



Всеукраїнський науково-методичний та дослідно-інформаційний центр архітектурної спадщини.

04070, м. Київ-70, Контрактова площа, 4

Тел. 239-17-65

для врахування
при розробленні проектної документації

ПОГОДЖЕНО:

Начальник Головного управління
охорони культурної спадщини

Р. Кухаренко

2008 р.

ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

Об'єкт	Реконструкція (реабілітація) комплексу будинків колишньої міської садиби з пристосуванням під житлово-громадські функції, а також нове будівництво житлово-громадського комплексу та дитячого дошкільного закладу
Адреса:	Шевченківський район, вул. Пушкінська, № 33-а, б, в; № 35-а, б; № 37-а, б
Замовник:	АТВТ компанія „Д.І.Б.”

Директор ВНМДІ Центру архітектурної спадщини
Мінрегіонбуду України:

Відповідальний за підготовку обґрунтування
архітектор



Т. Маніфасова

Ю. Ходорковський

Підстави для розроблення історико-містобудівного обґрунтування

Постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. N 318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць".

Вихідні дані:

1. Розпорядження КМДА «Про надання дозволу на виконання робіт з інженерної підготовки земельної ділянки на вул. Пушкінській, №№ 33-а – 37-б у Шевченківському районі» № 591 від 21.05.2007;
2. Свідоцтво на право власності на: житловий будинок № 35-а, житловий будинок № 35-б, житловий будинок № 37-а, житловий будинок № 37-б від 31.08.1998; майновий комплекс № 33-а, б, в - від 15.01.03 № 19-в.
3. Передпроектні пропозиції будівництва житлово-громадського комплексу на вул. Пушкінській, № 33-а - № 37-б в складі реконструкції будинків № 35-а, № 35-б, № 37-а, № 37-б з їх розширенням в Шевченківському районі м. Києва з дитячим дошкільним закладом (арх. Ю. Бородкін, 2006 р.).
4. Витяги з протоколів засідання архітектурно-містобудівної ради при Головному управлінні містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 04.08.2004 р. та 15.12.2004 р. (справа № 0408 –а -04.)

Історико-містобудівне обґрунтування розроблене у відповідності до:

- Конституції України із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 8 грудня 2004 року N 2222-IV (стаття 54);
- Закону України "Про столицю України - місто-герой Київ" від 15.01.1999 № 401-XIV;
- Закону України від 8.06.2000 N 1805-III "Про охорону культурної спадщини" із змінами і доповненнями, внесеними Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року N 2768-III, Законами України від 10 січня 2002 року N 2921-III, від 16 грудня 2004 року N 2245-IV (зміни, внесені пунктом 16 розділу I Закону України від 16 грудня 2004 року N 2245-IV, набрали чинності з 1 січня 2006 року);
- Закону України від 18.03.2004 N 1626-IV "Про охорону археологічної спадщини";

-
- Закону України від 20.05.1999 № 687-XIV "Про архітектурну діяльність";
 - Закону України від 20.04.2000 № 1699-III "Про планування і забудову територій";
 - Закону України від 16.11.1992 № 2780-XII "Про основи містобудування";
 - Закону України від 25.10.2001 № 2768-III "Земельний кодекс України";
 - Закону України від 2003.05.22, № 858-IV "Про землеустрій";
 - Закону України від 2003.06.19, № 962-IV "Про охорону земель";
 - Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини (дата підписання: 16.11.72 р.; дата ратифікації: 04.10.88 р., Указ Президії ВР УРСР N 6673-XI);
 - Європейської Конвенції про охорону археологічної спадщини (переглянута) Валлетта, 16 січня 1992 року;
 - Закону України Про ратифікацію Європейської конвенції про охорону археологічної спадщини (переглянутої) від 10 грудня 2003 року N 1369-IV;
 - Європейської Культурної Конвенції (Париж, 19 грудня 1954 року (Конвенція вступила в силу для СРСР 21 лютого 1991 р.);
 - Європейської хартії архітектурної спадщини, ухваленої Комітетом міністрів Ради Європи 26 вересня 1975 року, і резолюції (76) 28, ухваленої 14 квітня 1976 року, відносно ухвалення законів и норм, стосовно вимог комплексного збереження архітектурної спадщини;
 - Рекомендації 880 (1979) Парламентської асамблеї Ради Європи про збереження європейської архітектурної спадщини;
 - Конвенції про охорону архітектурної спадщини Європи, ухваленої в Гренаді 3 жовтня 1985 року;
 - Європейської конвенції про правопорушення, пов'язані з культурною власністю (ETS N 119) Дельфи, 23 червня 1985 року;
 - Постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. N 318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць";
 - Постанови Ради Міністрів УРСР від 13.05.1996 № 177 "Про генеральний план розвитку м.Києва";
 - Постанови Кабінету Міністрів України від 20.12.99 № 2328 "Про порядок надання архітектурно-планувального завдання та технічних умов щодо інженерного забезпечення об'єктів архітектури і визначення розміру плати за їх видачу";
 - "Інструкції про порядок обліку, забезпечення збереження, утримання, використання і реставрації нерухомих пам'яток історії і культури", погоджена Держбудом СРСР, і затверджена наказом Міністерства культури СРСР від 13.05.86 № 203;
 - "Інструкції з організації зон охорони нерухомих пам'яток історії та культури СРСР", погоджена Держбудом СРСР, і

затверджена наказом Міністерства культури СРСР від 24.01.86 № 33;

- ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських поселень";
- ДБН А.2.2-3-2004 "Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";
- ДБН Б.1.1-4-2002 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування";
- РНП 102-84 "Временная инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по памятникам истории и культуры";
- "Інструкції до складання історико-архітектурних опорних планів населених місць України", затверджена наказом Держбуду України від 24.06.1991 № 76;
- "Методических указаний об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов", затверджених Держживбудом і Міністерством культури СРСР від 25.02.1986 р.;
- Рішення Київської міської ради від 28.03.02 №370/1804 "Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року";
- Рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 457/1867 "Про врегулювання процедури передачі в користування земельних ділянок в місті Києві";
- Рішення Київської міської ради від 16.06.2005 № 441/3017 "Про вирішення питань щодо особливостей землекористування в історичному центрі м. Києва";
- Рішення Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587 "Про Правила забудови міста Києва";
- Рішення Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 "Про затвердження Програми розвитку зеленої зони міста Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста";
- Розпорядження Київської міськдержадміністрації від 17.05.02 №979 "Про внесення змін та доповнень до 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 12.05.2006 № 817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м.Києва".

