



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

## ДЕПАРТАМЕНТ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

### НАКАЗ

*22 грудня 2021 року*

№ *82*

Про затвердження меж і режимів  
використання зон охорони пам'ятки  
архітектури місцевого значення  
«Флігель житловий» (охоронний  
№ 990-Кв) на вул. Дмитрівській, 102,  
літ. Б в місті Києві

Відповідно до статей 6, 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», враховуючи протокол засідання Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11 листопада 2021 року № 12/21 та з метою захисту традиційного характеру середовища пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий»

### НАКАЗУЮ:

1. Затвердити межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» (охоронний № 990-Кв) на вулиці Дмитрівській, 102, літ. Б в місті Києві, визначені науково-проектною документацією, розробленою товариством з обмеженою відповідальністю «АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ», що встановлені у кварталі, обмеженому вулицями Дмитрівською, Полтавською, Тургенєвською, Січових Стрільців та Глібова, та на безпосередньо прилеглій до цього об'єкту культурної спадщини території, згідно з кресленням «Зони охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий», вул. Дмитрівська, 102, літ. Б», що додається.

2. Визначити, що:

використання територій у межах зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» (охоронний № 990-Кв) на вул. Дмитрівській, 102, літ. Б в місті Києві здійснюється з дотриманням

вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини та затверджених цим наказом режимів використання зон охорони;

затверджені цим наказом межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» (охоронний № 990-Кв) на вул. Дмитрівській, 102, літ. Б в місті Києві обов'язково враховуються у державних земельних кадастрах, планах землекористування, проєктах землеустрою, в іншій проєктно-планувальній та містобудівній документації;

науково-проєктна документація, зазначена в пункті 1 цього наказу, є невід'ємною частиною цього наказу та зберігається у відділі з питань розгляду проєктної документації управління обліку та збереження об'єктів культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3. Відділу з питань розгляду проєктної документації управління обліку та збереження об'єктів культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити:

подання в установленому порядку цього наказу на державну реєстрацію;  
доведення цього наказу до відома відповідних органів з питань земельних ресурсів, уповноважених органів з питань містобудування та архітектури;  
координацію роботи щодо виконання цього наказу.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного оприлюднення.

5. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Директор



Олександр НИКОРЯК



Скан

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ»  
ЄДРПОУ 42240243

04080, м. Київ, вул. Терьохіна, 8-А; abk\_extra-invest@protonmail.com

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Департамент охорони культурної спадщини  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)



О.Д. Никоряк

«22» грудня 2021 р.  
NS2

НАУКОВО-ПРОЄКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ  
«МЕЖІ ТА РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗОН ОХОРОНИ  
ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ  
«ФЛІГЕЛЬ ЖИТЛОВИЙ»  
НА ВУЛ. ДМИТРІВСЬКІЙ, 102, літ. Б»

1911-1912 рр.

(охоронний № 990-Кв)

Наказ Міністерства культури України від 16.12.2016 № 1198

(Договір закупівлі послуг у сфері містобудування ДК 021:2015-71410000-5 (Розроблення науково-проектної документації «Межі та режими використання зон охорони комплексів і пам'яток культурної спадщини м. Києва») № 61 від 11.08.2021)

Директор

Науковий керівник

ГАП



Є. І. Шевченко

Г. Л. Ковальська

Н. О. Захарченко

Київ – 2021 р.



|    |     |           |            |
|----|-----|-----------|------------|
| 62 | 6'  | 299211.71 | 5591801.47 |
| 37 | 7'  | 299223.23 | 5591808.11 |
| 16 | 8'  | 299225.69 | 5591798.00 |
| 69 | 9'  | 299228.72 | 5591807.52 |
| 58 | 10' | 299255.37 | 5591781.61 |
| 30 | 11' | 299265.53 | 5591794.85 |
| 58 | 12' | 299268.32 | 5591798.48 |
| 59 | 13' | 299278.25 | 5591811.41 |
| 33 | 14' | 299291.90 | 5591800.34 |
| 36 | 15' | 299283.69 | 5591789.51 |
| 30 | 16' | 299277.76 | 5591781.67 |
| 79 | 17' | 299278.28 | 5591781.28 |
| 50 | 18' | 299278.04 | 5591780.73 |
| 2  | 19' | 299281.76 | 5591769.55 |
| 2  | 20' | 299261.26 | 5591763.08 |
| 7  | 21' | 299258.56 | 5591761.52 |
| 9  | 22' | 299256.78 | 5591766.74 |
| 8  | 23' | 299257.51 | 5591766.99 |
| 1  | 24' | 299255.03 | 5591775.01 |
| 13 | 25' | 299253.25 | 5591780.82 |
| 10 | 26' | 299246.53 | 5591778.81 |
| 10 | 27' | 299232.72 | 5591774.66 |

