



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

## ДЕПАРТАМЕНТ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

### НАКАЗ

*09 листопада 2021 року*

№ 61

Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Торговий дім» (охоронний № 943-Кв), «Будинок житловий Торговельного дому» (охоронний № 944-Кв) на вул. Житньоторзкій, 10

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 16 вересня 2021 року № 09/21 та з метою захисту традиційного характеру середовища пам'яток архітектури місцевого значення «Торговий дім» та «Будинок житловий Торговельного дому»

### НАКАЗУЮ:

1. Затвердити визначені науково-проектною документацією, розробленою Товариством з обмеженою відповідальністю «АБК «ЕКСТРА-ІНВЕСТ»:

межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Торговий дім» (охоронний № 943-Кв) на вул. Житньоторзкій, 10;

межі та режими використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок житловий Торговельного дому» (охоронний № 944-Кв) на вул. Житньоторзкій, 10»,

що встановлені у кварталі перетинання вулиць Житньоторзкої, Ярославської, Костянтинівської та Нижній Вал, згідно з кресленням «Зони охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Торговий дім», середина ХІХ ст., охоронний № 943-Кв, «Будинок житловий Торговельного дому», друга половина ХІХ ст., охоронний № 944-Кв, вул. Житньоторзська № 10».

Креслення «Зони охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Торговий дім», середина XIX ст., охоронний № 943-Кв, «Будинок житловий Торговельного дому», друга половина XIX ст., охоронний № 944-Кв, вул. Житньоторзька № 10» додається.

2. Визначити, що:

господарська діяльність (діяльність окремих фізичних осіб) у межах зон охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Торговий дім» (охоронний № 943-Кв), «Будинок житловий Торговельного дому» (охоронний № 944-Кв) на вул. Житньоторзькій, 10 може здійснюватися виключно з дотриманням вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини та затверджених цим наказом режимів використання зон охорони;

затверджені цим наказом межі і режими використання зон охорони пам'яток архітектури місцевого значення «Торговий дім» (охоронний № 943-Кв), «Будинок житловий Торговельного дому» (охоронний № 944-Кв) на вул. Житньоторзькій, 10 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

**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

11 2021 р.

НАКАЗ № 61

**НАУКОВО-ПРОЄКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**  
**«МЕЖІ ТА РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК**  
**АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ**

**«ТОРГОВИЙ ДІМ»,**

середина XIX ст., охоронний № 943-Кв

**«БУДИНОК ЖИТЛОВИЙ ТОРГОВЕЛЬНОГО ДОМУ»,**

друга половина XIX ст., охоронний № 944-Кв

**НА ВУЛИЦІ ЖИТНЬОТОРЗЬКІЙ, 10»**

(Наказ Міністерства культури України від 15.10.2014 № 869)

Директор

ГАП



Є.І. Шевченко

Н.О. Захарченко

Київ 2021

| Охоронна зона пам'яток (площа ділянки - 0,20 га) |            |         |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|---------|------------|------------|
| Відрізок                                         | Довжина, м | № точки | Координати |            |
|                                                  |            |         | X          | Y          |
| 1'-2'                                            | 23.98      | 1'      | 300798.64  | 5592795.13 |
| 2'-3'                                            | 26.13      | 2'      | 300815.81  | 5592778.39 |
| 3'-4'                                            | 40.78      | 3'      | 300834.53  | 5592760.15 |
| 4'-5'                                            | 49.81      | 4'      | 300805.96  | 5592731.07 |
| 5'-1'                                            | 41.08      | 5'      | 300770.10  | 5592765.58 |