Мета історико-містобудівного обґрунтування

Квартал, обмежений вулицями Червоноармійською (Великою Васильківською), Пушкінською, Льва Толстого та бульваром Тараса Шевченка, забудову частини якого планується реконструювати, розташований на території зони регулювання забудови першої категорії. Згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації “Про внесення змін та доповнень до 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” від 17.05.2002 № 979 межі цієї зони визначено так: *«Кудрявський узвіз, вул. Обсерваторна, пров.Чеховський, вул. Михайла Коцюбинського, бульв. Тараса Шевченка, вул. Комінтерна, вул. Ветрова, вул. Толстого, вул. Саксаганського, вул. Шота Руставелі, вул. Рогнідинська, вул. Куйбишева, бульвар Лесі Українки, госпітальні оборонні споруди, вали Ново-Печерської фортеці, бульв.Лесі Українки, бульвар Дружби народів, Старонаводницька балка, вул. Старонаводницька, вул. Лейпцігська, вул. Еспланадна, вул. Січневого повстання, вул. Михайла Грушевського, Кловський Яр, вул. Кловська, вул. Академіка Богомольця, пров. Івана Козловського, вул. Круглоуніверситетська, вул. Банкова, вул. Інститутська, вул. Ольгинська, вул. Архітектора Городецького, вул. Хрещатик, вул. Прорізна, вул. Ярославів Вал, Львівська площа, вул. Артема, вул. Смирнова-Ласточкина, вул. Глибочицька».*

Цілком очевидно, що містобудівні регламентації, встановлені для такої значної за розмірами зони, поширюються на відмінні за історико-культурною цінністю і особливостями архітектури фрагменти міського середовища. Крім того, основну забудову досліджуваного кварталу представляють пам’ятки місцевого значення та щойновиявлені пам’ятки архітектури історії та монументального мистецтва. За таких умов для районів міського центру, забудова яких насичена цінними об’єктами культурної спадщини, особливо актуальним завданням є забезпечення збереження традиційного характеру середовища, зокрема, встановлення такого охоронного режиму, який би враховував особливості окремих пам’яток, специфіку їх взаємодії з оточуючим середовищем і визначав би

досить конкретні містобудівні обмеження. При цьому не виключається можливість нового будівництва чи реконструкції розташованих тут об'єктів, але виникає необхідність уточнення режиму містобудівних перетворень. Інакше кажучи, для уточнення режимів використання історичних ареалів, доцільно досліджувати окремі райони міста з точки зору виявлення їх історико-містобудівних особливостей, що дозволить з науково обґрунтованих позицій підійти до формулювання комплексу вимог до об'єктів проектування.

Необхідність таких робіт впливає зі згаданого вище розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979. Зокрема, в пункті 7.2 цього документа наголошується на важливості враховувати при проектуванні особливості історичного середовища, а саме: комплекс планування, яке склалося, і відповідної йому забудови, яке характеризується специфічними для конкретного місця і етапів його розвитку співвідношенням об'ємів архітектурних споруд і відкритих просторів, умовами зорового сприйняття пам'яток та їх комплексів, зв'язками з природним ландшафтом. Аналогічні позиції зафіксовані й у міжнародних правових актах. Зокрема, у Міжнародній хартії з охорони історичних міст (Вашингтонська хартія. 1987 р.) зазначається: *«У тому випадку, коли необхідно переобладнати будівлі або спорудити нові, будь-яке доповнення мусить враховувати наявну просторову організацію, особливо розпланування ділянки та масштаб, як того вимагають якість і цінність ансамблю наявних споруд»*.

Виходячи з викладеного вище, зазначимо, що мета, з якою розробляється історико-містобудівне обґрунтування, полягає у визначенні адекватних особливостям історичного середовища та пам'яткоохоронним вимогам принципів і прийомів оновлення забудови території кварталу по вул. Пушкінській, № 33-37. Для досягнення вказаної мети необхідно вирішити такі завдання:

- виконати комплексний аналіз існуючого стану забудови досліджуваного кварталу з визначенням історико-містобудівної та ландшафтної специфіки;

-
- охарактеризувати історико-культурну цінність забудови кварталу в цілому та в межах ділянки проектування;
 - визначити особливості зорового сприйняття розташованих тут об'єктів культурної спадщини;
 - на основі історико-архітектурного аналізу визначити спрямованість проектних робіт (реставрація, реабілітація, реконструкція, реконструкція з розширенням тощо) та обґрунтувати підхід до окремих об'єктів забудови ділянки з погляду на доцільність їх збереження, демонтажу або санації будівель і споруд для визначення можливого розміщення об'єктів нового будівництва;
 - сформулювати умови, дотримання яких забезпечить відповідність характеристик нових та реконструйованих об'єктів забудови естетичним якостям оточуючого архітектурного середовища.

Текстова частина

1. Межі території, охопленої історико-містобудівним обґрунтуванням

Квартал, окреслений вулицями Червоноармійською (Великою Васильківською), Пушкінською, Льва Толстого, бульваром Тараса Шевченка, та прилегла до нього територія історичного центру міста.

2. Характеристика наявної містобудівної документації

Генеральний план міста, розроблений ВАТ “Київпроект” ДП “Інститут Київгенплан” затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804.

3. Сучасна та історична характеристика місця розташування досліджуваної ділянки

3.1. Стисла характеристика історичної місцевості.

Квартал, обмежений вулицями Червоноармійською, Пушкінською, Льва Толстого та бульваром Тараса Шевченка, належить до найдавніших територій міста. В часи Київської Русі тут, вздовж вулиці Червоноармійської проходила заміська „дорога на землю печенігів” (в подальшому – на місто Васильків), прокладена вздовж „Хрещатой долини”. Місцевість обабіч дороги була вкрита рослинністю. Досліджуваний квартал прилягає до Бессарабської площі. Історична місцевість довкола цієї площі, яка отримала назву «Бессарабка», відома з кінця XVIII ст., коли тут було відкрите потужне водне джерело і влаштовано басейн для забезпечення киян питною водою. На межі XVIII-XIX століть на Бессарабці розміщувалась кінна поштова станція, а в першій третині XIX ст. тут виник базар. Назва місцевості зумовлена тим, що в XIX ст. вона слугувала основним місцем найму на сезонні будівельні роботи («Бессарабська біржа») селян, значна частина яких була походженням з Бессарабії (тепер Молдова і частина Одеської обл.).