| зони регулювання забудови<br>(площа - 1,55 га) |         |            |            |
|------------------------------------------------|---------|------------|------------|
| № п/п                                          | № точки | Координати |            |
|                                                |         | X          | Y          |
| 1                                              | 1"      | 299232.00  | 5591632.85 |
| 2                                              | 2"      | 299229.52  | 5591632.85 |
| 3                                              | 3"      | 299226.79  | 5591635.06 |
| 4                                              | 4"      | 299193.26  | 5591740.73 |
| 5                                              | 5"      | 299199.56  | 5591742.70 |
| 6                                              | 6"      | 299212.66  | 5591746.80 |
| 7                                              | 7"      | 299238.38  | 5591754.84 |
| 8                                              | 8"      | 299253.15  | 5591759.73 |
| 9                                              | 9"      | 299258.56  | 5591761.52 |
| 10                                             | 10"     | 299261.26  | 5591763.08 |
| 11                                             | 11"     | 299281.76  | 5591769.55 |
| 12                                             | 12"     | 299278.04  | 5591780.73 |
| 13                                             | 13"     | 299278.28  | 5591781.28 |
| 14                                             | 14"     | 299277.76  | 5591781.67 |
| 15                                             | 15"     | 299283.69  | 5591789.51 |
| 16                                             | 16"     | 299291.90  | 5591800.34 |
| 17                                             | 17"     | 299315.20  | 5591782.39 |
| 18                                             | 18"     | 299316.59  | 5591780.56 |
| 19                                             | 19"     | 299319.15  | 5591774.61 |
| 20                                             | 20"     | 299324.17  | 5591756.16 |
| 21                                             | 21"     | 299350.38  | 5591676.18 |
| 22                                             | 22"     | 299350.18  | 5591672.37 |
| 23                                             | 23"     | 299348.13  | 5591669.36 |
| 24                                             | 24"     | 299343.92  | 5591667.23 |
| 25                                             | 25"     | 299289.21  | 5591650.42 |
| 26                                             | 26"     | 299282.51  | 5591648.36 |

- Комплексний благоустрій та озеленення території.
- Проведення обгрунтованої санації зелених насаджень, включення сапогірних рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників, замість загинув, проведення заходів щодо запобігання самосіву.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація території.
- Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива гідрогеологічна обстановка та захист від вібрацій, забруднень, підтоплення та інших негативних природних та техногенних впливів.

#### В межах охоронної зони пам'ятки ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:

- Прокладання та обслуговування інженерних мереж, необхідних як для забезпечення функціонування пам'ятки, так і зумовлених потребами розвитку міської інфраструктури, за умови, що ці мережі та пов'язані з ними роботи не матимуть негативного впливу на пам'ятку.
- Ремонт та реконструкція з пристосуванням значної історичної будівлі, без зміни об'ємно-просторових параметрів.
- Ремонт та обслуговування існуючих внутрішньоквартальних проїздів.
- Влаштування та заміна елементів благоустрою - огорож, покриття, зовнішнього освітлення, малих архітектурних форм, за умови їх підпорядкованості пам'яткоохоронній функції території.
- Спорудження інженерно-технічних протизсувних споруд, дренажних систем для укріплення схилів.

#### В межах охоронної зони пам'ятки ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- Будь-яке нове будівництво.
- Знесення або реконструкція зі зміною об'ємно-просторових параметрів значної історичної будівлі.
- Розміщення малих архітектурних форм (біл-бордів, сіті-лайтів, розтяжок, кіосків, павільйонів, торгових палаток, критих літніх майданчиків тощо), що порушують традиційний характер історичного середовища та перешкоджають огляду пам'ятки.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'ятки, а також гідрологічний режим території.

