© МАЙСТЕРНЯ Г.Духовичного
регістр. №11362982, ліценз.КВ00729-00730
252071, Київ,вул.Оболонська,7,манс.33
тел./факс. (0380-044) 463-70-83

© МАСТЕРСКАЯ Г.Духовичного
регистр. №11362982, лиценз.КВ00729-00730
252071,Киев,ул.Оболонская,7, манс.33
тел./факс. (0380-044) 463-70-83

© BUREAU G.Duchovichniy
Registr.№11362982,certipicate KB00729-00730
Obolonskaya 7, mans.33. 252071. Kiew, Ukraina,
tel/fax (0380-044) 463-70-83

66

П О Г О Д Ж Е Н О:
Голова Державної служби охорони культурної спадщини

_____ **М.Кучерук**
“____” _____ 2004 р.

П О Г О Д Ж Е Н О:
Заступник начальника Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища

_____ **А.Миргородський**
“____” _____ 2004 р.

ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

Об’єкт	**Багатофункціональний житлово-громадський комплекс у складі реконструкції будинків з їх розширенням**
Адреса	місто Київ Район Шевченківський вулиця Пушкінська, 33-37
Замовник та його адреса	**ВАТ «Компанія «Д.І.Б.»** м. Київ, вул. Пушкінська, 35-а

Керівник **Г. Духовичний**

Виконавець **к.т.н. Л.О. Апостолова-Сосса**

Київ 2004

ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

на будівництво з реконструкцією та розширенням
в межах історичних ареалів м. Києва

Об'єкт	**Багатофункціональний житлово-громадський комплекс у складі реконструкції будинків з їх розширенням**
Адреса	місто Київ район Шевченківський вулиця Пушкінська, 33-37

ЗМІСТ
Історико-містобудівного обґрунтування

I. Текстова частина
II. Графічна частина
III. Висновки історико-містобудівного обґрунтування

І. Текстова частина

1. Підстави для розроблення історико-містобудівного обґрунтування:

- Нормативні і законодавчі документи:
  - Закон України "Про охорону культурної спадщини";
  - ДБН Б.1.1-4-2002 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування"
  - ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень";
  - Рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 №920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві";
  - Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.02 №979 "Про внесення змін і доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 №920";
  - Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.02 №318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць";
  - Наказ Державної служби охорони культурної спадщини від 22.03.04 №7.

2. Характеристика місця розташування об'єкту проектування в межах населеного пункту, району, кварталу, навколишньої забудови:

- планувальна зона - Центральна;
- функціональна зона – сельбищна житлова і громадська хони;
- адміністративний район - Шевченківський;
- розпланувальні межі – вулиці Пушкінська, бульвар Т.Шевченка, Червоноармійська, площа Л.Толстого;
- характер прилеглої забудови – 2-7-поверхові цегляні житлові і громадські будинки.

3. Характеристика наявної містобудівної документації:

- Генеральний план міста, розроблений ВАТ "Київпроект", затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804.

4. Аналіз сучасного стану території і споруд:

4.1. Характеристика існуючої забудови та використання територій; площа і межі території, охопленої історико-містобудівним обґрунтуванням:

Ділянка об'єкту проектування – будівництва багатофункціонального громадсько-житлового комплексу у складі реконструкції будинків з їх розширенням по вул. Пушкінській, 33-37 –

Ділянка об'єкту проектування – будівництва багатофункціонального житлово-громадського комплексу у складі реконструкції будинків з їх розширенням по вул. Пушкінській, 33-37 – розташована на Правобережній частині м. Києва, в межах зони загальноміського центру, в кварталі, обмеженому вулицями Пушкінською, бульваром Т.Шевченка, Червоноармійською і вулицею та площею Л.Толстого, в межах якого містяться переважно житлові, адміністративні і громадські будинки. Площа кварталу складає близько 5,9 га. Даний квартал знаходиться в межах історичного центру міста. Ділянка має неправильну форму, заглиблюється в середину кварталу, виходить на червону лінію вулиці Пушкінської і межує з тилами садиб №№6-14 по вул. Червоноармійській.

4.2. Характеристика інженерно-транспортної інфраструктури:

Досліджуваний квартал обмежений вулицями, дві з яких мають статус загальноміської магістралі – бульв. Т.Шевченка і вул. Червонорамійська, а одна – житлової вулиці місцевого значення (Пушкінська). Вздовж вулиці Пушкінської відсутній рух громадського пасажирського транспорту. Вздовж бульв. Шевченка і вул. Червонорамійської існує потужний рух міського пасажирського транспорту (маршрутні таксі, тролейбуси, автобуси). Найближчі зупинки міського транспорту знаходяться в межах пішохідної досяжності від ділянки проектування (менше 500 м) по вул. Терещенківській (тролейбуси, автобуси і маршрутні таксі). Найближча станція метрополітену "Площа Л.Толстого" також знаходиться в зоні пішохідної досяжності в підземному переході на площі Л.Толстого.

Проїзд до ділянки проектування можливий з боку вулиць Пушкінської.

