пол. 19 ст. будинок було розширено прибудовами з боку Володимирської вул. (зокрема, у 1880, арх. В.Ніколаєв).

В оформленні цих прибудов використано прийоми цегляного стилю із застосуванням неоготичних деталей. З 1820-х рр. власником будинку і великої садиби на розі Андріївського узвозу і Володимирської вул. був Анненков Олександр Семенович (р. н. не-від.-1850-і рр.) — курський поміщик, археолог-аматор. Під час проживання у Києві здійснив низку археологічних розкопок в історичній частині міста, зокрема у своїй садибі на сучасних вулицях Володимирській і Андріївському узвозі, на території Михайлівського Золотоверхого монастиря, Трьохсвятительської та Десятинної церков. Ним було знайдено численні старожитності, серед яких і давньоруські скарби. Частину цих знахідок було передано музею університету, найцінніші О.Анненков привласнив, через що коштовності були розпорошені та частково втрачені для науки.

1835-45 рр. входив до складу Тимчасового комітету для дослідження старожитностей у Києві. 1828-42 з його ініціативи і його коштом була збудована нова Десятинна церква на місці давнього храму.

У спадкоємців Анненкова садибу придбав А.Муравйов, який володів нею у 1859-74. Муравйов Андрій Миколайович (1806-74) — письменник, пам'яткоохоронець, почесний член Московської і Київської духовних академій. З 1859 жив у Києві, спочатку у дерев'яному флігелі на території садиби, з 1868 — у головному будинку. У 1860-х рр. організував роботи з ремонту і реставрації Андріївської церкви, зміцнення схилів Андріївської гори, влаштував у стилобаті храму церкву в ім'я преподобного Сергія. Займався охороною пам'яток в історичній частині Києва, зокрема, за його піклуванням відхилено проект розміщення військових об'єктів на Старокиївській горі, відремонтовано каплицю над Хрещатицьким джерелом, споруджено церкву на пошанування святих Бориса і Гліба у Вишгороді. Був ініціатором відновлення традиційних хресних ходів до Хрещатицького джерела. Один із засновників (1864) та голова (з 1869) Свято-Володимирського братства у Києві.

Зібрав велику колекцію старожитностей, у т. ч. ікон, хрестів, краєвидів Києва, для якої у цьому будинку було відведено спеціальну кімнату.

Автор численних творів з питань релігії, історії церкви, краєзнавства, мемуарів тощо. Ще 1844 у Санкт-Петербурзі вийшла його книжка «Опис Києва». У період проживання в Києві були опубліковані «Листи митрополита московського Філарета до А. М. М.» (1869), «Знайомство з російськими поетами» (1871) та ін. Був знайомий з багатьма видатними російськими письменниками, деякі з них відвідували його будинок у Києві. Так, його гостями були поети Ф.Тютчев (1869), О.Апухтін (1873), які присвятили йому свої вірші. Помер у цьому будинку, похований в Андріївській церкві.

У 1-й пол. 20 ст. на другому поверсі будинку проживав Воскресенський Іван Павлович (1870-і рр.-1966) - лікар-педіатр і терапевт, директор Олександрівського дитячого притулку на Подолі. Працював також у лікарні Товариства швидкої медичної допомоги. Другий чоловік В. Булгакової — матері письменника Булгакова Михайла Опанасовича (1891-1940). У 1913-16 М.Булгаков жив тут після одруження, коли навчався на медичному факультеті Київського університету. Зупинявся тут і 1923 під час приїзду з Москви. У радянський час І.Воскресенський також мав лікарську практику. Напередодні Великої Вітчизняної війни переїхав до Казахстану.

Нині частину першого поверху займає магазин.