#### В межах зони регулювання забудови ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:

- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального розкриття пам'ятки.
- Збереження історично сформованої вуличної мережі, розпланувального модулю, масштабу і масштабності забудови, значної та рядової історичної забудови.
- Відповідність нових будівель/споруд архітектурному середовищу за масштабними параметрами, гармонійне поєднання новобудов з цінною історичною забудовою.
- Дотримання червоних та встановлених блакитних ліній.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація території.
- Усунення гаражів і самосійних зелених насаджень, які порушують традиційний характер пам'ятки.
- Свчасний ремонт, реконструкція інженерно-технічних протизсувних споруд, дренажних систем для укріплення схилів.
- Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива гідрогеологічна обстановка та захист від вібрацій, забруднень, підтоплення та інших негативних природних та техногенних впливів.

#### В межах зони регулювання забудови ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:

- Реконструкція та ремонт внутрішньоквартальних проїздів та інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, встановлення малих архітектурних форм (дитячих майданчиків, елементів зовнішнього освітлення), а також організація інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста.
- Архітектурно-композиційне завершення історично недоосвоєних ділянок, або ділянок з втраченими елементами забудови.
- Ремонт, реконструкція з пристосуванням існуючих та будівництво нових будівель і споруд за індивідуальними проєктами, погодженими у встановленому порядку.
- Завершення будівельних робіт, відповідно до погодженої проєктної документації органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини Київської міської ради (КМДА), згідно з чинним законодавством.

#### Висота нових або надбудованих споруд в межах зони регулювання забудови не повинна перевищувати:

- 12 м від рівня денної поверхні землі до найвищої відмітки покрівлі (без врахування технологічно необхідних надбудов).

#### В межах зони регулювання забудови ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- Зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значущість пам'яток.
- Зміна зовнішнього вигляду фасадів значних та рядових історичних будівель - зашклення балконів, створення додаткових конструкцій, встановлення відмінних від історичних за стилістикою заповнень дверних та віконних прорізів, розміщення вивісок і рекламних конструкцій, що спотворюють історичні фасади.
- Розміщення нових промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд.

### ЗАТВЕРДЖЕНО:

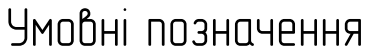
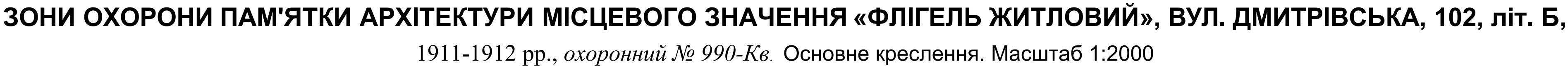
Департамент охорони культурної спадщини  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

О.Д. Никоряк

2021 р.

| Науково-проектна документація «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Фабрика житловий» на вул. Дмитрівській, 102, п'ят. Б», 1911-1912 рр., (охранний № 993-Кв), Меморіал Міністерства культури України від 10.12.2016 № 1198 |               |      |       |       |      | Статус                   |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|-------|-------|------|--------------------------|---|---|
| Зм.                                                                                                                                                                                                                                                                     | Кільк.        | Арк. | №Док. | Підп. | Дата | П                        | 1 | 4 |
| Наук. кер.                                                                                                                                                                                                                                                              | Г. Ковальська |      |       |       |      |                          |   |   |
| ГАП                                                                                                                                                                                                                                                                     | Н. Захарченко |      |       |       |      |                          |   |   |
| Виконавець                                                                                                                                                                                                                                                              | Дубська       |      |       |       |      |                          |   |   |
| Креслив                                                                                                                                                                                                                                                                 | В. Жушман     |      |       |       |      |                          |   |   |
| Перевірив                                                                                                                                                                                                                                                               | Н. Захарченко |      |       |       |      |                          |   |   |
| Зона охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Фабрика житловий» на вул. Дмитрівській, 102, п'ят. Б», 1911-1912 рр., (охранний № 993-Кв). Окремі частини Меморіал № 1198                                                                                         |               |      |       |       |      | ТОП «АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ» |   |   |





- |   |                                                                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| М | <p>Дисгармонійна будівля</p> <p>Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови в межах зон охорони</p> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Meжі