4.3. Техніко-економічна характеристика об'єкта проектування:

Проектується багатофункціональний житлово-громадський комплекс у складі реконструкції будинків №35-а,б, №37-а,б з їх розширенням (надбудовою) та будівництвом нових будівель.

4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини, зон охорони пам'яток, історичного ареалу:

- **основні етапи формування розпланування і забудови:**

Район проектування є одним з найстаріших в м. Києві. Він розташований на правобережній височині на південно-західному схилі Старокиївської гори. Історична пам'ять цієї території сягає давньоруських часів, за яких вона являла найближчу від меж Верхнього міста південну околицю. В XI сторіччі досліджуваний район розташовувався південніше Золотих воріт (головної міської в'їздної брами часів Київської Русі), на відстані 300-400 метрів від границі міста Ярослава – захисного валу, вздовж траси якого проходить сучасна вулиця Ярославів Вал. Втім, ці оборонні споруди не змогли втримати татаро-монгольську навалу на Київ 1240 року, після якої землі Київської Русі на декілька сот років потрапили під гніт. Татаро-монгольське панування зупинило жвавий розвиток давньоруської держави, а разом із ним і територіальний розвиток міста Києва. Тривалий час територія Києва не являла цілісної тканини в архітектурно-просторовому та планувальному відношеннях. Місто складалося з декількох окремих частин (Верхнє місто, Поділ,

Кудрявець, Печерськ і т. ін.), роз'єднаних між собою складною топографією місцевості, які розвивалися цілком автономно. Території між цими міськими утвореннями являли собою незабудовані "транзитні" зони, по яких проходили магістральні зв'язки між районами. До таких незасвоєних зон за валами Старокиївської фортеці належала і досліджувана ділянка до початку XIX століття.

У 1830-х роках Старокиївська фортеця втратила своє оборонне значення у зв'язку з реконструкцією укріплень Печерська і була призначена до знищення. Планувальна організація досліджуваної території почалася з другої третини XIX століття, після затвердження 27 листопада 1837 року генерального плану розвитку міста, який був складений архітектором В.Беретті, Станзані та землеміром Шмигельським. За цим планом досліджуваний район був обраний архітектором В.Беретті для спорудження будівлі Університету Святого Володимира. І ця складна задача не могла бути вирішена ізольовано від вирішення комплексу проблем забудови довколишньої порожньої території. Тож, будівництво університету з містобудівної точки зору підпорядкувало собі забудову прилеглих кварталів, а також підвищило якісний рівень будівництва в цій частині міста. Цьому посприяв В.Беретті, який доклав великих зусиль для того, аби провінційні та стилістично застарілі проекти приватних будинків, якими мала бути забудована ця територія, не були затверджені. Згідно генерального плану 1837 року вулиця Володимирська – головна вісь нового району, вирішувалася як пряма магістраль, що перетинала Старокиївську частину міста від університету до Десятинної церкви і забудована кам'яними спорудами не менше двох поверхів.

Іншою осьовою магістраллю досліджуваного району став паралельний Володимирській вулиці Бульвар Т.Шевченка, на якому частково розташована досліджувана ділянка. Бульвар пролягає від Бессарабської площі до площі Перемоги. Він виник у 30-ті роки XIX ст. Вперше згадується у 1834 році як Бульварне шосе, у 1850-1869 роках — вул. Бульварна, інколи вживалася й паралельні назви — Шосейний бульвар, Університетський бульвар (від збудованого 1837-1842 на сусідній вул. Володимирській головного корпусу Київського університету). У 1869-1919 роках — Бібіковський бульвар, названий за ім`ям київського генерал-губернатора Д.Г.Бібікова (1837-1852). Того ж 1869 року бульвар віднесено до вулиць 1-го і 2-го розрядів (тобто ставилася вимога забудувати магістраль майже виключно кам`яними, гарно опорядженими будинками). Сучасна назва — з 1919 року. Прокладений як частина нового шосе на Житомир і Брест, бульвар фактично від початку свого існування простягався до межі Києва, що у XIX ст. пролягала по лінії теперішнього Повітрофлотського шляхопроводу. У 1857-1900 роках тут стояли Тріумфальні ворота. У 1985 році частину бульвару між площею Перемоги і Повітрофлотським шляхопроводом приєднано до проспекту Перемоги, після чого бульвар набув теперішніх меж. На бульварі Т.Шевченка значною мірою збереглася забудова другої половини XIX — початку XX століть.

Вулиця Пушкінська відома з 1870-х років як Єлизаветинська, а пізніше, для відмінності з іще однією Єлизаветинською вулицею, яка знаходилася у Палацовій частині міста, Новоєлизаветинська. Сучасну назву вулиця отримала в 1899 році на честь 100-річчя з дня народження геніального російського поета і письменника О.С.Пушкіна (1799-1837). Через складний рельєф місцевості її формування розтягнулося на декілька десятиріч. В кінці XIX століття забудови вулиці Пушкінської відрізнялася незначною щільністю і складалася з просторих садиб з невеликими кам'яними фасадними будинками і дерев'яними флігелями, садами і побутовими спорудами в глибині дворів.