Між сучасними Бессарабською площею і майданом Незалежності, вздовж і обабіч вулиці Хрещатик, простягалась історична місцевість Піски, яка згадується в документах XVII-XVIII століть.

Варто зазначити, що вулиця Червоноармійська, яка обмежує досліджуваний квартал зі сходу стала однією з головних планувальних осей історичної місцевості Нова Забудова (Новоє Строєніє). Місцевість простягається між вулицею Богдана Хмельницького, площею Перемоги,

залізницею Київ-Полтава, вулицями І. Кудрі, А. Барбюса, Еспланадною, Басейною і Хрещатиком. Нова Забудова виникла у 1830-ті роки як найбільший на той час житловий і промисловий район Києва, утворений для масового відселення жителів Печерська у зв'язку із будівництвом Нової Печерської фортеці. Місцевість остаточно розпланована впродовж 1833-37 років і відтоді його система вулиць майже не зазнала змін.

3.2. Характеристика елементів розпланування

Бульвар Тараса Шевченка пролягає від Бессарабської площі до площі Перемоги. Був прокладений у 1830-х роках як частина нового шосе на Житомир і Брест. Вперше згадується 1834 р. під назвою “Бульварне шосе”. У 1850-69 роках називався Бульварною вулицею. В цей же час паралельно вживалась назва Університетський бульвар (від збудованого у 1837-42 рр. на сусідній Володимирській вулиці головного корпусу Київського університету). В 1869 р. бульвар отримав назву “Бібіковський”, на честь Київського, Волинського і Подільського генерал-губернатора Д. Г. Бібікова. З 1919 р. бульвар має сучасну назву.

На зміну вигляду магістралі суттєво вплинула реконструкція 1842 р., коли звичайну за плануванням Бульварну вулицю було перетворено на бульвар та обсаджено пірамідальними тополями. Ці дерева потрапили до Києва через грецькі колонії на півдні України ще за давньоруських часів. Тополі погано приживалися на бульварі, а тому їх кілька разів намагались замінити іншими деревами, зокрема, каштанами. Однак, з 1880-х років особливою прикметою бульвару стають саме тополі.

Вулиця Червоноармійська є продовженням Хрещатика та однією з головних планувальних осей колишнього району Нова Забудова. Відома з часів Київської Русі, як шлях з Києва до Василькова, з чим і пов'язана її назва. З 1919 до теперішніх днів вулиця називається Червоноармійською. Від Бессарабської площі до площі Льва Толстого вулиця має ламані обриси, а далі являє собою пряму магістраль північ-південь, що повертає на 20° до сходу в місці перетину з вул. І. Федорова. Закінчується площею Либідською.

Вулиця Пушкінська проходить східним схилом Старокиївського плато паралельно Хрещатій долині, з'єднує вул. Прорізну з площею Льва Толстого. Первісна назва – вул. Єлизаветинська. З 1870-х років відома під назвою Новоєлизаветинська вулиця. Сучасну назву дістала 1899 р. з нагоди 100-річчя з дня народження О.С. Пушкіна (1799-1837) – російського поета. По всій довжині вул. Пушкінська має периметральну систему забудови та характерний для містобудування XIX – поч. XX століть глибинний характер планування кварталів.

Вулиця Льва Толстого пролягає від Толстого Льва площі до залізничного шляхопроводу. Вулиця зафіксована в документах з 1846 р. під назвою “Шулявська”, тому що прямувала в бік історичної місцевості “Шулявка” (“Шулявщина”). Траса вулиці прокладена згідно з планом міста 1837 р. У 1891 р. Шулявську було перейменовано на Караваєвську - на честь 50-річчя наукової та педагогічної діяльності одного із засновників вітчизняної офтальмології, хірурга-окуліста, почесного громадянина міста Києва В. Караваєва (1811-1892). Сучасна назва вулиці - з 1938 року.

Площа Льва Толстого розташована між вулицею Льва Толстого, вулицею Пушкінською та Червоноармійською вулицею. Виникла у другій половині XIX ст. Первісна назва Караваєвська площа, сучасна назва – с 1939 року.

Бессарабська площа розташована між Хрещатиком, вулицями Басейною і Червоноармійською, бульваром Т. Шевченка і Крутим узвозом. Назва Бессарабської площі пов'язана з тим, що сюди приїздили торгувати вином і фруктами селяни з Південної України та Бессарабії. У 1830-1840-х роках Бессарабську площу включили в міську смугу і дещо впорядкували. У 1912 році на Бессарабській площі побудували критий ринок.

3.3. Сучасний стан досліджуваної ділянки

Аналіз згідно генплану м. Києва. Досліджуваний квартал розташований в Центральній планувальній зоні м. Києва, в Центральному історичному ареалі міста. Згідно з генеральним планом розвитку міста до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804, вказаний квартал належить до ядра загальноміського центру та до території житлово-громадської забудови.

Інженерно-транспортна мережа. Досліджуваний квартал, обмежують дві магістралі загальноміського значення – бульвар Тараса Шевченка і вулиця Червоноармійська, якими здійснюється рух загального міського транспорту (тролейбуси, автобуси та маршрутні таксі). Найближчий транспортний вузол – Бессарабська площа. Найближчі станції метро – «площа Льва Толстого», «Театральна», «Палац Спорту».

На території ділянки існують діючі інженерні мережі і споруди, які потребують уточнення топозйомкою М 1:500. Необхідно також врахувати раніше запроектовані мережі за матеріалами Управління інженерного обладнання та підготовки територій Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища.

Рельєф, благоустрій та озеленення. Квартал, в якому знаходиться досліджувана ділянка, сформувався на території, що має помітний ухил рельєфу в східному та в південно-східному напрямках (в бік вулиці Червоноармійської). Різниця вертикальних відміток між вулицями Пушкінською та Червоноармійською досягаю до 10 м.; різниця вертикальних відміток в межах ділянки проектування складає близько 4 метрів.

Оскільки досліджувана територія тривалий час не використовувалася, будівлі садиби та дитячого садка № 183 не експлуатувалися, ділянка проектування перебуває в занедбаному стані і потребує санації. Покриття вздовж червоної лінії вулиці Пушкінської - ФЕМ, в дворовій частині тверде покриття (переважно асфальт) значно пошкоджене. Вздовж вулиці Пушкінської та в межах ділянки проектування існують зелені насадження - дерева листяних порід.