-  Територія пам'ятки  
 Охоронна зона пам'ятки  
 Зона регулювання забудови

## ПЕРЕЛІК ПАМ'ЯТОК

1. Будинок прибутковий, 1911-1912 рр., Дмитрівська вул. 102, літ. А.
2. **Флігель житловий, 1911-1912 рр., Дмитрівська вул. 102, літ. Б.**
3. Будинок прибутковий, 1910-1911 рр., Січових Стрільців вул. 66.
4. Будинок прибутковий, межа XIX - XX ст.; 1980-і рр., Січових Стрільців вул. 72.
5. Будинок прибутковий, 1899-1900 рр., 1930 рр. (перебудова), Січових Стрільців вул. 74.
6. Будинок житловий, 1930-і рр., Січових Стрільців вул. 76.
7. Будинок прибутковий, рубіж XIX - XX ст., Січових Стрільців вул. 81.
8. Будинок, де в 1915-1953 рр. жила українська актриса і письменниця Тобілевич С.В., Тургенєвська вул. 81.

| Територія пам'ятки<br>(площа - 0,12 га) |                |            |            |            |
|-----------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| Відрізок                                | Довжина<br>(м) | №<br>точки | Координати |            |
|                                         |                |            | X          | Y          |
| 1-2                                     | 21,08          | 1          | 299199.56  | 5591742.70 |
| 2-3                                     | 13,77          | 2          | 299193.34  | 5591762.85 |
| 3-4                                     | 3,44           | 3          | 299206.53  | 5591766.80 |
| 4-5                                     | 23,90          | 4          | 299209.82  | 5591767.79 |
| 5-6                                     | 14,43          | 5          | 299232.72  | 5591774.66 |
| 6-7                                     | 7,01           | 6          | 299246.53  | 5591778.81 |
| 7-8                                     | 6,08           | 7          | 299253.25  | 5591780.82 |
| 8-9                                     | 8,39           | 8          | 299255.03  | 5591775.01 |
| 9-10                                    | 0,77           | 9          | 299257.51  | 5591766.99 |
| 10-11                                   | 5,52           | 10         | 299256.78  | 5591766.74 |
| 11-12                                   | 5,70           | 11         | 299258.56  | 5591761.52 |
| 12-13                                   | 15,56          | 12         | 299253.15  | 5591759.73 |
| 13-14                                   | 26,94          | 13         | 299238.38  | 5591754.84 |
| 14-1                                    | 13,73          | 14         | 299212.66  | 5591746.80 |

| Територія охоронної зони пам'ятки<br>(площа - 0.21 га) |                |            |            |            |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| Відрізок                                               | Довжина<br>(м) | №<br>точки | Координати |            |
|                                                        |                |            | X          | Y          |
| 1'-2'                                                  | 27.42          | 1'         | 299209.82  | 5591767.79 |
| 2'-3'                                                  | 5.53           | 2'         | 299202.45  | 5591794.20 |
| 3'-4'                                                  | 0.99           | 3'         | 299207.80  | 5591795.62 |
| 4'-5'                                                  | 3.14           | 4'         | 299207.41  | 5591796.53 |
| 5'-6'                                                  | 3.43           | 5'         | 299209.26  | 5591799.07 |
| 6'-7'                                                  | 13.31          | 6'         | 299211.71  | 5591801.47 |
| 7'-8'                                                  | 2.62           | 7'         | 299223.23  | 5591808.11 |
| 8'-9'                                                  | 3.37           | 8'         | 299225.69  | 5591809.00 |
| 9'-10'                                                 | 37.16          | 9'         | 299228.72  | 5591807.52 |
| 10'-11'                                                | 16.69          | 10'        | 299255.37  | 5591781.61 |
| 11'-12'                                                | 4.58           | 11'        | 299265.53  | 5591794.85 |
| 12'-13'                                                | 16.30          | 12'        | 299268.32  | 5591798.48 |
| 13'-14'                                                | 17.58          | 13'        | 299278.25  | 5591811.41 |
| 14'-15'                                                | 13.59          | 14'        | 299291.90  | 5591800.34 |
| 15'-16'                                                | 9.83           | 15'        | 299283.69  | 5591789.51 |
| 16'-17'                                                | 0.66           | 16'        | 299277.76  | 5591781.67 |
| 17'-18'                                                | 0.60           | 17'        | 299278.28  | 5591781.28 |
| 18'-19'                                                | 11.79          | 18'        | 299278.04  | 5591780.73 |
| 19'-20'                                                | 21.50          | 19'        | 299281.76  | 5591769.55 |
| 20'-21'                                                | 3.12           | 20'        | 299261.26  | 5591763.08 |
| 21'-22'                                                | 5.52           | 21'        | 299258.56  | 5591761.52 |
| 22'-23'                                                | 0.77           | 22'        | 299256.78  | 5591766.74 |
| 23'-24'                                                | 8.39           | 23'        | 299257.51  | 5591766.99 |
| 24'-25'                                                | 6.08           | 24'        | 299255.03  | 5591775.01 |
| 25'-26'                                                | 7.01           | 25'        | 299253.26  | 5591780.82 |
| 26'-27'                                                | 14.43          | 26'        | 299246.53  | 5591778.81 |
| 27'-1'                                                 | 23.90          | 27'        | 299232.72  | 5591774.66 |