Вулиця Л.Толстого, перпендикулярна вул. Володимирській, пролягає від площі Толстого Льва до залізничного шляхопроводу. Вона була запроектована 1846 року, в період будівництва київського університету, а її забудову розпочато у 50-ті роки XIX ст., тоді ж вона одержала назву вул. Шулявська, як така, що пролягає в бік місцевості Шулявка (Шулявщина). У 1891-1920 роках — вул. Караваєвська (названа з нагоди вшанування 50-річної наукової і педагогічної діяльності хірурга, почесного громадянина Києва В. О. Караваєва). У 1920-1926 роках — вул. Толстовська (назву запропоновано «Товариством істинної свободи в пам`ять Л. М. Толстого (1828-1910, російський письменник, автор романів «Війна і мир», «Анна Кареніна», «Воскресіння» та ін. творів. Перебував у Києві 14-16 червня 1879, відвідав Києво-Печерську лавру, Софійський і Михайлівський собори, духовну академію тощо. Імовірно, зупинявся у сестри своєї дружини Г. А. Кузьминської на теперішній вулиці Толстого Л. № 9. Відтворив київ. враження у праці «Дослідження догматичного богослов`я» та ін.)). У 1926-44 роках— вул. Толстого. Сучасна назва на честь Л. М. Толстого — з 1944 року.

Вулиця Червоноармійська є однією з найдовших вулиць історичного міста, що виникла на початку XIX ст. вздовж шляху до Василькова під назвою Велика Васильківська. До середини XIX сторіччя шлях на Васильків являв собою немощену піщану дорогу від Бессарабської площі (де розташовувалася міська застава), по обидва боки якої стояли одноповерхові будинки і хати, в яких мешкали відселені з району Нової Печерської фортеці та еспланадних земель дрібні чиновники і відставні солдати. Водночас Велика Васильківська вулиця була і поштовим трактом. Інтенсифікація забудови району Великої Васильківської вулиці почалася в другій половині XIX сторіччя. Та її частина, що належить до центральних кварталів, за міським розкладом належала до 1-го розряду і була забудована капітальними спорудами, а на периферійному відрізку зводилися значно скромніші будівлі. Вулиця пов'язувала між собою три великих ринки – Бессарабський, Троїцький і Володимирський. З 1919 року вулиця має назву Червоноармійської, зараз розглядається питання про повернення їй історичного найменування.

Період кінця XIX – початку XX століть характеризувався для міста швидким економічним розвитком і збільшенням населення, що створило сприятливі умови для розвитку такого виду підприємницької діяльності, як домовласництво. Будівництво житла стало вигідним засобом вкладання капіталу. Характер забудови кварталів того часу тяжів до периметральності, і, хоча самі

квартали були подрібнені у відповідності до меж садиб на їх території, цей містобудівний принцип досить суворо додержувався і в межах однієї садиби: будівлі розподілялися на фасадні (рядові або наріжні) і флігельні, що знаходилися в глибині кварталу. Будівельні технології на той час досягли достатнього рівня для будівництва багатоповерхових прибуткових будинків, які здавалися їх домовласниками в оренду як житлові і адміністративні приміщення. Саме такі будинки і складають історичну частину забудови району проектування. Щільна багатоповерхова забудова відчутно посилила ознаки, характерні для планувально-замкнутого типу просторово-планувальних структур, а це безпосередньо відбилось на композиції вулиць. Водночас з цим заповнювались рядові ділянки зовнішнього контуру вулиць, а також відбувався розвиток об'ємно-просторової структури забудови в глибину кварталів, коли між житловими корпусами, розташованими один за одним, утворювались невеликі подвір'я. Враховуючи, що на межі XIX-XX століть архітектура окремих об'єктів (насамперед, прибуткових будинків) була підпорядкована містобудівним правилам і чітко відбивала морфологічні особливості щільної забудови вулиць, з точки зору містобудівної ролі такі споруди можна поділити на три типологічні різновиди: наріжний елемент забудови кварталу; рядовий елемент щільного фронту забудови; будинок (флігель), розташований в глибині кварталу. Забудова ділянки проектування відноситься до рядових (№35-, 37-а) і флігельних (№35-б, в, 37-б) елементів планування. В цілому вулиці Пушкінська і Червонорамійська були на той час забудовані переважно рядовими елементами забудови, в архітектурі яких переважає еклектика, історизм і модерн (№№31-в, 33, 35-а,б,в, 37-а,б, 39, 41, 43-а,б,в, 45/2 по вул. Пушкінській, №№14, 18 по вул. Червоноармійській тощо).

Бурхливі події 1917-1918 років не принесли значних змін в забудові, плануванні та функціональному призначенні району проектування, цей район продовжував виконувати функції громадського та культурного центру міста.