Характеристика розпланування і забудови. Досліджуваний квартал розташований поблизу важливого планувального вузла міського центру – Бессарабської площі. Квартал в плані має трапецієподібну форму. Із заходу його обмежує вул. Пушкінська, зі сходу – вул. Червоноармійська, з півночі –

бульвар Тараса Шевченка, а з півдня – вул. Льва Толстого. Вздовж бульвару Тараса Шевченка квартал простягнувся на 200 метрів, а вздовж вул. Пушкінської – на 350 метрів.

Забудова кварталу щільна, представлена будівлями малої та середньої поверховості (до 8 поверхів), переважна більшість яких зведена у період з 1870-х по 1912 рр. Функціональне використання будівель і споруд кварталу відрізняється різноманітністю: житлові будинки, державні та комерційні установи, адміністративно-офісні будівлі, готель, ресторан, виставковий центр, театральні каси, численні магазини, кафе, центральна аптека і т. п.

Ділянка, на якій передбачається комплексна реконструкція забудови, знаходиться в західній частині території кварталу. Із заходу ділянку обмежують червоні лінії вулиці Пушкінської, з північного заходу – прибудинкові території житлових будинків №№ 31-33; з півночі - торець житлового флігеля № 31-в; з північного сходу - територія ТОВ «ІНФРОМ» по вулиці Пушкінській № 31-в (дані з реєстру земельних ділянок – витяг з бази даних Державного земельного кадастру станом на 09.08.2004 р.) та прибудинкова територія житлового будинку по вулиці Червоноармійській, № 6; зі сходу – територія ВАТ «УКРБЛАНКВИДАВ» (вул. Червоноармійська, № 8); з південного сходу – територія будівель АБ «АЖІО» (вул. Червоноармійська, №№ 10-а, 10-б, 12-б), територія будівлі Національної спілки художників України (вул. Червоноармійська, № 12-б), дворовий простір житлового будинку № 12 по вулиці Червоноармійській; з півдня та південного заходу – житлове домоволодіння № 39 по вулиці Пушкінській (фасадний та флігельний будинки).

Об'єкт дослідження – історична міська садиба по вул. Пушкінській, № 35-37 та територія будівель колишнього дитячого садка № 183 по вул. Пушкінській, № 33-а. Садиба по вулиці Пушкінській, №№ 35-37 належала думському діячеві та крупному домовласнику Ф. Міхельсону. Слід зазначити, що історія садиби № 35 відома ще з 1860-х років, коли в її межах існували: дерев'яний фасадний будинок, 3 дерев'яні флігелі, 4 сараї та ретирада. Площа садиби складала 908 кв. саженив, її власником був титулярний радник Петро Григорович Іванов. 1884 року садиба належала купцю, гласному Київської міської думи Фрідріху Густавовичу Міхельсону, який фактично розпочав будівництво існуючих будівель (фасадного та флігельного) на місці знесених дерев'яних. Власником садиби № 37 в 1870 р. був колезький асесор Василь Михайлович Міхнов. В її межах існували два дерев'яних флігелі та дерев'яний сарай. 1871 року власницею садиби стала його дружина Павлина Павлівна Міхнова, яка у 1895 р. продала садибу Ф. Г. Міхельсону. Таким чином, придбавши садибу № 37 Ф. Г. Міхельсон фактично об'єднав її з придбаною раніше садибою № 35, де згодом здійснив будівництво кам'яних будівель, що були впритул наближені до існуючих і повністю повторювали їх за конструкцією та декором.

На сьогодні досліджувана садиба складається з двох фасадних прибуткових будинків (№ 35-а, № 37-а), розташованих впритул у рядовій забудові вулиці та двох житлових флігелів (№ 35-б, 37-б), що розміщені паралельно головним садибним корпусам і замикають подвір'я. Комплекс будувався в два етапи – у 1884 році зведено прибутковий будинок № 35-а, у 1888 р. – флігель № 35-б, обидва за проектом арх. В. Сичугова під керівництвом техника П. Воронцова. У 1896 році комплекс було завершено спорудженням будинків № 37-а, № 37-б, які повторювали архітектурні

форми двох попередніх споруд (керівник будівельних робіт - Н. Добачевський). В зв'язку з перепадом рельєфу флігелі мають розвинений цоколь з приямком. Варто зазначити, що архітектурне оформлення флігелів садиби найбільш виразне ніж фасадів будівель вздовж червоної лінії. Четвертими поверхами всі будівлі надбудовані у 1947-1949 рр. З 1996 року будівлі садиби відселені і на даний час не експлуатуються.

Крім вищеназваних об'єктів в межах ділянки проектування існують одноповерхові цегляні служби всередині дворового простору садиби № 35-37 та три будівлі колишнього дитячого садка № 183 по вулиці Пушкінській, № 33-а: (літ. А, Б, В). Слід зазначити, що перші будівлі (літ. Б, В) дитячих ясел з'явилися на території кварталу у 1930 р., коли виникла потреба належної інфраструктури - доходне домоволодіння було ліквідовано, житлові будинки складали комунальну власність та орендувалися житловими товариствами. Будівля (літ. В) триповерхова, цегляна, потинькована, складної форми у плані, розташована в глибині садиби № 35 паралельно флігелям. Будівля (літ. Б) двоповерхова, цегляна, наближеної до прямокутника форми у плані. Впритул до існуючої будівлі дитячих ясел (літ. Б) у 1963-64 рр. в межах досліджуваної території за типовим проектом додатково був зведений корпус дитячого садка (літ. А). Будівля двоповерхова з підвалом, прямокутна, цегляна, декорована облицюванням стандартною плиткою. На даний час дитячий садочок не функціонує. Будівлі не експлуатуються, мають запущений напівзруйнований стан, здійснено частковий демонтаж конструкцій.

3.4. Історико-архітектурна оцінка забудови

Серед елементів забудови кварталу, обмеженого вулицями Червоноармійською, Пушкінською, Льва Толстого та бульваром Тараса Шевченка, налічується чимало об'єктів, які перебувають на державному обліку у якості пам'яток архітектури, мистецтва та історії місцевого значення. Зокрема, статус пам'яток архітектури місцевого значення згідно Рішення київського міськвиконкому від 18.11.1986 року № 1107 та Наказу Міністерства культури та туризму України від 07.09.2006 року № 747/0/16-06 отримали всі будівлі колишньої міської садиби в межах ділянки проектування: прибуткові будинки: № 35-а (охорон. № 231/1) та № 37-а (охорон. № 231/3); житлові флігелі № 35-б (231/2) та № 37-б (охорон. № 231).