| Територія зони регулювання забудови<br>(площа - 1,55 га) |                |            |            |            |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| Відрізок                                                 | Довжина<br>(м) | №<br>точки | Координати |            |
|                                                          |                |            | X          | Y          |
| 1"-2"                                                    | 2,47           | 1"         | 299232.00  | 5591632.85 |
| 2"-3"                                                    | 3,51           | 2"         | 299292.52  | 5591632.85 |
| 3"-4"                                                    | 110,87         | 3"         | 299226.79  | 5591635.06 |
| 4"-5"                                                    | 6,60           | 4"         | 299193.26  | 5591740.73 |
| 5"-6"                                                    | 13,73          | 5"         | 299199.56  | 5591742.70 |
| 6"-7"                                                    | 26,94          | 6"         | 299212.66  | 5591746.80 |
| 7"-8"                                                    | 15,56          | 7"         | 299238.38  | 5591754.84 |
| 8"-9"                                                    | 5,70           | 8"         | 299253.15  | 5591759.73 |
| 9"-10"                                                   | 3,12           | 9"         | 299258.56  | 5591761.52 |
| 10"-11"                                                  | 21,50          | 10"        | 299261.26  | 5591763.08 |
| 11"-12"                                                  | 11,79          | 11"        | 299281.76  | 5591769.55 |
| 12"-13"                                                  | 0,60           | 12"        | 299278.04  | 5591780.73 |
| 13"-14"                                                  | 0,66           | 13"        | 299278.28  | 5591781.28 |
| 14"-15"                                                  | 9,83           | 14"        | 299277.76  | 5591781.67 |
| 15"-16"                                                  | 13,59          | 15"        | 299283.69  | 5591789.51 |
| 16"-17"                                                  | 29,42          | 16"        | 299291.90  | 5591800.34 |
| 17"-18"                                                  | 2,29           | 17"        | 299315.20  | 5591782.39 |
| 18"-19"                                                  | 6,48           | 18"        | 299316.59  | 5591780.56 |
| 19"-20"                                                  | 19,12          | 19"        | 299319.15  | 5591774.61 |
| 20"-21"                                                  | 84,17          | 20"        | 299324.17  | 5591756.16 |
| 21"-22"                                                  | 3,81           | 21"        | 299350.38  | 5591676.18 |
| 22"-23"                                                  | 3,64           | 22"        | 299350.18  | 5591672.37 |
| 23"-24"                                                  | 4,72           | 23"        | 299348.13  | 5591669.36 |
| 24"-25"                                                  | 57,24          | 24"        | 299343.92  | 5591667.23 |
| 25"-26"                                                  | 7,00           | 25"        | 299289.21  | 5591650.42 |
| 26"-1"                                                   | 52,85          | 26"        | 299282.51  | 5591648.36 |

## На території пам'ятки ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:

- Збереження пам'яток архітектури (їх предмету охорони).
- Консервація, реставрація, реабілітація, пристосування, музесифікація пам'яток.
- Свочасний ремонт, реконструкція інженерно-технічних протизсувних споруд, дренажних систем для укріплення схилів.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація історичної території.
- Організація комплексного благоустрою території.
- Організація відведення поверхневих стоків.
- Охорона території від вібрацій, забруднення та інших негативних природних та техногенних впливів; санітарна та пожежна безпека.