Михайло Кальницький, Світлана Ноженко, Тетяна Скібіцька

Книга 2
Паспорт опорядження фасадів

Розділ 2.2 - Основна частина

Схема розташування
об’єкта проектування в планувальній
структурі міста

ПОДІЛ
КУДРЯВЕЦЬ
СТАРЕ МІСТО
ПУЩІКИ
ДНІПРО
ВУЛ. АРТЕМА
ВЕЛИКА ЖИТОМИРСЬКА ВУЛ.
НАБЕРЕЖНО-ХРЕЩАТИЦЬКА ВУЛ.
ВУЛ. ХРЕЩАТИК
ВОЛОДИМИРСЬКА ВУЛ.
БУЛЬВ. ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
ВУЛ. ВОРОВСЬКОГО
ВУЛ. ОЛЕСЯ ГОНЧАРА
ВУЛ. ЯРОСЛАВІВ ВАЛ
ВУЛ. БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦЬКОГО
ВУЛ. ФРУНЗЕ
КОСТЯНТИНІВСЬКА ВУЛ.
ГЛИБОЧИЦЬКА ВУЛ.
ВУЛ. ПЕТРА САГАЙДАЧНОГО
ПОШТОВА ПЛ.
Річковий вокзал
Національна філармонія
Хрещатий парк
Міський сад
Динамо
Будинок Уряду України
Верховна Рада України
Адміністрація Президента України
Київська міська державна адміністрація
Національний заповідник "Софія Київська"
Ботанічний сад ім. академіка О.Фомина
Цирк
Парк "Вічної дружби"
Дніпровський парк
Маріїнський парк
Парк "Моряків"
Національний університет
Арсенальна
Шевченківська
Контрактова площа
Контрактова пл.
Житньоторзька пл.
Подільська
Сонячна
Річкова
Софіївська пл.
Михайлівська пл.
Український Дім
Площа Незалежності
Інститутська вул.
Інститутська вул.
Прорізна вул.
Золоті ворота
Театральна пл.
Ботанічна пл.
Університет
Арсенальна пл.
Пл. Івана Франка
Пл. Перемоги
Пл. Шевченка
Пл. Хрещатик
Пл. Конституції
Пл. Михайла Грушевського
Пл. Ярослава Мудрого
Пр. Кожум'яки
Пр. Гончарі
Пр. Дитячі
Пр. Замкова (Киселівка)
Пр. Ковальська
Пр. Ковальський
Пр. Ковальський
Пр. Ковальський

Схема розташування в структурі кварталу.

Андріївський узвіз 38

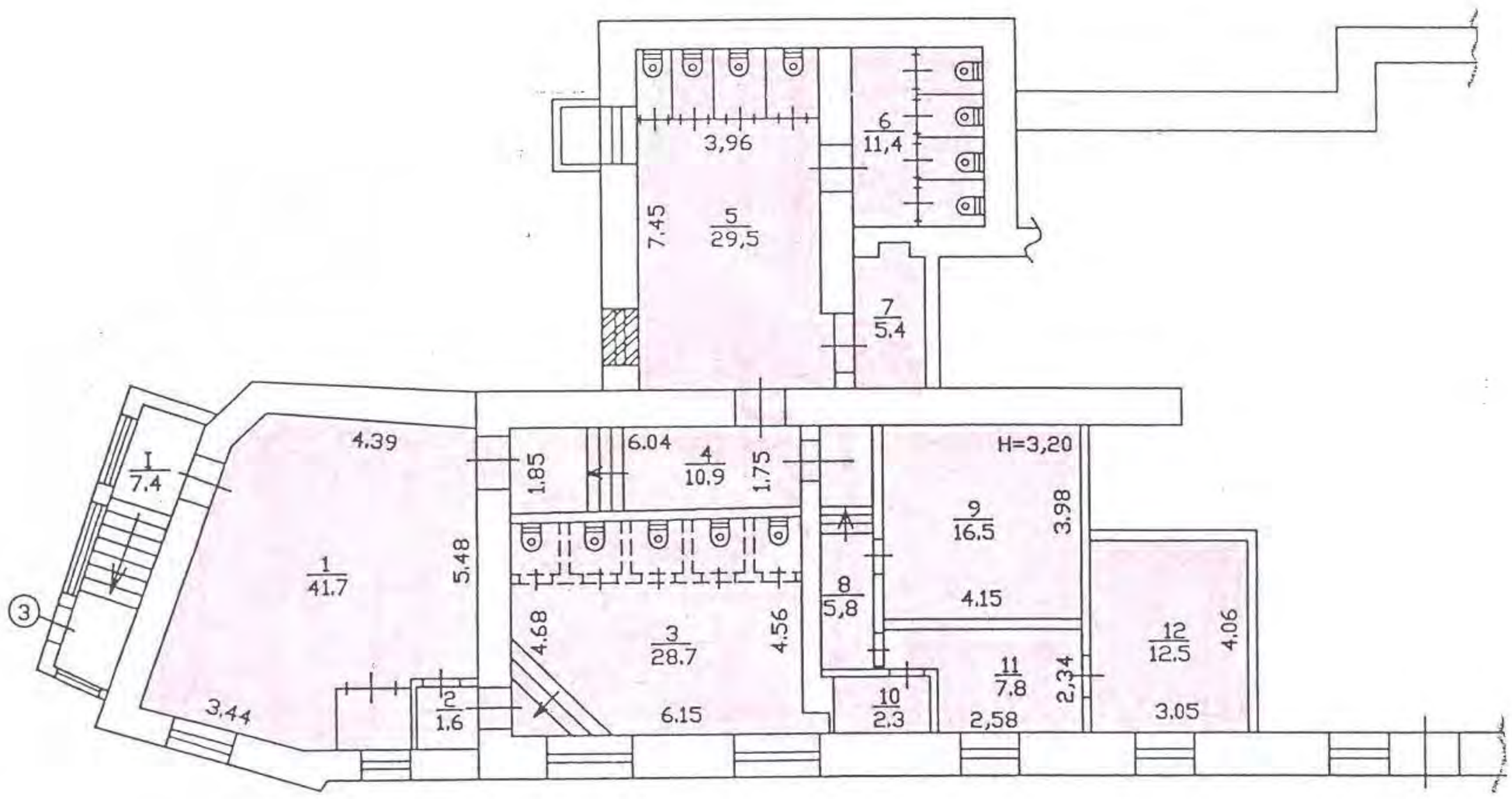
ПЛАН ЗА ПОВЕРХАМИ

На будівлю літер" А "