Всі будинки чотириповерхові з напівпідвалами, цегляні. Головні будинки (№ 35-а, № 37-а), у плані Т-подібні, з проїздом у двір, односекційні. Перекриття пласкі, дах двосхилий, з бляшаним покриттям. Витягнуті по горизонталі вуличні фасади мають симетричну композицію, яку підкреслюють атіки по боковим осям. В оздоблення фасадів використано мотиви неоренесансу, поєднані з декоративним цегляним муруванням. Будинки – флігелі № 35-б та № 37-б прямокутні в плані з невеликим виступом у двір. Оформлення фасадів флігелів виконане на основі стилізованих ренесансно-барокових форм і відзначається підкресленою декоративністю й репрезентативністю внаслідок різноманіття форм віконних прорізів, широкого використання ліплених деталей (розеток, гірлянд, картушів, маскаронів) та рельєфних композицій. В інтер'єрах будинків частково збереглися рельєфні плафони та кахляні груби.

У садибі по вулиці Пушкінській, № 35-37 проживали відомі діячі науки та культури: Армашевський П. Я. (1851 – 1919 рр.) – геолог-петрограф, професор кафедри мінералогії і геології Київського університету; Дуван-Торцов І.Є. – актор, антрепренер, режисер; Кнауер Ф. І. (1849 – 1917 рр.) – філолог-санскритолог; Малков Г.М. (1869 -?) – лікар, вчений; Северцов О. М. (1866 – 1936 рр.) – зоолог; Міллер М. М. (1848 – 1910 рр.) – фізик, учень О. Столетова і Г. Гельмгольца. На початку ХХ ст. у садибі містився Селянський поземельний банк, який здійснював операції з надання селянам позик для придбання землі. Частину приміщень садиби займало Київське окружне пробірне правління. З жовтня 1941 року до початку липня 1942 року у квартирі № 14 в будинку № 37-а проживав Кудря Іван Данилович (1914-1942 рр.) – керівник підпільної антинацистської диверсійно-розвідувальної групи. На початку 1920-х рр. садибу було націоналізовано. Квартири у будівлях було перетворено на комунальні, шляхом встановлення додаткових перегородок в кімнатах. В 1946 р. на прохання дирекції київської швейної фабрики ім. Смирнова-Ласточкина Техніко-Експертна рада при Київському міськвиконкому розглянула питання про можливість надбудови одного поверху над будівлями садиби. Надбудова проводилась за проектом архітектора Маланчука, який було затверджено 4 лютого 1947 р. на засіданні Архітектурної ради при Управлінні в справах архітектури м. Києва.

Розглядаючи елементи забудови кварталу з точки зору їх архітектурно-художньої цінності відзначимо будівлю готелю “Палас” (1910-11 рр.) - пам’ятку архітектури та мистецтва місцевого значення. Будинок являється важливим композиційним акцентом, що сформувався на перехресті бульвару Тараса Шевченка та вулиці Пушкінської. Розвинута в плані та витягнута в глибину кварталу споруда первісно була 7-поверховою (8-й поверх надбудували після війни). На головному фасаді виділяються виразно завершені трикутними фронтонами еркери, що охоплюють декілька поверхів. Між 5-м та 6-м поверхами крізь весь фасад простягається фриз із рослинним орнаментом, виконаним у стилі модерн. Біля будинку готелю “Палас” міститься пам’ятка архітектури, історії та мистецтва - зведений у 1910 р. прибутковий будинок (бульвар Тараса Шевченка, 5). Композиція головного фасаду цієї 7-поверхової, П-подібної у плані споруди близька до центрально-осьової симетрії. Складний, характерний для модерну, силует будинку формують завершуючі півциркульні щипці.

Статус пам’яток архітектури місцевого значення в межах досліджуваного кварталу отримали також прибуткові будинки № 41 (1912 р.) та № 45/2 (1901 р.) по вулиці Пушкінській; прибутковий будинок № 14 (1914 р.), прибутковий будинок з пасажем № 18 (1911 р.) та житловий будинок № 16 (1951 р.) по вул. Червоноармійській. Статус пам’яток історії місцевого значення надано будинку № 3-а по бульвару Тараса Шевченка. Свого часу він був поставлений на облік в зв’язку з перебуванням тут протягом двох років відомого більшовика І. Ф. Смирнова-Ласточкина. Проте будинок за своїми архітектурними якостями також може претендувати на статус пам’ятки архітектури. Майстерно викладені елементи та деталі його головного фасаду, особливо карниз з машикулями. Пам’яткою історії є 6-поверховий будинок початку 1950-х років по вулиці Червоноармійській, № 6, в якому мешкали відомі письменники та поети.

Варто зазначити, що всі об'єкти, які формують щільну забудову непарного боку вулиці Пушкінської на відрізку від бульвару Тараса Шевченка до вулиці Льва Толстого мають статус пам'яток або щойно виявлених пам'яток архітектури.

Будівлі дитячого садка № 183 по вул. Пушкінській, № 33-а та господарські служби у дворі садиби № 35-37 не являють собою цінності з архітектурної точки зору і на Державному обліку нерухомих пам'яток, затверджені рішенням органів виконавчої влади Києва не перебувають.

Історико-містобудівна характеристика окремих елементів забудови досліджуваної території у подальшому висвітлюється як у текстовій частині обґрунтування, так і у графічних матеріалах.

4. Основні етапи формування розпланування і забудови

4.1. Формування планувальної структури району досліджуваної ділянки

Починаючи характеристику особливостей розпланування досліджуваного району, включаючи Бессарабську площу та прилеглі до неї вулиці, слід відзначити, що у давнину ця густо поросла лісом місцевість правила киянам за місце полювання, де вони традиційно розставляли так звані “перевіси” (сіті) для виловлювання диких звірів, звідки за Хрещатицькою долиною закріпилася назва “Перевісище”. Цікаво відзначити, що у XVI-XVII століттях Перевісище стали називати Євсейковою долиною (від імені або прізвища власника цих земель). Монастирські люди, шинкарі й пивовари почали селитися на території Хрещатого яру лише з середини XVIII ст. Власне, тоді ж і почала утворюватися вулиця, де монастирська братія конкурувала з іншими винокурними компаніями.