| Зона регулювання забудови (площа - 1,26 га) |            |         |            |            |
|---------------------------------------------|------------|---------|------------|------------|
| Відрізок                                    | Довжина, м | № точки | Координати |            |
|                                             |            |         | X          | Y          |
| 1"-2"                                       | 15.82      | 1"      | 300834.53  | 5592760.15 |
| 2"-3"                                       | 29.33      | 2"      | 300845.69  | 5592771.41 |
| 3"-4"                                       | 24.25      | 3"      | 300866.67  | 5592792.75 |
| 4"-5"                                       | 13.96      | 4"      | 300884.01  | 5592775.75 |
| 5"-6"                                       | 11.41      | 5"      | 300893.87  | 5592765.92 |
| 6"-7"                                       | 4.12       | 6"      | 300902.10  | 5592757.95 |
| 7"-8"                                       | 45.07      | 7"      | 300905.07  | 5592755.09 |
| 8"-9"                                       | 22.19      | 8"      | 300873.47  | 5592722.91 |
| 9"-10"                                      | 57.63      | 9"      | 300858.14  | 5592706.83 |
| 10"-11"                                     | 22.83      | 10"     | 300818.17  | 5592665.36 |
| 11"-12"                                     | 1.71       | 11"     | 300801.75  | 5592681.23 |
| 12"-13"                                     | 31.00      | 12"     | 300802.99  | 5592682.45 |
| 13"-14"                                     | 1.63       | 13"     | 300780.47  | 5592703.76 |
| 14"-15"                                     | 3.04       | 14"     | 300779.32  | 5592702.66 |
| 15"-16"                                     | 0.82       | 15"     | 300777.22  | 5592704.85 |
| 16"-17"                                     | 59.42      | 16"     | 300776.64  | 5592704.27 |
| 17"-18"                                     | 20.42      | 17"     | 300734.36  | 5592746.01 |
| 18"-19"                                     | 63.41      | 18"     | 300719.83  | 5592760.36 |
| 19"-20"                                     | 1.78       | 19"     | 300765.01  | 5592803.86 |
| 20"-21"                                     | 9.99       | 20"     | 300767.56  | 5592804.75 |
| 21"-22"                                     | 3.21       | 21"     | 300774.24  | 5592812.13 |
| 22"-23"                                     | 1.90       | 22"     | 300774.71  | 5592815.31 |
| 23"-24"                                     | 3.29       | 23"     | 300775.49  | 5592817.04 |
| 24"-25"                                     | 42.47      | 24"     | 300777.58  | 5592819.58 |
| 25"-26"                                     | 26.18      | 25"     | 300807.37  | 5592849.89 |
| 26"-27"                                     | 1.26       | 26"     | 300825.87  | 5592831.43 |
| 27"-28"                                     | 5.10       | 27"     | 300827.12  | 5592831.41 |
| 28"-29"                                     | 9.28       | 28"     | 300830.84  | 5592827.85 |
| 29"-30"                                     | 3.62       | 29"     | 300824.32  | 5592821.21 |
| 30"-31"                                     | 23.80      | 30"     | 300821.77  | 5592818.63 |
| 31"-32"                                     | 9.15       | 31"     | 300805.12  | 5592801.63 |
| 32"-33"                                     | 41.08      | 32"     | 300798.64  | 5592795.13 |
| 33"-34"                                     | 49.81      | 33"     | 300770.10  | 5592765.58 |
| 34"-1"                                      | 40.78      | 34"     | 300805.96  | 5592731.07 |

овина XIX ст., вул.

вул. Нижній Вал, 19

ний Вал, 19-6

); 1994 р. (надбудова),

зль «Бліндер», 1889 р.,

1, 23

ал, 23

і, Костянтинівська, 18

ка, 19

. Костянтинівська, 20/14

остянтинівська, 21/12

ил, 16/4

итноторська пл., 4/16)