по вул. Андріївський узвіз, буд № 38 кв№

району Подільський м.Київ

Цокольний поверх літ. "А "



МАСШТАБ 1:200

Київське міське бюро технічної інвентаризації		
Начальник бюро	підпис	В.Сончук
Склав технік	підпис	С.Ткачук
Перевірив бригадир	підпис	С.Пархоменко
Креслив копіював		

ПЛАН ВКАЗАНИХ ПРИМІЩЕНЬ (план КМ БТІ)

Фотофіксація існуючого стану пам’ятки

вул. Андріївський узвіз, 38

Фотофіксація існуючого стану пам’ятки

вул. Андріївський узвіз, 38

Загальні вимоги.

1. Власники і користувачі будинків, споруд, приміщень оформлюють паспорти на опорядження фасадів об`єктів як обов`язкове доповнення до документу, що посвідчує форму власності.
2. Паспорт фасадів будинку, споруди оформлюється як невід`ємна частина архітектурно-технічного паспорту. Паспорт набуває чинності з моменту затвердження в Головному управлінні містобудування та архітектури і є дійсним за наявності реєстраційного номера у містобудівному кадастрі м. Києва.
3. В обов`язки власника та користувача будинків, споруд (їх частини, приміщень) входить виконання робіт по підтримці у належному стані фасадів будинків і споруд, що знаходяться у користуванні для забезпечення архітектурно-естетичного вигляду та безпеці власників (користувачів) будинків, споруд, приміщень та пересуванню пішоходів.
4. Власники і користувачі несуть обов`язки по утриманню, проведенню поточного ремонту, реконструкції, реставрації фасадів і споруд, що належать їм, за рахунок власних, бюджетних чи залучених коштів.
5. Роботи по утриманню, ремонту, реконструкції, реставрації, реабілітації фасадів виконуються як планові заходи, позачергово, виходячи з нагальних потреб власника, за його бажанням або примусово, за відповідним розпорядженням органу виконавчої влади.
6. Згідно рішення Київської Міської Ради від 27 листопада 2003 р. за №220/1094 п. 2.8 у разі, коли власники і користувачі будинків, споруд не дійшли згоди щодо прийняття пайової участі у ремонті, реконструкції, реставрації фасадів всього будинку в цілому, проведення робіт по ремонту, реконструкції, реставрації частини фасадів будинку не дозволяється.
7. У разі виявлення відповідним органом самовільних перебудов чи переробок, що спотворюють первинний вигляд будівлі, а також її території, вони повинні бути негайно усунені, а будівлю приведено у попередній вигляд за рахунок власника у строки, визначені одностороннім приписом відповідного органу (Головного управління контролю за благоустроєм та зовнішнім дизайном міста).
8. Будь які зміни у вирішенні фасадів, включаючи заміну опорядження, колористичного рішення, розміщення реклами, елементів інформаційно-комунікаційних систем та технологічного обладнання, а саме: встановлення супутникових антен,елементів протизламної сигналізації, відеокамер, кондиціонерів обов`язково вносяться до архівного примірника паспорта на підставі відповідним чином погодженої проектно-дозвільної документації.
9. Користувач будинку повинен утримувати територію навколо будинку впорядкованою, згідно меж земельної ділянки, закріпленої за власником. Не допускати використання її під господарчі потреби без попереднього погодження з відповідним органом містобудування.
10. Без згоди архітектора – автора проекту та органу містобудування і архітектури забороняється змінювати фасади та деталі фасадів.
11. Паспорт виконується у 3-х примірниках, один з яких зберігається у Головному управлінні містобудування та архітектури, два примірника у Замовника. Для об`єкта культурної спадщини додатково готується примірник паспорту фасадів, який зберігається в Управлінні охорони пам`яток історії культури та історичного середовища.
12. При зміні власника паспорт, разом з проектною документацією, передається новому власнику об`єкта архітектури. При втраті власником паспорта ремонту або опорядження фасадів орган містобудування та архітектури видає дублікат.
13. Користувачі та власники окремих приміщень повинні мати копію паспорта фасаду з позначенням тієї його частини, яка належить до цих приміщень.
14. У випадку проведення внутрішніх ремонтних або робіт з реконструкції проектна документація та дозвіл отримуються за усталеним ладом.
15. **Даним паспортом визначено лише колористичне рішення та добір опоряджувальних матеріалів, тому наявні прибудови, балкони, віконні та дверні прорізи, мансардні**

поверхи, тощо, потребують оформлення проектно-дозвільної документації згідно чинного законодавства.