Містобудівна діяльність тривалий час підпорядковувалась завданням оборони, а тому для забудови у першу чергу обирались вигідні для організації захисту від ворожих нападів підвищені ділянки рельєфу, оточені крутосхилами київських пагорбів. Верхнє місто обмежувалось валами Старокиївської фортеці, і вже за Золотими воротами був міський вигін для випасу худоби. Нинішня центральна міська магістраль - Хрещатик - ще на початку XIX ст. являла собою яр з ручаєм, обабіч якого стояли одноповерхові будиночки та “заїзди”. В кінці Хрещатика, на Бессарабській площі, містилася застава - тут кінчалось місто і починалась поштова дорога до Василькова, яка звалась Васильківським шляхом. Подекуди вздовж шляху траплялись обійстя обивателів, які скоріше були хуторами, аніж міськими садибами.

Слід нагадати, що Бессарабка – історична місцевість довкола сучасної площі Бессарабської – відома з кінця XVIII ст., коли тут було відкрите потужне водне джерело і влаштовано басейн для забезпечення киян питною водою. На межі XVIII-XIX століть на Бессарабці розміщувалась кінна поштова станція, а частина досліджуваного кварталу використовувалась під лютеранське кладовище (засноване у середині XVIII

ст.). Кладовище було ліквідоване в 1812 році в зв'язку з відкриттям поряд з ним „больницы Киевского приказа общественного призрения”, так як губернатор граф А. Санті та інспектор лікарняної справи Еберлінг вважали несумісним таке сусідство. Ліквідоване кладовище поступово руйнувалося. За свідченням М. Закревського, *“долгое время оставленное, это Немецкое кладбище представляло весьма печальный вид разрушения, оно находилось в песчаной котловине, дождевая и снеговая вода, стремясь с возвышенных мест, уносила с собой песок, подмывала кресты, надгробные плиты, кой-какие памятники и обнажала гробы, а нередко и самые скелеты. В 1825 году было уже весьма малое число гробов; таким образом, кладбище само собою уничтожилось”*. Наявність лікарні фактично включило досліджувану територію в міські межі.

Поштовхом до інтенсивного освоєння території, що розглядається, стало розпочате у 1830-х рр. спорудження Нової Печерської фортеці. Проектом передбачалося розмістити фортецю разом з еспланадою на площі близько 1000 га. Фортеця, яка складалася з Васильківського та Госпітального укріплень й низки цегляних казематових споруд, охопила Печерську височину між Кловським яром на півночі, Наводницьким яром на півдні, схилами долини річки Либідь на заході та берегом Дніпра. Будівництво Київської фортеці призвело до відселення багатьох мешканців Печерська, внаслідок чого утворився район Нова Забудова.

Про заселення цієї місцевості один з дослідників Києва, М. М. Захарченко, писав у 80-х роках ХІХ століття так: *“Гораздо позже началось заселение юго - западной и западной окраин нагорного Киева <...> правильное заселение этих мест, без отделения их от города, началось, собственно с 30-х годов нынешнего столетия <...> Прежде всего начал заселяться склон Старокиевской возвышенности, обращенный к долине р. Лыбеди, это так называемая Лыбедская часть или Новое Строение. Заселение этой части приняло сначала юго - западное направление и пределы его долгое время составляли уже заселенные части Киева <...> С проведением же железной дороги по долине реки Лыбеди и с устройством на Демиевке сахарного, рафинадного и некоторых других заводов, движение в этом направлении так усилилось, что почти вся означенная площадь уже заселена”*.

Важливою подією в історії міста стало затвердження в січні 1834 року „Положения об устройстве Киева”. У 1837 р. був підготовлений і затверджений генеральний план міста, розроблений під керівництвом відомого архітектора Вікентія Івановича Беретті (у його створенні приймали участь землемір Л. Шмігельський та архітектор Л. Станзані). Генеральний план передбачав подолання притаманної Києву розосередженості містобудівної структури, організацію планувальних зв'язків середмістя з іншими містобудівними утвореннями або з новими територіями. Особливого значення набуло впорядковане містобудівне засвоєння територій в долині Либеді, адже переселенці з Печерська забудовували цей район хаотично, що створювало великі незручності для міського господарства.

Генеральний план міста 1837 року передбачав розвиток Києва у південному й західному напрямках; у відповідності до нього почалось активне містобудівне засвоєння околиць міста, розташованих на південно-західних та північно-західних схилах Старокиївського плато. Саме на цей період припадає виникнення багатьох вулиць міста, зокрема, тих, що визначили характер планувальної організації досліджуваного історичного ареалу. Серед головних магістралей, які утворили каркас його розпланувальної системи, найважливішу роль відіграв бульвар Тараса Шевченка, який спочатку мав назву вул. Бульварної, а пізніше – Шосейного, Університетського, Бібіковського бульвару. Він простягнувся від Бесарабської площі до заплави Либеді. Далі траса бульвару вела у напрямку Кадетського гаю, де 1857 року було споруджено Володимирський кадетський корпус.

Досить важливим елементом архітектурно-просторової організації досліджуваного району стала вулиця Велика Васильківська - одна з головних планувальних осей Нової Забудови. Відомий дослідник історії Києва К. Шероцький характеризує цю вулицю так: *“Главная артерия Лыбедской части - Большая Васильковская улица, выходящая одним концом на Крещатик, а другим на так называемую Демиевку”*. Вулиця починалася від міської застави в районі Бессарабки та поєднувала декілька торговельних площ: Троїцьку (біля нинішнього Олімпійського спорткомплексу), Кінну (на розі з сучасною вул. Федорова) та

Володимирську. На ділянці від Бесарабської площі до площі Толстого траса вул. Великої Васильківської отримала ламані обриси, а далі утворила пряму магістраль північ-південь, що повертає на 20° до сходу в місці перетину з вулицею І. Федорова (до 1926 р. - вул. Поліцейська).

Як вже зазначалось, цілеспрямованому архітектурно-просторовому і планувальному засвоєнню досліджуваної території, безперечно, сприяв генеральний план Києва 1837 р. у розробленні якого провідну роль відіграв архітектор Вікентій Іванович Беретті (1781-1842). Беретті був видатним представником архітектури класицизму і в своїй творчості послідовно дотримувався класицистичних принципів містобудівного мистецтва: регулярного розпланування вуличної мережі; чіткої ієрархії всіх складових елементів планувальної та об'ємно-просторової структури міста; підпорядкування забудови планувальним осям з організацією на їх перетині містобудівних акцентів. Втілення вказаних принципів допомогло утворити цілісну розпланувальну систему, що поступово об'єднала вільно розташовані у мальовничому ландшафті містобудівні утворення, з яких до того часу складався Київ.