рхний Вал, 16

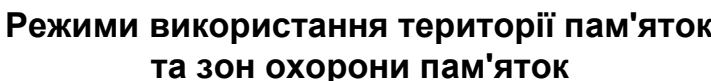
ул. Верхній Вал, 18

адбудовою, вул. Верхній



|          |              |      |        |        |      |                                                                                                                                                                                                                                             |       |       |
|----------|--------------|------|--------|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Зм.      | Кільк.       | Арк. | № док. | Підпис | Дата | Науково-просвітна документація "Межі та режими використання зон охорони пам'яток архітектури місцевого значення "Торговий дім", середина XIX ст., "Будинок житловий Торговельного дому", друга половина XIX ст. на вулиці Житноторській, 10 |       |       |
| Директор | Є.Шевченко   |      |        |        |      | Стадія                                                                                                                                                                                                                                      | Аркус | Аркус |
| ГАП      | Н.Захарченко |      |        |        |      | П                                                                                                                                                                                                                                           | 1     | 3     |
| Розробив | Н.Захарченко |      |        |        |      | Зони охорони пам'яток архітектури "Торговий дім" середина XIX ст., охоронний № 343-кВ.<br>"Будинок житловий Торговельного дому", друга половина XIX ст., охоронний № 944-кВ. вул. Житноторська, 10.<br>Основа креслення Масштаб 1:2000      |       |       |
|          |              |      |        |        |      | ТОВ "АБК "Екстра-Інвест"                                                                                                                                                                                                                    |       |       |

## Межі території та зон охорони пам'ятки каталог координат і поворотних точок



- Збереження пам'яток архітектури (їх предмету охорони).
- Консервація, реставрація, реабілітація, пристосування, музеєфікація пам'яток.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація історичної території.
- Організація комплексного благоустрою із влаштуванням водонепроникливого вимощення поблизу пам'яток.
- Усунення самосійних зелених насаджень, які порушують традиційний характер середовища.
- Охорона території від вібрацій, забруднення, підтоплення та інших негативних природних та техногенних впливів; санітарна та пожежна безпека.
- Проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів.

- 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, а також глибини їх залягання.
- Реконструкція будівель і споруд з пристосуванням, які не перебувають на державному обліку, як об'єкти культурної спадщини, за умови збереження існуючої містобудівної структури (парцеляції, масштабу та висотності) та архітектурно-просторової композиції кварталу забудови.
- Заміна елементів благоустрою - покриття, зовнішнього освітлення, малих архітектурних форм, дизайн-елементів відповідного стилю, при умові їх підпорядкованості пам'яткоохоронній функції території.

- Діяльність, що негативно впливає, або може мати негативний вплив на стан збереження пам'яток, режим їх охорони та використання.

- Розкопування «на знесення» археологічного культурного шару.
- Прокладання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо це не пов'язано з забезпеченням функціонування пам'яток, або усуненням аварійних ситуацій загальноіснуючих 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.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт у межах **комплексної території пам'яток** мають бути погоджені центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

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

- Збереження композиційно-видового впливу пам'яток та візуальних зв'язків з традиційним міським середовищем: збереження характерних видових точок, зон і фронтів видового розкриття пам'яток.
- Ревалоризація, ревіталізація та регенерація території.
- Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива гідрогеологічна обстановка та захист від вібрацій, забруднення, підтоплення та інших негативних природних і техногенних впливів.
- Організація комплексного благоустрою із влаштуванням водонепроникливого вимощення поблизу пам'яток.
- Проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів, а також резервація нерозкопаних ділянок культурного шару як еталону на майбутнє.

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

- Прокладання та обслуговування інженерних мереж, необхідних як для забезпечення функціонування пам'яток, так і зумовлених потребами розвитку міської інфраструктури, за умови, що ці мережі та пов'язані з ними роботи не матимуть негативного впливу на пам'ятки та за умови погодження з місцевим органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, відповідно до чинного законодавства.
- Заміна елементів благоустрою - огорож, зовнішнього освітлення, малих архітектурних форм, дизайн-елементів, при умові їх підпорядкованості пам'яткоохоронній функції території та за умови погодження з місцевим органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, відповідно до чинного законодавства.