Після революції 1917 року будівництво в Києві на деякий час призупинилося, що було обумовлено війною і загальним спадом в розвитку економіки країни. Відродження народного господарства почалося наприкінці 1920-х років, коли житлова проблема набула гостроти і необхідність її вирішення викликала пожвавлення в будівельній галузі. Особливого розвитку радянське будівництво набуло після переведення у 1934 році столиці України з Харкова до Києва. Творча спрямованість архітектури цього періоду загалом сприяла збереженню традицій містобудівної культури попередніх десятиліть. В період 1920-1930-х років особливої популярності набули так звані "будинки спеціалістів", які зводилися для вирішення житлової проблеми здебільшого кооперативним способом. Це сприяло виникненню в старій частині міста таких цікавих і в той же час гармонійно поєднаних з існуючим історичним середовищем зразків архітектури 1920-1930-х років як житловий будинок кооперативу "Науковий робітник" по вул. Пушкінській, 7, житловий будинок по вул. Пушкінській, 19 в стилі конструктивізму і

радянського ретроспективізму і житловий будинок артистів Оперного театру по вул. Пушкінській, 20 і монументальний житловий будинок архітекторів по вул. Пушкінській, 18.

У 1934 році був затверджений перший радянський генеральний план міста, що враховував значення Києва як столиці УРСР та передбачив значний містобудівний розвиток і освоєння південної частини міста зі знесенням малоцінної забудови і створенням зручних транспортних зв'язків. Втім, ці перетворення майже не зачепили досліджуваний район.

Велика Вітчизняна Війна завдала місту великих ушкоджень. Було знищено 42% житлового фонду, безліч громадських і промислових будівель та пам'яток архітектури. Місто потребувало відбудови. Перший повоєнний генплан був розроблений у 1945-1947 роках і передбачав відродження напівзруйнованої історичної частини міста, створення нових житлових районів, реконструкцію і розвиток вуличної мережі. Втім, планувальна структура району лишилася без змін до сьогоднішнього часу. Слід відзначити досить незначну кількість новобудов на території досліджуваного району, що пов'язано насамперед з особливим історико-культурним значенням цих територій і обережним ставленням до них з боку київських зодчих.

В перше повоєнне десятиріччя нове будівництво в досліджуваному районі велося досить повільно. Проте, під час післявоєнної реконструкції значних масштабів набув процес розширення існуючих будівель шляхом надбудов додаткових поверхів, що дещо погіршило архітектурні якості забудови району. Для творчої спрямованості архітектури 1950-х років також була характерна орієнтація на традиційні прийоми формоутворення, а це у більшості випадків дозволяло уникати значних помилок при здійсненні містобудівної реконструкції. По-перше, майже не зазнали змін висотні характеристики міської тканини (забудова залишалась в межах 4-7 поверхів). По-друге, ретельно дотримувався принцип щільної периметральної забудови кварталів. Такий підхід простежується на прикладі переважної більшості зведених тут будівель, зокрема у архітектурному вирішенні житлових будинків №№6, 12, 16 по вулиці Червоноармійській. Масштабні, ритмічні та силуетні характеристики цих споруд жодного разу не виступили дисонансом до історично сформованої забудови.

Подальший період містобудівного і архітектурного розвитку (1960-70-ті роки) характеризувався тенденцією до підвищення рівня комфортності проживання мешканців цієї частини міста і відмовою від традиційних принципів об'ємно-просторової організації міської тканини. На жаль, з відомих причин пластична мова архітектури 1960-1970-х років відчутно збіднилась, крім того, збереженню традицій містобудівної культури попередніх десятиліть в ці роки не приділялось достатньої уваги. Місце деяких втрачених будівель замінили зразки радянської архітектури 1960-80-х років, до яких належить будинок по вул. Пушкінській, 17 тощо. В цілому ця будівельна діяльність дещо погіршила первісні архітектурно-просторові якості району проектування, оскільки функціональна утилітарна архітектура пізньорадянської доби помітно дисонує з розташованими поблизу дореволюційними будівлями та іншими об'єктами культурної спадщини.

Забудова вулиць Пушкінської, Червоноармійської, бульв. Шевченка і вул. Толстого, між якими знаходиться ділянка проектування, певної мірою зберегла елементи побудови кінця XIX – початку XX сторіччя до сьогодення. Особливою архітектурною виразністю відрізняється частина її історичної забудови, яка збереглася з XIX століття до сьогодення. Забудова цієї частини міста являє собою один з найбільших і найцілісніших ансамблевих комплексів міського історичного центру.

Період кінця 1980-2000-х років характеризувався в основному реконструкцією існуючої забудови, опорядженням перших поверхів у зв'язку зі зміною їх функціонального призначення (переважно під заклади торгівлі та громадського харчування), влаштування мансардних поверхів та знесенням малоцінної непридатної забудови з заповненням вільних ділянок новими будівлями. Цей будівельний період характеризувався тим, що у проектних пропозиціях помітилися певні зрушення у вирішенні проблеми діалогу сучасної архітектури з історичним середовищем, внаслідок чого підвищилась загальна культура об'ємно-просторового та пластичного оформлення зовнішнього периметру кварталів. Наприклад, досить органічно і безболісно вписалася в історично сформовану забудову вулиці Червоноармійської і площі Л.Толстого вестибульна група станції метрополітену "Площа Л.Толстого" з інженерним корпусом диспетчерського управління Київського метрополітену (арх. В.Жежерін) на розі вул. Червоноармійської, площі Л.Толстого і вул. Л.Толстого. Прагнення органічно включити новий елемент забудови в сформоване середовище шляхом ускладнення його об'ємно-просторової структури простежується в проекті ділового центру з оздоровчим комплексом "Київ-Донбас" (1996, арх. В.Жежерін). До того ж використання лицьової рожевої цегли з застосуванням декоративних прийомів кладки в опорядженні фасадів дало змогу цій будівлі досить тактовно і гармонійно вписатися в оточуюче архітектурне середовище. Ця діяльність збагатила архітектурне середовище площі Л.Толстого і всього району в цілому.