Для вирішення завдань планувально-просторової організації міста найбільш придатною була прямокутно-сітчаста розпланувальна система, дуже зручна для застосування модульності при утворенні кварталів. Одним з показових прикладів втілення такої системи розпланування став, зокрема, район вулиць Володимирської, Терещенківської, Пушкінської, Льва Толстого, а також бульвару Тараса Шевченка (первісні назви – відповідно Університетська, Олексіївська, Єлизаветинська і Шулявська вулиці та Бульварне шосе, більше відоме як Університетський або Бібіковський бульвар). Проте мальовничі абриси долини р. Либідь та прилеглих до неї схилів обумовили появу тут не тільки прямокутних кварталів, але й кварталів досить складної форми. Зокрема, внаслідок врахування особливостей ландшафту траса вул. Великої Васильківської на північному відтинку отримала ламані обриси. Отже майстри архітектури класицизму в певних випадках відмовлялись від геометричних планувальних схем, що дозволяло їм враховувати особливості унікального ландшафту Києва.

Створення у цій частині міста чіткої мережі вулиць не тільки окреслило зовнішні межі кварталів, як нових структурних одиниць забудови, але й стало визначальним фактором подальшого архітектурно-містобудівного засвоєння території. Необхідно підкреслити, що особливий, загальноміський статус обох магістралей: вулиці Великої Васильківської та бульвару Тараса Шевченка зберігався на всіх етапах розвитку міста, визначаючи характер подальшої еволюції історично сформованого тут містобудівного середовища.

Таким чином, протягом 1830-50-х років вулиці Велика Васильківська і бульвар Тараса Шевченка сформувались у якості елементів каркасу розпланувальної структури досліджуваної частини Києва, а на їх перетині з вулицями Пушкінською і Льва Толстого утворився великий квартал складної конфігурації. Він простягнувся вздовж вул. Великої Васильківської на 430 метрів, а вздовж бульвару Т. Шевченка - на 200 метрів. Місцевість тут має ухил із заходу на схід. Як свідчить аналіз картографічних джерел, первісне планувальне рішення району, що розглядається, не зазнало суттєвих змін, що дозволяє вважати існуючу зараз конфігурацію кварталу, окресленого вказаними вулицями, реальною історичною основою, каркасом наступного архітектурно-містобудівного засвоєння цієї місцевості.

4.2. Особливості формування забудови досліджуваного району

4.2.1. Початковий етап забудови.

Трасування згаданих вище вулиць у досліджуваній частині міста створило тільки розпланувальну структуру, а об'ємно-просторове засвоєння території кварталів тривалий час забезпечували малоповерхові садибні комплекси. Тому формування кварталів як цілісних в об'ємно-просторовому та художньо-стильовому відношеннях елементів міського середовища являло собою вельми непростий і тривалий процес, який помітно поступався за своїми темпами становленню його планувальних характеристик. Необхідно додати, що поряд з природними чинниками

(складним рельєфом) архітектурне засвоєння території Нової Забудови гальмувалось наявністю еспланади Київської фортеці (в цьому районі Києва еспланадна межа Госпітального укріплення фортеці перетинала Бессарабську площу в напрямку Крутого узвозу). З іншого боку – в районі Університетської площі – проходила еспланада Старо-Київської фортеці

Забудова середини XIX ст. не була щільною: її складали одно-двоповерхові дерев'яні або цегляні будинки, головні фасади яких тягнулися вздовж “червоних ліній” вулиць, а господарські споруди розміщувалися по периметру або в глибині кожної ділянки. У 1850-60-х роках одноповерховою була і забудова Хрещатика; виняток становили лише три 3-поверхових будинки. Власне, назву “Хрещатик” вулиця офіційно отримала 1869 року. Незважаючи на те, що малоповерхові садибні комплекси ще не могли створити єдиного безперервного фронту вуличних фасадів кварталів, саме вони визначили системний характер членування території на садибні ділянки-парцели та майбутньої периметральної забудови вулиць.

Показовий зразок житлової забудови середини XIX ст. зберігся на схід від Бессарабської площі (вул. Крутий узвіз, № 4). Збудований цей двоповерховий, Г-подібний у плані, будинок 1846 р. арх. А. Станзані на замовлення колезької асесорші Г. Алексєєвої за типовим проектом з альбому зразкових фасадів (№ 53) з відповідною до конкретних умов переробкою. Площинний портик на центральній осі головного фасаду, рустування стін першого поверху, карниз великого виносу – характерні ознаки стилю класицизм.

У кварталах, прилеглих до значних магістралей, житлова забудова доповнювалась громадськими спорудами. Упродовж 1840-50-х років декілька монументальних громадських будівель було зведено вздовж бульвару Тараса Шевченка. Переважна більшість таких об'єктів розташовувалась в районі перетину бульвару з вул. Володимирською, а першим з них став Кадетський корпус (з 1857 року - Перша чоловіча гімназія), запроектований у формах російського класицизму арх. О. Беретті (сучасна адреса - бульвар Тараса Шевченка, № 14). Характерним елементом так званого академічного кварталу стала споруджена 1857 р. за проектом арх. П. Шлейфера будівля Другої гімназії (бульвар Тараса Шевченка, № 18).

На час, коли Університетський бульвар було перейменовано на Бібіковський (1869 р.), вже діяли Правила забудови, що встановили категорії вулиць та регламентацію їх забудови. Бульвар віднесли до вулиць першого та другого розрядів, на яких дозволялось будувати лише кам'яні будинки. З 1870-х років проїжджу частину бульвару було забруковано, а по фронту замість розрідженої одно-двоповерхової класицистичної забудови зі значними присадибними ділянками почала складатися щільна кам'яна забудова. До вулиць 1-го розряду був віднесений і Хрещатик, а Велика Васильківська вулиця отримала четвертий розряд (ця категорія дозволяла будівництво дерев'яних будинків без особливих прикрас на фасадах). По теперішній вулиці Пушкінській продовжували з'являтися дерев'яні будівлі прикрашені різьбленням, але й тут спостерігався пріоритет кам'яної архітектури. Так, запроектована в 1876 році землеміром А. Дубицьким двоповерхова дерев'яна будівля (вул. Новоєлизаветинська, 43) фактично була побудована із цегли. Ця споруда збереглася і являє собою найстарішу будівлю досліджуваного кварталу.

4.2.2. Особливості забудови кінця XIX – початку XX століть.