16. Роботи по утриманню, ремонту, реконструкції, реставрації, реабілітації фасадів будинків і споруд, що є об'єктами культурної спадщини, виконуються лише за наявності письмового дозволу Головного управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

17. Власник повинен утримувати фасади об'єктів культурної спадщини у належному технічному стані, своєчасно проводити ремонт, фарбування, захищати від пошкодження, руйнування або знищення будь-яких зовнішніх частин будинку, демонтувати самочинне будівництво та переобладнання балконів, прибудови, кондиціонери, супутникові антени, вивіски, рекламоносії, елементи охоронної сигналізації, відеокамери, а також віконні та дверні заповнення, що не відповідають їх первісному матеріалу та малюнку.

18. Режими утримання фасадів пам'яток встановлюють:
 - центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини щодо пам'яток національного значення;
 - Головне управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо пам'яток місцевого значення.

19. Фасад пам'ятки, як і саму пам'ятку, її частини та елементи забороняється замінювати, змінювати призначення, робити написи, позначки на ній, на її території та в її охоронній зоні без дозволу Кабінету Міністрів України або відповідного органу охорони культурної спадщини.

20. У разі виникнення загрози для збереженості пам'ятки її власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані негайно повідомити про це Головне управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та районну державну адміністрацію, на території якої розташована пам'ятка.

21. Розміщення реклами на фасадах пам'яток національного значення, будинків, що знаходяться в межах зон охорони цих пам'яток, історичних ареалів населених місць, дозволяється за погодженням з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, а на фасадах пам'яток місцевого значення – за погодженням з Головним управлінням охорони культурної спадщини та реставраційно-відновлювальних робіт виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА ПАМ‘ЯТКИ

Житловий будинок 1-ї пол. 19 ст.

Андріївський узвіз, 38

Будинок розташований по червоній лінії забудови вулиці, на ділянці із значним ухилом рельєфу вздовж фасаду.

Первісний об'єм двоповерхового, з підвалом, цегляного тинькованого будинку має центрально-осьову симетричну композицію фасаду, витриманого у формах класицизму. Над першим рустованим поверхом проходить широкий міжповерховий пояс. Бічні композиційні осі відзначені по другому поверху тридільними вікнами, що імітують трифорій. У міжвіконних простінках другого поверху вміщено пари безордерних пілястрів. У 2-й пол. 19 ст. будинок було розширено прибудовами з боку Володимирської вул. (зокрема, у 1880, арх. В.Ніколаєв).

В оформленні цих прибудов використано прийоми цегляного стилю із застосуванням неоготичних деталей.

Нині частину першого поверху займає магазин.

Перелік заходів, що необхідно виконати до початку опоряджувальних робіт.

1. Перевірити стан структурних елементів фасадів і при потребі провести ремонт.

2. Поле стіни почистити від бруду, нашарувань застарілої фарби, тинька. При виявлені дефектів, пошкоджень (щілини, заглибини, тріщини та ін.) зачистити та відремонтувати розчином за аналогом до існуючого.

3. Під час огляду металевих огорож, покриття з металу, ящиків для квітів та інших металевих елементів перевіряти їх стійкість і надійність, а також їх кріплення з несучими конструкціями. Металеві огорожі, покриття з металу, ящики для квітів та інші металеві елементи на фасаді фарбувати атмосферостійкими фарбами кожні 3-6 років. Колір фарби повинен відповідати паспорту фасаду.

4. Звільнити фасади від зайвих костилів, цвяхів, крюків, кронштейнів, вивісок, електропроводів.

5. Відремонтувати віконні рами і двері (непридатні замінити на нові зі збереженням їх первинного матеріалу та малюнку).

6. Місця прилягання металевих, дерев`яних та пластмасових конструкцій до стін ізолювати силіконовими (акриловими) герметиками. Відремонтувати на даху оголовки виходів вентиляційних стояків.

7. Цоколь відремонтувати з суворим дотриманням технологічних вимог, та гідроізоляції.