Сучасний етап розвитку структури забудови досліджуваної території характеризується тенденціями щодо відтворення або реконструкції існуючої історичної забудови шляхом реставрації фасадів, відновлення втрачених елементів декору та архітектурних деталей, надбудов та ущільнення забудови шляхом заповнення вільних ділянок, або ділянок з малоцінною забудовою, до яких належать і роботи на досліджуваній ділянці.

- **архітектурно-просторова композиція:**

периметральна без розривів по фронту вулиць садибна забудова кварталу з лицевими будинками по червоних лініях і флігельними у дворах;

ландшафт:

спокійний, з незначним ухилом різних напрямів, позначки орієнтовно 155,0-159,0 м;

розпланувальна композиція:

регулярна, квартально-дворова;

домінанти:

архітектурною домінантою в оточенні ділянки проектування є будівля ділового центру з оздоровчим комплексом "Київ-Донбас" (ріг вул. Пушкінської і Л.Толстого);

акценти:

архітектурними акцентами в забудові кварталів, що межують з ділянкою проектування, є наріжні будинки;

рядова, фонова забудова:

решта будинків, що формують забудову кварталів і належать до цінної рядової забудови.

- **історично сформовані вулична мережа, парцеляція, характер забудови, планувальний модуль, масштаб і масштабність забудови:**

вулична мережа – регулярна ортогональна; історично сформована парцеляція і планувальний модуль відсутні, оскільки територія забудовувалася в досить пізній період (з середини XIX ст.) на фактично вільній території; забудова – периметральна середньоповерхова; середній масштаб будинків вздовж вулиці Пушкінської поєднується з середнім масштабом архітектурних членувань і невеликою шириною вулиці, що робить забудову співмасштабною людині;

- **класифікація об'єктів за ступенем історико-культурної цінності:**

на території, охопленій цим містобудівним обґрунтуванням, містяться: 1 пам'ятка історії загальнодержавного значення; 7 пам'яток архітектури місцевого значення; 3 пам'ятки історії місцевого значення; 18 нововиявлених пам'яток архітектури;

- **кількість об'єктів культурної спадщини, їх типи, види, категорії (повний анотований перелік):**

вул. Пушкінська

№28 – друга половина XIX ст., Друге комерційне училище, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Управлінню від 18.03.99 №16);

№31-в – кінець XIX - початок XX ст., прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Управлінню від 30.12.96 №14);

№32-а – 1875, будинок житловий, в якому містилися приватні навчальні заклади, пам'ятка історії загальнодержавного значення і нововиявлена пам'ятка архітектури (Постанова Ради Міністрів УРСР від 27.07.65 №711, охорон. №73, Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159, Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№32-б – кінець XIX ст., флігель житловий, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Управлінню від 30.12.96 №14);

№33 – 1895-1896, прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№34 – кінець XIX ст., прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№35-а – 1884-1885, прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№35-б – 1888-1896, прибутковий флігель, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 18.11.86 № 1107, охорон. №231);

№37-а – 1884-1885, прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№37-б – 1896, прибутковий флігель, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№38 – 1910-ті рр., прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Управлінню від 30.12.96 №14);

№39 – 1910-ті рр., прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Управлінню від 30.12.96 №14);

№41 – 1912, прибутковий будинок, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49, охорон. №137);

№43-а – кінець 1890 – початок 1900-х рр., прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури і мистецтва (Наказ по Управлінню від 30.12.96 №14);

№43-б – 1876, будинок житловий, нововиявлена пам'ятка архітектури (Управління охорони пам'яток від 18.09.02 № 157);

№43-в – 1911, флігель, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Управлінню від 30.12.96 №14);

№45/2 – 1901, прибутковий будинок, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49, охорон. №138);

вул. Червоноармійська

№6 – 1952, будинок житловий, пам'ятка історії місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159);

№12 – 1951-1952, будинок житловий, нововиявлена пам'ятка архітектури і історії (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№12 – 1891-1892, будинок прибутковий, нововиявлена пам'ятка архітектури (Управління охорони пам'яток від 18.09.02 № 157);

№14 – 1914, прибутковий будинок, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 №49, охорон. №146);

№14 – 1949, фонтан "Пелікан", нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по управлінню охорони пам'яток від 07.11.01 № 153);

№16 – 1951, житловий будинок, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 №49, охорон. №170);