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

- Будь-яке нове наземне будівництво над денною поверхню землі.
- Розкопування «на знесення» археологічного культурного шару.
- Розміщення малих архітектурних форм (біл-бордів, сіті-лайтів, розтяжок, кіосків, павільйонів, торгових палаток, критих літніх майданчиків тощо), які порушують традиційний характер історичного середовища та перешкоджають огляду пам'яток.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'яток, а також інших будівель, споруд або гідрологічний режим території.

**В межах зони регулювання забудови ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:**

- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального розкриття пам'яток.
- Збереження історично сформованої вуличної мережі, парцеляції, розпланувального модулю, масштабу і масштабності забудови, цінної історичної забудови.
- Відповідність нових будівель споруд традиційному характеру та морфотипу забудови. Нова забудова за композиційними прийомами має підпорядковуватись пропорціям, ритмічним характеристикам історичної забудови кварталу; за льовими матеріалами і кольоровим рішенням має гармонійно поєднуватись з історичним середовищем.
- Дотримання червоних та встановлених блакитних ліній.
- Ревавторизація, ревіталізація та регенерація територій.
- Проведення археологічних досліджень і музефікації археологічних об'єктів (будь-яким земельним роботам (у тому числі, пов'язаним з будівництвом та інженерними заходами) повинні передувати наукові археологічні розкопки (з метою дослідження археологічного культурного шару) та спелео-археологічні розвідки (з метою виявлення стародавніх підземних споруд), а самі земельні роботи повинні здійснюватись за спеціальним дозволом центрального державного органу управління у сфері охорони культурної спадщини під наглядом фахівця-археолога; по завершенні археологічних досліджень виявлені і задокументовані на місці цінні фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні як нерухомих пам'яток культурної спадщини).
- Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива гідрогеологічна обстановка та захист від вібрацій, забруднення, підтоплення та інших негативних природних та техногенних впливів.

**В межах зони регулювання забудови ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:**

- Архитектурно-композиційне завершення історично недоосвоєних ділянок, або ділянок з втраченими елементами забудови.
- Реконструкція вуличної мережі, інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм, забезпечення інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста.
- Реконструкція існуючих та будівництво нових будівель і споруд за індивідуальними проектами, погодженими у встановленому порядку.

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

- 20 м (без урахування технологічно-необхідної надбудови: котельні, ліфтової шахти). Проектну висоту новобудов або надбудов слід визначати від денної поверхні землі до гребеня даху. Для будівель з плоским дахом - до вінцевого карнизу. У разі розміщення ділянки будівництва на рельєфі - денною поверхнею землі визначається відмітка денної поверхні землі, яка вища за рельєфом.

**В межах зони регулювання забудови ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:**

- Зведення нових будівель і споруд, які негативно впливають на композиційну значущість пам'яток.
- Встановлення торговельних кіосків, наметів, вуличних парасоль, рекламних щитів та інших дисгармонійних тимчасових споруд, що порушують видове сприйняття пам'яток.
- Розміщення нових промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд.
- Знесення або реконструкція зі зміню висотних габаритів цінної історичної забудови.
- Зміна зовнішнього вигляду чолових фасадів цінних історичних будівель - заселення балконів, лоджій, створення додаткових конструкцій, встановлення відмінних від історичних за стилістикою заповнень дверних та віконних прорізів, розміщення вивісок і рекламних конструкцій, що спотворюють історичні фасади.
- Будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища.
- Проведення містобудівних, архітектурних чи ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, дорожніх, земляних робіт без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини.