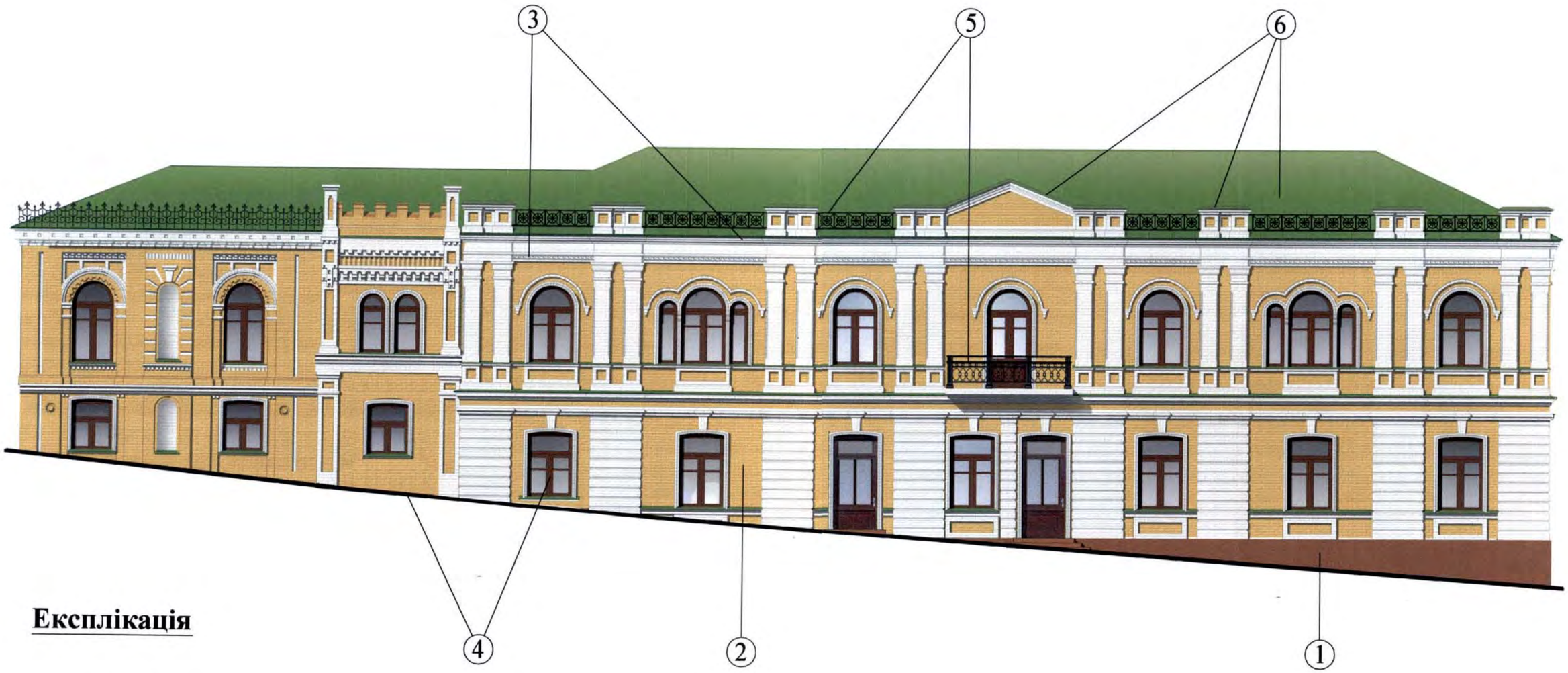
8. Виконати ремонт ганків, піддашків, замінити непридатні козирки над входами.

9. Необхідно виконувати опоряджувальні роботи усіх фасадів будівлі.

10. Ремонтні роботи виконувати з суворим дотриманням технологічних вимог.

11. У процесі ремонту провести демонтажні роботи із усуненням будь-яких невідповідностей даному паспорту: змінення матеріалів опорядження, недотримання колористичного рішення, порушення структурної побудови та стилістичної єдності фасадів, несанкціонованого розміщення реклами, влаштування прибудов, дообладнання тощо.

Головний фасад



Експлікація

1 - цоколь;
2 - поле стіни;
3 - архітектурний декор (карнізи, пілястри, і т.і.);
4 - дверні та віконні заповнення;
5 - металеві вироби (парапетна огорожа, ворота);
6 - покриття даху;

Відомість (таблиця кольорів) опорядження фасадів.

1. Цоколь		Oxidgelb 5S *
2. Поле стіни		Oxidgelb 2S2 *
3. Архітектурний декор (карнизи, пілястри, кронштейни і т.і.)		Oxidschwarz 38S 5 *
4. Дверні та віконні заповнення		Олійне фарбування
5. Металеві вироби (парапетна огорожа, ворота)		Сріблястий графіт
6. Покриття даху		Олійне фарбування

* - за колірником Amphisilan фірми Caparol

Пропозиції підсвічування пам’ятки

Схема розташування освітлювальних приладів

№п/п	позначення	найменування	кількість
1		світильник під металогалогенну лампу потужністю 35 Вт	19

Висновки
за результатами технологічного обстеження фасадів будинку по Андріївському узвозу 38 в м. Києві .

Пам'ятка архітектури та містобудування, історії місцевого значення, охор.№270.

Виконане в серпні 2010 року

Мета обстеження – хіміко-технологічне обстеження виконане з метою визначення технічного стану матеріалів фасадного оздоблення, технології виконання фасадного оздоблення, первісного вигляду фасаду будинку.

Перелічені вихідні дані необхідні для розробки технології ремонтно-реставраційних робіт та захисту пам'ятки від подальшого руйнування.

Методи обстеження:

Технологічне обстеження складається з двох етапів:
- натурне обстеження;
- лабораторний аналіз зразків матеріалів, відібраних на об'єкті.

1. Натурне обстеження - виконане візуальним методом з влаштуванням зондажів та відбором зразків для лабораторних досліджень.
Натурним обстеженням визначено технічний стан матеріалів та причини їх руйнування. В ході обстеження здійснювалася фото фіксація найбільш характерних руйнувань та пошкоджень, виявлених на пам'ятці.

2. Заміри вологості .Під час натурного обстеження були виконані заміри вологості кладки стін з метою виявлення причин зволоження та розробки заходів з їх усунення.