№18 – 1911, прибутковий будинок з пасажем, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 №49, охорон. №147);

бульв. Т.Шевченка

№1-а – 1886, будинок житловий, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по управлінню охорони пам'яток від 07.11.01 № 153);

№3 – кінець XIX - початок XX ст., будинок житловий, пам'ятка історії місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159);

№5 – 1909-1911, будинок прибутковий, пам'ятка історії, мистецтва і архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 30.07.84 № 693, Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.07.98 № 1463, охорон. №357);

- **коротка історична та історико-архітектурна довідка про об'єкт культурної спадщини:**

Комплекс садиби №35-37 по вул. Пушкінській складається з двох фасадних (№35-а, 37-б), розташованих по червоній лінії вулиці, і двох флігельних (№35-б, 35-в), розташованих в глибині двору, житлових будинків.

Чотириповерховий цегляний будинок №35-а був зведений у 1884-1885 роках, а чотириповерховий цегляний флігель №35-б був зведений у 1888-1896 роках за проектами петербурзького архітектора В.Сичугова на замовлення київського купця 2-ої гільдії, гласного міської думи Ф.Г.Міхельсона. Будинки №37-а і б були споруджені у 1896 році після покупки Ф.Міхельсоном сусідньої садиби №37. В 1948 році житлові будинки №35-б і 37-б були надбудовані ще одним поверхом, на теперішній час вони перебувають на капремонті.

Фасадний чотириповерховий з напівпідвалом житловий будинок №35-а в плані є Т-подібним, з секційно-коридорним поповерховим плануванням. Виконаний в стилістиці неоренесансу з елементами цегляного стиля. В декорі використано поєднання фігурної цегляної кладки (рустовки) і ліпних рельєфів. Фасад будинку №37-а було вирішено в тих же архітектурних формах, що і будинок №35-а.

Цегляний флігель №35-б – п'ятиповерховий з напівпідвалом в плані є прямокутним. Фасад, декорований ренесансно-бароковими деталями, має симетричну композицію з центральним неглибоким ризалітом, який завершено двома фронтонами на 4 і 5 поверхах. У фільонці над входом будинку вміщено ініціал власника – літеру "М". Флігель №37-б в своєму архітектурному вирішенні повторює №35-б. В картуші будинку №37-б вміщено дату його спорудження – "1896" рік.

Цегляні флігелі садиби №33 та будівлі колишнього дитячого садка, що перебувають на ділянці проектування, не входять до переліку об'єктів культурної спадщини.

На теперішній час всі будівлі на ділянці проектування перебувають у власності компанії "Д.І.Б.".

- **взаєморозташування об'єктів культурної спадщини:**

всі об'єкти культурної спадщини фасадами виходять на червоні лінії вул. Пушкінської, бульв. Шевченка і вул. Червоноармійської, за винятком флігельних будинків №31-в, 35-б і 37-б по вул. Пушкінській, які розташовані у внутрішньоквартальному просторі;

- **композиційно-видовий вплив об'єктів культурної спадщини:**

видові точки:

головні видові точки розташовані вздовж вул. Пушкінської в обидва боки від ділянки проектування;

видові осі:

відсутні;

видові фронти:

вздовж парного боку вул. Пушкінської;

зони видимості:

в межах вуличного та внутрішньоквартального простору прилеглих ділянок вулиць Пушкінської та Червоноармійської;

зони формування видів:

в межах вуличного простору вул. Пушкінської і прилеглих ділянок внутрішньоквартального простору;

- **наявність історично сформованих елементів ландшафту, озеленення, упорядження, малих архітектурних форм:**

історичні елементи ландшафту і озеленення відсутні; до історичних елементів упорядження і МАФ слід віднести фонтан "Пелікан" на території сусідньої з ділянкою проектування садиби №14 по вул. Червоноармійської;

- **визначені та затверджені зони охорони пам'яток:**

територія зони регулювання забудови першої категорії – відповідно до Генерального плану м. Києва, рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 №920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві" і розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.02 №979 "Про внесення змін і доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 №920";

- **визначені та затверджені межі історичних ареалів, правила охорони та використання їх:**

ділянка проектування розташована в межах Центрального історичного ареалу міста, визначеного Історико-містобудівним опорним планом міста у складі діючого Генерального плану м. Києва; правила охорони та використання історичного ареалу не затверджені.

4.5. Інформація щодо інженерно-будівельних та екологічних умов району будівництва:

З наявних інженерних мереж на ділянці проектування розташовані каналізація, водопроводи, телефонні мережі, теплові мережі і електрокабелі, які проходить поруч та безпосередньо під плямою забудови, і які при будівництві нового будинку необхідно буде частково знести або перенести. При проектуванні новобудови слід запроектувати прокладку нових мереж у відповідності з нормативними розрахунками щодо споживання. В межах ділянки проектування в підземному просторі знаходяться споруди метрополітену – кабельний колектор з шахтою, тож до початку проектування необхідно отримати висновок Київського метрополітену щодо можливості будівництва.

Ділянка проектування характеризується досить незначним рівнем шумового і повітряного забруднення завдяки незначній інтенсивності руху вздовж вул. Пушкінської.