## На території пам'ятки ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:

- Реконструкція необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, а також прокладання та обслуговування нових інженерних комунікацій, необхідних для забезпечення функціонування пам'яток, за умови дотримання трас уже існуючих комунікацій та глибини їх залягання.
- Комплексний благоустрій території із заміною наявних або встановлення нових елементів благоустрою - покриття, зовнішнього освітлення, малих архітектурних форм, дизайн-елементів відповідного стилю, за умови їх підпорядкованості пам'яткоохоронній функції території; озеленення території.

## На території пам'ятки ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- Діяльність, що негативно впливає або може мати негативний вплив на стан збереження пам'яток, режим їх охорони та використання.
- Проведення, землі на роботі (окрім висадки зелених насаджень, а також прокладання та реконструкції необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд).
- Надання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо це не пов'язано із забезпеченням функціонування пам'яток або усуненням аварійних ситуацій загальнономських мереж, а також у разі, якщо ці роботи порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території.
- Влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів.
- Встановлення малих архітектурних форм, що порушуватимуть умови огляду пам'яток та ускладнюватимуть під'їзд до них.

Програми та проекти містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт у межах *територій пам'ятки та зон охорони пам'ятки* мають бути погоджені відповідним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини Київської міської ради (КМДА), згідно з чинним законодавством.

При проведенні будь-яких земляних робіт на *території пам'ятки та зон охорони пам'ятки* забезпечується обов'язковий археологічний нагляд

**В межах охоронної зони пам'ятки ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:**

- Збереження композиційно-видового впливу пам'ятки та візуальних зв'язків з традиційним міським середовищем: збереження характерних видових точок, зон і фронтів видового розкриття пам'ятки.
- Збереження значної історичної забудови, ландшафту та цінних зелених насаджень.
- Комплексний благоустрій та озеленення території.
- Проведення об'єднаної санації зелених насаджень, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників, замість загиблих, проведення заходів щодо запобігання самосіву.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація території.
- Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива гідрогеологічна обстановка та захист від вібрацій, забруднень, підтоплення та інших негативних природних та техногенних впливів.

**В межах охоронної зони пам'ятки ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:**

- Прокладання та обслуговування інженерних мереж, необхідних як для забезпечення функціонування пам'ятки, так і зумовлених потребами розвитку міської інфраструктури, за умови, що ці мережі та пов'язані з ними роботи не матимуть негативного впливу на пам'ятку.
- Ремонт та реконструкція з пристосуванням значної історичної будівлі, без зміни об'ємно-просторових параметрів.
- Ремонт та обслуговування існуючих внутрішньоквартальних проїздів.
- Влаштування та заміна елементів благоустрою - огорож, покриття, зовнішнього освітлення, малих архітектурних форм, за умови їх підпорядкованості пам'яткоохоронній функції території.
- Спорудження інженерно-технічних протизсувних споруд, дренажних систем для укріплення схилів.

**В межах охоронної зони пам'ятки ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:**

- Будь-яке нове будівництво.
- Знесення або реконструкція зі зміною об'ємно-просторових параметрів значної історичної будівлі.
- Розміщення малих архітектурних форм (біл-бордів, сіті-лайтів, розтяжок, кіосків, павільйонів, торгових палаток, критих літніх майданчиків тощо), що порушують традиційний характер історичного середовища та перешкоджають огляду пам'ятки.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'ятки, а також гідрологічний режим території.

**В межах зони регулювання забудови ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:**

- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального розкриття пам'ятки.
- Збереження історично сформованої вуличної мережі, розпланувального модулю, масштабу і масштабності забудови, значної та рядової історичної забудови.
- Відповідність нових будівель/споруд архітектурному середовищу за масштабними параметрами, гармонійне поєднання новобудов з цінною історичною забудовою.
- Дотримання червоних та встановлених блакитних ліній.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація територій.
- Усунення гаражів і самосійних зелених насаджень, які порушують традиційний характер пам'ятки.
- Свочасний ремонт, реконструкція інженерно-технічних протизсувних споруд, дренажних систем для укріплення схилів.
- Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива гідрогеологічна обстановка та захист від вібрацій, забруднень, підтоплення та інших негативних природних та техногенних впливів.