3. Лабораторні аналізи .
Був проведений аналіз будівельних та штукатурних розчинів – автентичних та ремонтних, а також пошарове дослідження фасадних пофарбувань. При цьому були застосовані методи мікроскопічного, мікрохімічного, стратиграфічного та петрографічного аналізу.

1. Загальна характеристика об'єкта.

Будинок по №38 по Андріївському узвозу був споруджений у 1-й половині XIX сторіччя, як прибутковий будинок.
Головним фасадом будинок виходить на червону лінію Андріївського узвозу. Ділянка, на якій розташована будівлі має значний ухил уздовж фасаду. Будинок двоповерховий, з підвалом, цегляний, частково оштукатурений, фасади пофарбовані. Цоколь – цегляний, затертий будівельним розчином пофарбований. Площини стін не поштукатурені, пофарбовані синтетичними пофарбуваннями.
Площини між вікнами першого поверху декоровано рустом. У між віконних простінках другого поверху розміщено дві пари пілястр. Над першим рустованим поверхом проходить широкий міжповерховий пояс. Центральна частина головного фасаду завершена дерев'яним фронтоном. (фото1) .

У 2-й пол. 19 ст. будинок було розширено прибудовами з боку Володимирської вулиці. Південна частина прибудови на головного фасаді увінчана цегляним декоративним аттиком. В оформленні цих прибудов використано прийоми цегляного стилю із застосуванням неоготичних деталей (фото 2)

В теперішній час будинок не житловий, в ньому розташовані адміністративні та медичний заклади, виставкові зали.

2. Результати натурного обстеження

2.1. Цоколь.

Кладка цоколю виконана із жовтої київської цегли. Поверхня кладки затерта цементним розчином та пофарбована синтетичними плівковими пофарбуваннями. (фото 3)

Кладка цоколю піддається постійному зволоженню, яке спричиняє деструкцію цегли, відшарування цементного затирання разом із лицевою поверхнею кладки, лущення та втрату пофарбування, розвиток біоураження кладки (фото 4 144). Причинами вище перелічених руйнувань є незадовільний стан мостіння та системи водовідводу, яка не забезпечує відведення атмосферних опадів від вертикалі стіни.

Загальний технічний стан цоколю визначено, як незадовільний.

2.2. Стіни.

Кладка стін будинку виконана із жовтої київської цегли на вапняному розчині. Поверхня кладки не поштукатурена, пофарбована товстими нашаруваннями ремонтних пофарбувань, у верхніх шарах –синтетичних плівкових.

1-й поверх розділений рустами. Технічний стан кладки 1-го поверху визначено, як незадовільний.

Головною причиною руйнування кладки є замочування, обумовлене негерметичністю, або частковою втратою водовідвідних труб. На ділянках зволоження лицева поверхня цегли зазнала деструкції, уражена нижчими рослинами (мохом та мікроскопічними водоростями) (5).

Відмічено загальне забруднення поверхні пилом та кіптявою.

2-й поверх. Виявлені ділянки замочування кладки в місцях проходження водовідвідних труб, під вінцевим карнизом , на аттику. Замочена кладка піддається описаним вище типовим руйнуванням.(фото 6)

В кладці 2-го поверху відмічені тріщини, розкриттям не більше 1 см (фото 7)

2.3. Декор виконаний з жовтої цегли того ж самого ґатунку, що основна кладка , багаторазово пофарбований. Технічний стан декору ідентичний загальному стану кладки – відмічені ділянки замочування та деструкції, незначні волосяні тріщини, що проходять в карнизних ділянках, втрата та руйнування пофарбувань, забруднення поверхні.

Загальний технічний стан кладки стін та архітектурного цегляного декору визначено, як незадовільний.

2.4. Дерев'яний фронтон. Конструкції та декор фронтону знаходяться в незадовільному стані. Під дією атмосферних чинників та замочування в деревині утворилися тріщини та відбулися деформації. Крім того, на ділянках, що піддаються сталому зволоженню, деревина деструктовані від ураження дереворуйнівними грибами. (фото 8).

Загальний технічний стан дерев'яного фронтону визначено, як незадовільний
2.5. Пофарбування фасаду . Площини фасаду та цегляний декор багаторазово фарбувалися. В ході останніх ремонтів були застосовані плівкові синтетичні пофарбування. В наслідок дії атмосферних факторів, особливо на ділянках сталого замочування, пофарбування зруйноване, втрачене, ті що збереглися відшаровуються пластами, надаючи поверхні неестетичного вигляду (9)
2.6.Металеві покриття та система водовідводу в незадовільному технічному стані. Відсутні окремі секції водозливних труб (фото 10) та покриття окремих елементів, не загерметизовані примикання металу до кладки (фото 11).

3. Результати замірів вологості.