4.6. Пропозиції стосовно внесення змін до містобудівної документації, щодо розміщення об'єкта проектування:

Аналіз нормативно-правових умов, сучасного стану забудови, благоустрою і озеленення, а також наявної проектно-планувальної документації свідчить про те, що будівництво багатофункціонального громадсько-житлового центру комплексу у складі реконструкції будинків №35-а,б і №37-а,б з їх розширенням по вулиці Пушкінській не суперечить функціональному призначенню досліджуваної території, яка входить до складу сельбищної житлової зони.

Вважається за доцільне знести наявні на ділянці малоцінні будівлі, з будівництвом на їх місці споруд нового комплексу.

Оскільки існуючі на ділянці проектування будинок №35-б є пам'яткою архітектури місцевого значення, а будинки №35-а і №37-а,б є нововиявленими пам'ятками архітектури, відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини" будь-яка зміна пам'яток культурної спадщини (в тому числі розширення в частині надбудови) дозволяється лише за умови отримання дозволу Кабінету Міністрів України.

ІІ. Граґічна частина

1. **Ситуаційний план**
2. **Схема розміщення ділянки проектування М 1:2000**
3. **Основні історичні плани місцевості:**

   Київ X-XIII століть на плані сучасного міста

   Фрагмент плану Києва з 1700 до 1800 років

   Фрагмент плану Києва 1887 року

   Фрагмент плану 1925 року

4. **Аналітичні схеми:**

- **історико-містобудівний опорний план;**
- **межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури;**
- **історико-архітектурна оцінка забудови (історико-архітектурний опорний план);**
- **періодизація забудови**
- **поверховість забудови**
- **аналіз видового розкриття ділянки (об'єкту)**

5. **Фотоілюстрації**

III. Висновки історико-містобудівного обґрунтування

1. **Планувальні обмеження: при розробленні проектної документації необхідно забезпечити:**

- збереження історично сформованого розпланування: планування досліджуваної території склалося в середині XIX століття, і являє собою сталу мережу магістральних зв'язків загальноміського і місцевого значення (бульвар Шевченка, вул. Червоноармійська та Пушкінська), яка в силу свого надзвичайного містобудівного значення в транспортній системі міста не підлягає жодним змінам. Нове будівництво слід проводити з урахуванням та підпорядкуванням цій розпланувальній структурі;

- збереження червоних ліній: враховуючи відсутність необхідності згідно Генерального плану в коригуванні існуючих на прилеглій до ділянки проектування території транспортних магістралей і розв'язок, коригування червоних ліній в даному випадку не є доцільним.

2. **Гранично допустима висота і поверховість комплексу:**

Забудова досліджуваного району являє собою щільний масив середньоповерхових (переважно 4-8-поверхових) будинків. Враховуючи часткове розташування ділянки проектування в глибині кварталу ближче до вулиці Пушкінської, забудова являє собою суцільний фронт середньоповерхової периметральної забудови – коридор на підходах до однієї з головних площ міста, влаштування в цьому місці архітектурної домінанти є недоречним, тож висота новобудови не повинна значно перевищувати висоту оточуючих її будівель. Архітектурне середовище довкола ділянки проектування складається переважно з забудови 4-7 поверхів висотою 16-28 м. У відповідності до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.03.02 №370/1804 (розділ 5), рекомендована поверховість будівель комплексу, розташованого в Центральній планувальній зоні, має бути в межах 27 м. З іншого боку, розташування ділянки проектування в самому центрі міста значно підвищує містобудівну і економічну цінність цих територій, і для їх ефективного використання вимагає підвищення поверховості забудови. Виходячи з усіх цих вимог, об'єм найвищої споруди комплексу на фронтальній лінії забудови вздовж вулиці Пушкінської не повинен перевищувати 8 поверхів, що фактично не порушуватиме існуючу блакитну лінію забудови, а в глибині кварталу об'єм найвищої споруди комплексу не повинен перевищувати 12 надземних поверхів, оскільки в такому випадку внутрішньоквартальна забудова не буде сприйматися з боку оточуючих вулиць як архітектурна домінанта. Враховуючи досить значну заглибленість ділянки в середину кварталу, вважається за доцільне прийняти за основу для проектування ступінчасту по висоті об'ємну композицію комплексу, з поступовим нарощуванням поверховості в бік центру кварталу. Для визначення можливої поверховості і висоти надбудови існуючих на ділянці будинків слід керуватися розрахунками на основі технічного звіту по несучій здатності конструкцій цих будівель,

виконаного організацією, що має відповідну ліцензію, та відповідних рекомендацій щодо їх посилення. Остаточна кількість поверхів комплексу має бути обґрунтована за допомогою відповідних розрахунків щодо дотримання нормативної інсоляції житлових приміщень сусідніх будинків і з урахуванням його візуального сприйняття з використанням тривимірного моделювання, фотомонтажу та інших сучасних методів візуалізації.