**В межах зони регулювання забудови ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:**

- Реконструкція та ремонт внутрішньоквартальних проїздів та інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, встановлення малих архітектурних форм (дитячих майданчиків, елементів зовнішнього освітлення), а також організація інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста.
- Архітектурно-композиційне завершення історично недосвоєних ділянок, або ділянок з втраченими елементами забудови.
- Ремонт, реконструкція з пристосуванням існуючих та будівництво нових будівель і споруд за індивідуальними проєктами, погодженими у встановленому порядку
- Завершення будівельних робіт, відповідно до погодженої проєктної документації органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини Київської міської ради (КМДА) згідно з чинним законодавством.

**Висота нових або надбудованих споруд в межах зони регулювання забудови не повинна перевищувати:**

- 12 м від рівня денної поверхні землі до найвищої відмітки покрівлі (без врахування технологічно необхідних надбудов).

**В межах зони регулювання забудови ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:**

- Зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значущість пам'яток.
- Зміна зовнішнього вигляду фасадів значних та рядових історичних будівель - закріплення балконів, створення додаткових конструкцій, встановлення відмінних від історичних за стилістикою заповнень дверних та віконних прорізів, розміщення вивісок і рекламних конструкцій, що спотворюють історичні фасади.
- Розміщення нових промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд.

## ЗАТВЕРДЖЕНО:

Департамент охорони культурної спадщини  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

\_\_\_\_\_ О.Д. Никорьяк  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

|            |        |               |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |       |         |
|------------|--------|---------------|-------|-------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|---------|
|            |        |               |       |       |      | <b>Науково-проектна документація «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» на вул. Дмитрівський, 102, п.т. Б», 1911-1912 рр., (охоронний № 990-Кв),</b><br><b>Наказ Міністерства культури України від 16.12.2016 № 1198.</b> |                             |       |         |
| Зм.        | Кільк. | Арк.          | №Док. | Підп. | Дата |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Стадія                      | Аркуш | Аркушів |
| Наук. кер. |        | Г. Ковальська |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | П                           | 1     | 4       |
| ГАП        |        | Н. Захарченко |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |       |         |
| Виконавець |        | І. Дубська    |       |       |      | ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ<br>«ФЛІГЕЛЬ ЖИТЛОВИЙ»,<br>ВУЛ. ДМИТРІВСЬКА, 102, п.т. Б, 1911-1912 рр., охоронний № 990-Кв.<br>Основне креслення. Масштаб 1:2000                                                                                                  | ТОВ<br>«АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ» |       |         |
| Креслив    |        | С. Бонко      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |       |         |
| Перевірив  |        | В. Жушман     |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |       |         |

[illegible]

# АНАЛІЗ ВИДОВОГО РОЗКРИТТЯ ПАМ'ЯТКИ. Масштаб 1:5000



## Умовні позначення

- Пам'ятка архітектури місцевого значення
- Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення
- Пам'ятка історії місцевого значення
- Пам'ятка ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпра»
- Значна історична будівля
- Рядова історична будівля
- Інша будівля та споруда
- Дисгармонічна будівля
- Видова точка
- Видовий фронт
- Характерні відстані (якісні пороги) видового розкриття пам'ятки

## ПЕРЕЛІК ПАМ'ЯТОК

1. Будинок прибутковий, 1911-1912 рр., Дмитрівська вул. 102, літ. А.
2. **Флігель житловий, 1911-1912 рр., Дмитрівська вул. 102, літ. Б.**
3. Будинок прибутковий, 1910-1911 рр., Січових Стрільців вул. 66.
4. Будинок прибутковий, межа XIX - XX ст.; 1980-і рр., Січових Стрільців вул. 72.
5. Будинок прибутковий, 1899-1900 рр., 1930 рр. (перебудова), Січових Стрільців вул. 74.
6. Будинок житловий, 1930-і рр., Січових Стрільців вул. 76.
7. Будинок прибутковий, рубіж XIX - XX ст., Січових Стрільців вул. 81.
8. Будинок, де в 1915-1953 рр. жила українська актриса і письменниця Тобілевич С.В., Тургенєвська вул. 81.