Вся містобудівна документація, яка розробляється на цю територію чи на її частини, підлягає погодженню з місцевим органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, відповідно до чинного законодавства

|          |               |      |       |        |      |                                                                                                                                                                                                                                             |                          |       |         |
|----------|---------------|------|-------|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|---------|
|          |               |      |       |        |      | Науково-проектна документація "Межі та режими використання зон охорони пам'яток архітектури місцевого значення "Торговий дім", середина XIX ст., "Будинок житловий Торговельного дому", друга половина XIX ст. на вулиці Житньоторзькій, 10 |                          |       |         |
| Зм.      | Кільк.        | Арк. | № док | Підпис | Дата |                                                                                                                                                                                                                                             | Стадія                   | Аркуш | Аркушів |
| Директор | Є. Шевченко   |      |       |        |      |                                                                                                                                                                                                                                             | П                        | 1     | 3       |
| ГАП      | Н. Захарченко |      |       |        |      |                                                                                                                                                                                                                                             |                          |       |         |
| Розробив | Н. Захарченко |      |       |        |      | Зони охорони пам'яток архітектури "Торговий дім" середина XIX ст., охоронний № 943-кВ.<br>"Будинок житловий Торговельного дому", друга половина XIX ст., охоронний № 944-кВ, вул. Житньоторзька, 10.<br>Основне креслення. Масштаб 1:2000   | ТОВ "АБК "Екстра-Інвест" |       |         |

## ПЕРЕЛІК ПАМ'ЯТОК

1. Торговий дім, сер. XIX ст., вул. Житньоторзька, 10
2. Будинок житловий Торговельного дому, друга половина XIX ст., вул. Житньоторзька, 10.
3. Флігель житловий (прибудований до фасадного), 1892 р., вул. Нижній Вал, 19
4. Флігель житловий (по лівій межі ділянки), 1894 р., вул. Нижній Вал, 19-6
5. Будинок житловий 1871 р., 1892 р. (прибудова флігелів); 1994 р. (надбудова), вул. Нижній Вал, 19.
6. Будинок житловий, в якому у 1899-1916 рр. містився готель «Бліндер», 1889 р., вул. Нижній Вал, 21
7. Будинок житловий (лівий), 1874, 1898 рр., вул. Нижній Вал, 23
8. Будинок житловий (правий), 1874, 1898 рр., вул. Нижній Вал, 23
9. Будинок житловий, 1892 р., вул. Ярославська, 5/2
10. Флігель, кін. XIX – поч. XX ст., вул. Ярославська 5/2-6
11. Будинок житловий (*Хедер*), 1897 р., вул. Ярославська 10
12. Будинок житловий, кін. XIX ст., пров. Ярославський 3
13. Будинок прибутковий, 1886 р., вул. Кирилівська, 2/9
14. Будинок прибутковий, 1899 р., вул. Костянтинівська, 16
15. Будинок прибутковий, 2-а пол. XIX ст. 1872 р., 1991 р. вул. Костянтинівська, 18
16. Будинок прибутковий, 1898 р., 1913 р. вул. Костянтинівська, 19
17. Будинок прибутковий, кінець XIX ст. 1930-1940-ві рр., вул. Костянтинівська, 20/14
18. Будинок житловий, 1858 р. 1871 р. 1881 р. 1901 р., вул. Костянтинівська, 21/12
19. Будинок житловий, 1897 р., вул. Костянтинівська, 23/15
20. Флігель, поч. XX ст., вул. Верхній Вал, 16-6
21. Будинок з крамницями (кутовий), 1841 р., вул. Верхній Вал, 16/4
22. Флігель з крамницями, 1875 р., вул. Верхній Вал, 16/4 (Житньоторзька пл., 4/16)
23. Будинок житловий з крамницями, 1865, 1872 рр., вул. Верхній Вал, 16
24. Будинок з крамницями, 1883 р., 2000-і рр. - надбудова, вул. Верхній Вал, 18
25. Будинок житловий, 1892 р., 2007 - і рр. реконструкція з надбудовою, вул. Верхній Вал, 24

|              |               |      |       |            |  |
|--------------|---------------|------|-------|------------|--|
|              |               |      |       | Позовлено: |  |
| Інф. № оруз. | Підпис і дата | Зам. | інф.№ |            |  |
|              |               |      |       |            |  |