В ході натурного обстеження візуально були відмічені ділянки сталого зволоження фасадних елементів. Для визначення конкретних показників вологості та визначення тенденції її розподілу в кладці були проведені заміри за допомогою електронного приладу-вологоміру німецького виробництва марки UNI -2.
Виявлено таке:
3.1. Кладка цоколю та нижніх ділянок стін 1-го поверху має сильне зволоження – вище 10%. Таке зволоження спричинене незадовільним станом мостіння – наявність зазорів між плитками мостіння та вертикаллю стіни, відсутність водовідвідних жолобів від труб (вода стікає просто під цоколь) (фото 4)
3.2. На фасадних площинах біля водовідвідних труб вологість кладки дорівнює 8-10%, що обумовлене замочуванням від розгерметизації стиків між колінами труб.
3.3. Вологість кладки цегляного декору дорівнює 8-10%.
Зволоження виступаючих елементів цегляного декору обумовлене незадовільним станом металевих захисних козирків.

Загальний технічний стан всіх фасадних елементів визначено, як незадовільний. Головною причиною виявлених руйнувань та пошкоджень є замочування кладки. Фасад потребує капітального ремонту.

4. Результати лабораторних досліджень зразків будівельних матеріалів та фасадного оздоблення.

4.1. Результати лабораторного аналізу зразків оздоблення, відібраних разом з фарбовими та ремонтними нашаруваннями з головного фасаду пам'ятки архітектури –будинку по вул. Андріївський узвіз, 38 в м. Києві.

Таблиця 1

№ п/п	№ на схемі відбору зразків	Місце відбору зразка	Результати лабораторного аналізу , та колір за атласом кольорів «Amphisilan» фірми «Caparol»	Примітки та висновки
			Головний фасад	
1	1	1-ий поверх. Площина стіни	*Цегла київська:* жовто-зеленкуватого кольору з червоно-теракотовими	Первісно цегляна поверхня фасаду

		(западаюча). **Цегла, кладочний розчин та накладний валик.**	вкрапленнями , повнотіла, пластичного формування. *Поверхня цегли*: після зведення будинку залишилась відкритою, не пофарбованою. Колір цегли **Oxidgelb 2S2.** По забрудненій поверхні цегли: - ґрунтування білим вапном пофарбування вапняною фарбою яскравого теплого вохристо-жовтого кольору, **Oxidgelb 4S3;** - проклейка і клейова шпаклівка. Зверху міцне клейове пофарбу-вання рожевого кольору Oxidrot 7S3. Всі інші пофарбування втрачені. ***Кладочний розчин***: вапняно-піщаного складу, світло-сірого кольору, однорідної тонко-зернистої структури, з дрібними вкрапленнями вапна, міцний. Пісок кварцовий фракції 0,1-0,5 мм. з обкатаними та напів обкатаними зернами.. Співвідношення вапно:пісок – 1:1,5 (по об'єму). Ширина кладочного шву 10-12 мм. Первісно кладочний шов розшитий неглибокою лункою. Поверхня кладочного шва розчищена та пофарбована так як цегла.	стояла відкритою. Колір фасаду визначався вохритсо-жовтим кольором цегляної поверхні **Oxidgelb 2S2.** Перше пофар-бування вапном яскравого вохристо-жовтого кольору **Oxidgelb 4S3.** **Кладочний шов з** вапняного розчину розшитий неглибокою лункою на ширину шву. Пофарбування Поверхня кладочного шву розчищена і на ній відсутню перше косметичне пофарбування.
2	2	**Рустована пілястра**	***Цегла*** жовта київська первісно стояла відкритою. Кладочний шов шириною 10мм розшитий неглибокою лункою (глибина 3-4мм). Первісно кладка стояла відкритою. Перше пофарбування по цеглі вохристо-жовте **Oxidgelb 4S3.** На цей час кладочний шов був пофарбованим вапняною фарбою у сірий колір – колір сірого цементу. Колір сірого пофар-бування **Oxidschwarz 32S2… 32S3. Ближче до 32S3.** Косметичні пофарбування: -клейове рожеве; - світло-сіре; яскраво жовте; - синтетичні.	Первісно цегляний фасад стояв відкритим. Заслуговує на увагу перше косметичне пофарбування: - цегла пофарбована у вохристо-жовтий колір **Oxidgelb 4S3.** На цей час кладочний шов пофарбований у сірий колір, що імітує кладочний шов з сірого цементного розчину. Колір кладочного шву **Oxidschwarz 32S2… 32S3.**
3	3	**Цегляний декор вікна**	Характеристика матеріалів цегляного декору ідентична зразку №2. Первісно цегляний декор стояв відкритим ідентично цегляним поверхням. На період першого пофарбування, коли цегла Була пофарбованою у яскравий вохристо-жовтий колір Oxidgelb 4S3, кладочний шов – у сірий колір Oxidschwarz 32S2… 32S3 цекгляний декор почав фарбуватися у білий колір вапном.	Матеріали та розчини фасадного оздоблення ідентичні таким зразку №1. На період першого пофарбування цегляний декор став фарбуватися вапном у білий колір.

4.2. Характеристика матеріалів та розчинів оздоблення головного фасаду.