Погоджено:

Зам.інв.№

Підпис і дата

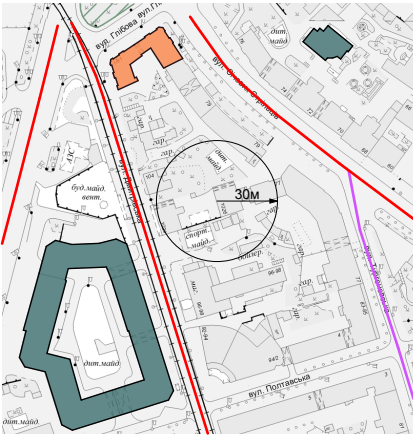
Інв. № ориг

Науково-проектна документація «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» на вул. Дмитрівській, 102, літ. Б», 1911-1912 рр., (охоронний № 990-Кв), Наказ Міністерства культури України від 16.12.2016 № 1198.

| Зм.                                                | Кільк.        | Арк. | №Док. | Підп. | Дата |                          |       |         |
|----------------------------------------------------|---------------|------|-------|-------|------|--------------------------|-------|---------|
| Наук. кер.                                         | Г. Ковальська |      |       |       |      |                          |       |         |
| ГАП                                                | Н. Захарченко |      |       |       |      |                          |       |         |
| Виконавець                                         | І. Дубська    |      |       |       |      |                          |       |         |
| Креслив                                            | С. Бонко      |      |       |       |      |                          |       |         |
| Перевірів                                          | В. Жушман     |      |       |       |      |                          |       |         |
|                                                    |               |      |       |       |      | Стадія                   | Аркуш | Аркушів |
|                                                    |               |      |       |       |      | П                        | 2     | 4       |
| Аналіз видового розкриття пам'ятки. Масштаб 1:5000 |               |      |       |       |      | ТОВ «АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ» |       |         |



КОМПОЗИЦІЙНО-ХУДОЖНЯ ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ. Масштаб 1:5000

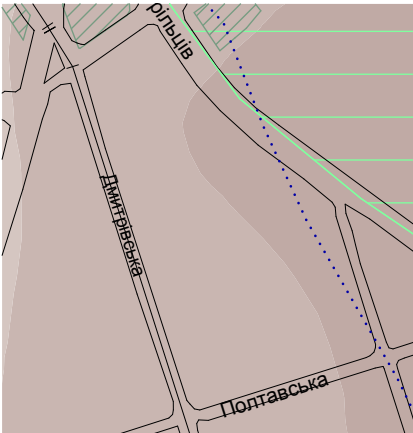


Умовні позначення

- Головні планувально-композиційні вісі
- Підпорядковані планувально-композиційні вісі
- Історичний архітектурний акцент
- Характерні відстані (якісні пороги) видобого розкриття пам'ятки
- Дисгармонійна будівля

|             |               |           |  |  |
|-------------|---------------|-----------|--|--|
| Погоджено:  |               |           |  |  |
|             |               |           |  |  |
|             |               |           |  |  |
|             |               |           |  |  |
| Інв. № ориг | Підпис і дата | Зам.інв.№ |  |  |
|             |               |           |  |  |

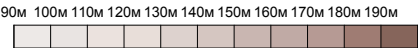
ПРИРОДНО-ЛАНДШАФТНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ. Масштаб 1:5000



Умовні позначення

- Пам'ятка ландшафту, історії місцевого значення
- Грані вододільних плато
- Зелені насадження

ШКАЛА ВИСОТ В МЕТРАХ



Науково-проектна документація «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» на вул. Дмитрівській, 102, літ. Б», 1911-1912 рр., (охоронний № 990-Кв), Наказ Міністерства культури України від 16.12.2016 № 1198.

|             |            |           |               |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                             |       |         |
|-------------|------------|-----------|---------------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|---------|
| Підпис і    |            |           |               |       |       | Науково-проектна документація «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Флігель житловий» на вул. Дмитрівській, 102, літ. Б», 1911-1912 рр., (охоронний № 990-Кв), Наказ Міністерства культури України від 16.12.2016 № 1198. |                                                         |                             |       |         |
|             |            |           |               |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                             |       |         |
| Інв. № ориг | Зм.        | Кільк.    | Арк.          | №Док. | Підп. | Дата                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         | Стадія                      | Аркуш | Аркушів |
|             |            |           |               |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         | П                           | 4     | 4       |
|             | Наук. кер. |           | Г. Ковальська |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       | Природно-ландшафтна оцінка території.<br>Масштаб 1:5000 | ТОВ<br>«АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ» |       |         |
|             | ГАП        |           | Н. Захарченко |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                             |       |         |
|             | Виконавець |           | І. Дубська    |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                             |       |         |
|             | Креслив    |           | С. Бонко      |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                             |       |         |
| Перевішив   |            | В. Жушман |               |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                             |       |         |