3. Пам'яткоохоронні вимоги щодо використання перших, цокольних поверхів, підвалів, підземного простору:

Відповідно до вимог АПЗ і Умов до проектування;

4. Вимоги щодо впорядження території:

встановлення малих архітектурних форм (світильників, ліхтарів, урн для сміття, квіткарок тощо) на території комплексу, замощення під'їздів і проїздів у відповідності з існуючим замощенням прилеглих ділянок вулиць, забезпечення можливості пересування на ділянці проектування маломобільних груп населення .

5. Відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта:

- коротка архітектурна характеристика об'єкта:

№№35-а, 37-а – Фасадні чотириповерхові з напівпідвалом житлові будинки, Т-подібні в плані, з секційно-коридорним поповерховим плануванням, виконані в стилістиці неоренесансу з елементами цегляного стиля. В декорі використано поєднання фігурної цегляної кладки (рустовки) і ліпних рельєфів.

№№35-б, 37-б – цегляні п'ятиповерхові флігелі з напівпідвалом, прямокутні в плані, фасади декоровані ренесансно-бароковими деталями, мають симетричну композицію з центральним неглибоким ризалітом, який завершено двома фронтонами на 4 і 5 поверхах. У фільонці над входом будинку №35-б вміщено ініціал власника – літеру "М", в картуші будинку №37-б вміщено дату його спорудження – "1896" рік.

- найменування, датування, авторство, тип, вид, категорія об'єкта культурної спадщини, номер і дата рішення про державну реєстрацію, охоронний номер:

№35-а – 1884-1885, прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№35-б – 1888-1896, прибутковий флігель, пам'ятка архітектури місцевого значення (Рішення київського міськвиконкому від 18.11.86 № 1107, охорон. №231);

№37-а – 1884-1885, прибутковий будинок, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10);

№37-б – 1896, прибутковий флігель, нововиявлена пам'ятка архітектури (Наказ по Комітету від 16.05.94 №10).

6. Відомості щодо меж:

- територій пам'яток: ділянка проектування вміщує в себе території пам'яток культурної спадщини – житлових будинків №№35-а,б, 37-а,б;

- зон охорони пам'яток:

  охоронних зон: відсутні;

  зон регулювання забудови: зона регулювання забудови першої категорії;

  зон охоронюваного ландшафту: відсутні;

  зон охорони археологічного культурного шару: відсутні;
- історичних ареалів міста: Центральний історичний ареал;
- історико-культурних охоронних зон: відсутні;
- охоронюваних археологічних територій: відсутні;
- заповідників: відсутні.

7. Оцінка впливу об'єкта на збереження традиційного характеру міського історичного середовища:

- не допускаються зміни планувальної мережі і червоних ліній;
- не допускаються зміни характеру забудови прилеглих вулиць (периметральний принцип, стилістика, рівень поверховості тощо). Оскільки існуючі на ділянці будинки, що підлягають реконструкції, знаходиться в незадовільному технічному стані і потребують реставрації фасадів та ремонту дахів, влаштування надбудов створить позитивний вплив на стан цих елементів забудови за умови, що надбудови будуть підкреслювати характер існуючого історичного середовища і стилістично, масштабно і архітектурно відповідати існуючому вигляду будинків. Враховуючи особливу цінність історичних будівель в досить повно і комплексно збереженому історичному середовищі, нові будівлі повинні бути стилістично сумісними з цінними історичними і фоновими спорудами та забезпечувати гармонійну єдність і своєрідність забудови;
- зміни композиційно-видового впливу пам'яток культурної спадщини: мінімізація видового впливу на оточуючі пам'ятки культурної спадщини. Оскільки існуючі на ділянці проектування будинок №35-б є пам'яткою архітектури місцевого значення, а будинки №35-а і №37-а,б є нововиявленими пам'ятками архітектури, відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини" будь-яка зміна пам'яток культурної спадщини (в тому числі розширення в частині надбудови) дозволяється лише за умови отримання дозволу Кабінету Міністрів України;
- зміни силуетів і панорам: можлива незначна зміна загального силуету кварталу в осьовій перспективі з боку нового проїзду між вул. Червоноармійською і Басейною;
- зміни масштабу і масштабності недоцільні;
- зміни елементів ландшафту відсутні;
- зміни елементів благоустрою (упорядження), малих архітектурних форм: допускаються мотивовані зміни елементів благоустрою (упорядження), малих архітектурних форм.

Примітки:

Історико-містобудівне обґрунтування є науковою концепцією врахування у проектуванні будівель і споруд пам'яток культурної спадщини та традиційного характеру історичного середовища як містобудівних факторів.

Історико-містобудівне обґрунтування складено відповідно до Закону України " Про планування і забудову територій "п. 8., Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць (Постанова кабінету Міністрів України від 13 березня 2002р. № 318), а також Державних будівельних норм України "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування"(ДБН .1.1-4-2002) і потребує відповідних погоджень.

При підготовці матеріалів історико-містобудівного обґрунтування використано матеріали історико-архітектурних довідок на садиби по вул. Пушкінській, №35 і 37 (АПМ "Реставратор", 1994, мистецтвознавець А.Краєвська).