Лицьова цегла

Стіна головного фасаду та фасадний ряд кладки з цегляним декором викладені з обпаленої глиняної повнотілої вохристо - жовтої київської цегли пластичного формування.

Кладочний розчин

Кладочний розчин стіни та фасадної кладки і цегляного декору має вапняно-піщаний склад.

Візуальна характеристика: світло-сірого кольору, однорідної тонкозернистої структури. Пісок кварцовий фракції 0,1-0,5 мм, з обкатаними та напів обкатаними зернами. Кварцовий пісок чистий, без домішок. Зерна прозорі та безкольорові, як скло.

Співвідношення вапно:пісок – 1:2.

***Висновок**: стіна та цегляне оздоблення головного фасаду, є автентичними.*

4.3. Первісний вигляд та первісне колірне пофарбування головного фасаду

Первісний вигляд головного фасаду:

- цегляні поверхні площин та цегляний декор первісно стояли відкритими, не пофарбованими. Кладочний шов шириною 10мм, розшитий у вигляді лунки на глибину 3-4мм.

Первісний колірний вигляд та ранні пофарбування головного фасаду.

Первісний колір цегляних поверхонь та цегляного декору визначався кольором відкритої не пофарбованої цегли з кладочним швом.

Колір цегли вохристо-жовтий **Oxidgelb 2S2.** Колір кладочних швів **Oxidschwarz 32S2… 32S3.**

Перше вапняне фасадне пофарбування:

-цегляні поверхні разом з кладочними швами були пофарбованими у яскраво-вохристий колір Oxidgelb 4S3;

- кладочні шви фарбувались у сірий колір Oxidschwarz 32S2… 32S3 безпосередньо по вохристому фарбовому шару; Сіре пофарбування імітувало розшивку кладочних швів цементним розчином;

- цегляний декор фарбувався вапном у білий колір.

5. Висновки за результатами технологічного обстеження будинку №38 по Андріївському узвозу в м. Києві

На основі натурних та лабораторних досліджень головного фасаду будинку виявлено таке:

5.1. Загальний технічний стан всіх фасадних елементів визначено, як незадовільний. Виявлене деструктивне руйнування кладки, затирань та пофарбувань площин та архітектурного декору. В кладці констатовані тріщини та деформації окремих елементів.

5.2. Головною причиною руйнувань фасадного оздоблення є замочування, яке спричинене незадовільним станом мостіння, водовідвідних труб та захисного металевого покриття.

5.3. Фасад потребує капітального ремонту.

5.4. У первісному вигляді цегляні поверхні площин та цегляний декор стояли відкритими, не пофарбованими. Кладочний шов шириною 10мм, розшитий у вигляді лунки на глибину 3-4мм.
Колір цегли - вохристо-жовтий **Oxidgelb 2S2.**
Колір кладочних швів **Oxidschwarz 32S2… 32S3.**
(Кольори визначені за атласом кольорів «Amphisilan» фірми «Caparol»)

5.5. Заслуговує на увагу перше вапняне фасадне пофарбування:
-цегляні поверхні разом з кладочними швами були пофарбованими у яскраво-вохристий колір Oxidgelb 4S3;
- кладочні шви фарбувались у сірий колір Oxidschwarz 32S2… 32S3 безпосередньо по вохристому фарбовому шару. Сіре пофарбування імітувало розшивку кладочних швів цементним розчином;
- цегляний декор фарбувався вапном у білий колір.

Провідний інженер Сальникова Н.В.

Інженер-технолог Білецька О.П.

РЕКОМЕНДАЦІЇ
з технології виконання ремонтно-реставраційних робіт на фасадах будинку по вул. Андріївський узвіз 38, в м. Києві

Проект «Реставрація та ремонт забудови, благоустрій території, реконструкція інженерних мереж по Андріївському узвозу у Подільському районі м. Києва» включає розділи – Хіміко-технологічне дослідження (НТД) та Технологія виконання (ТРР).

Дані Рекомендації розроблені за результатами технологічного обстеження фасадів будівлі і містять основні технологічні етапи ремонтно-реставраційних робіт.

По даним технологічного обстеження зафіксована підвищена вологість цокольної частини будинку. Паралельно з проведенням ремонтно-реставраційних робіт необхідно в обов'язковому порядку виконати роботи по нормалізації вологісного стану кладки.

В роботи повинні входити влаштування вертикальної та горизонтальної поверхні кладки. Проект гідроізоляції буде розроблений згідно виданому Завданню.

Загальна схема виконання ремонтно-реставраційних робіт:

1. Нормалізація вологісного режиму нижньої частини стін – виконання вимощення з гідроізоляційним шаром.
2. Розчищення поверхонь фасадів від деструктованих будівельних шарів.
3. Ремонт кладки, ін'єктування тріщин.
4. Антисептична обробка.
5. Роботи по оздобленню фасадів.
6. Гідроізоляційний захист виступаючих елементів фасаду, пофарбування покрівельного металу карнизів.
7. Пофарбування фасадів
8. Реставрація декоративних металевих елементів