Внаслідок реформ 1860-х років поступово збільшувалось населення Києва, прискорився розвиток промисловості й торгівлі. Наприкінці XIX ст. вказані чинники обумовили зростання цін на землю і квартири, а домоволодіння перетворилось у різновид підприємницької діяльності. Зрозуміло, що провідну роль у формуванні забудови відігравали житлові будинки, серед яких переважали прибуткові - універсальні споруди, що поєднували житлові приміщення з різноманітними закладами обслуговування, розміщеними на перших поверхах. Тенденцію до будівництва таких споруд обумовили висока вартість землі в центрі міста, нові можливості будівельної техніки та вдосконалення систем інженерного обладнання.

При аналізі особливостей просторово-планувальної організації міської забудови доцільно виділяти два типи структур: планувально-замкнутий і візуально-відкритий (останньому властиве максимальне відображення особливостей рельєфу в планувальній структурі та композиції). З цієї точки зору в межах району, що розглядається, тривалий час переважали ознаки

структури другого типу. Проте, незважаючи на виразність ландшафту та на відкритий у бік Липок простір Бесарабської площі, поступово посилювались характеристики, притаманні планувально-замкнутим структурам. Деякі автори називають їх урбаністичними структурами інтер'єрного (коридорного) типу. Провідними елементами об'ємно-просторової структури міської тканини стали 3-5-поверхові будинки, головні фасади яких виходили на червоні лінії і утворювали щільний фронт забудови. Обсяги споруд заповнювали кутові та рядові ділянки зовнішнього контуру вулиць; крім того здійснювався розвиток об'ємно-просторової структури забудови в глибину кварталів, коли між житловими корпусами, розташованими один за одним, утворювались невеликі подвір'я. Яскравим прикладом дворядної забудови є досліджувана садиба № 35-37 на сучасній вулиці Пушкінській, яка належала купцю Фрідріху Густавовичу Міхельсону – гласному Київської міської думи.

Для містобудівного розвитку району, наближеного до Хрещатика, велике значення мало перетворення цієї вулиці у 1870-80-х роках на центральну магістраль Києва. *“Ныне, - писав у 1883 році М. Тарановський, - Крещатик, самая оживленная и богатая улица Киева, почти сплошь обстроен большими каменными домами, в числе их много трех- и четырехэтажных зданий в новом стиле и роскошной изящной архитектуры, в которых помещаются преимущественно первоклассные гостиницы, кондитерские, лучшие магазины, банки, нотариальные и банкирские конторы”.*

До виконання замовлень на забудову Хрещатика було залучено провідних архітекторів. Тут, зокрема, з'явилися твори П. Андреева, Е. Брадтмана, Ф. Лідваля, В. Ніколаєва, Г. Шлейфера. Наприкінці XIX та на початку XX століть на центральній магістралі міста зводяться прибуткові будинки, які, незважаючи на певну стильову різнохарактерність та помітні перепади висот, утворюють єдиний безперервний фронт вуличних фасадів (вул. Хрещатик, № 42, 46, 48, 50, 52). Варто зазначити, що у 1910-х роках змінилась містобудівна політика: вулиця Велика Васильківська з 1914 року відноситься до першого розряду. Крім того, після відміни еспланадних правил (1897 р.) посилилась інтенсивність забудови району цієї вулиці.

Масове будівництво трьох- та чотирьохповерхових будівель на території кварталу почалося з 1880-х років. Значну кількість будинків в межах досліджуваної території було зведено за проектами відомих архітекторів – Володимира Ніколаєва та Андрія Краусса. Перший проектував ряд будівель на вул. Великій Васильківській, зокрема № 4 (флігель, 1880 р.), № 6 (1873 -1874 р. будівля не збереглась), № 12 (1881 р.); на Бибіковському бульварі, № 1 (1886 р.) Проекти А. Краусса на вул. Великій Васильківській, № 4, (1886 р.) та № 16, (1888 р., будівля не збереглась) часто повторюють одні й ті ж композиційні та декоративні прийоми.

Цікавим фрагментом житлової архітектури є будинок, побудований у 1886 р. за проектом арх. В. Ніколаєва на бульварі Тараса Шевченка, № 1. Будинок цегляний, у плані близький до прямокутного, розташований на червоній лінії бульвару, на ділянці зі значним ухилом уздовж фронту. З боку бульвару споруда двоповерхова, а з боку двору – триповерхова. Одночасно з нею споруджувався 3-поверховий житловий флігель у тилу ділянки. У зв'язку зі специфікою рельєфу фасад будівлі вирішено асиметрично, що створює враження поєднання двох нерівних об'ємів. Ліва частина фасаду декорована у формах класицизму, зокрема, фланкована ризалітами, що завершуються трикутними фронтонами зі складними аттиками. Площина стіни оброблена рустом та завершується карнизом на кронштейнах. В оформленні правої частини фасаду активну роль відіграє візерунок цегляної кладки: поребрик, гребінець, лопатки з “напуском”. Під карнизом розміщений ланцюжок чарунок у вигляді “візантійських” віконць. Балкон другого поверху огорожений візерунчастою металевою решіткою.

В цей же період на вул. Новоєлізаветинській зводились будівлі у стилі „ренесанс” - № 33, арх. Чекмарев. Мотиви неоренесансу, поєднані з декоративним цегляним муруванням простежуються під час вирішення фасадів будинків № 35 та № 37. Як вже зазначалось комплекс будівель досліджуваної садиби № 35-37 будувався в два етапи (№ 35-а, 1884 р. № 35-б, 1888 р. арх. В. Сичугов; № 37-а, № 37-б, 1896 р. Н. Добачевський) і являв собою чотири триповерхових будівлі в 2 ряди по 2 корпуси, з одноповерховими цегляними службами всередині дворового простору.

Архітектурне вирішення фасадів № 35-а, 37-а вирізняється деякою сухістю пророблення деталей. Головні фасади симетричні, їхню композицію формують виділені лопатками двовіконні фланги (за проектом завершувалися вежками-пірамідками) з проїздом на подвір'я (праворуч) і подібним за розмірами нижнім лучковим вікном (ліворуч). Декор фасадів цегляний (пояси, поребрики, сухарики), ліплений (вставки рослинного орнаменту) та з тиньку (офактурені русти лопаток і архівольтів). Вікна лучкові (перший поверх), прямокутні (другий поверх) та аркові (третій поверх). Рівномірні ритмічні членування фасадів створюють міжвіконні рустовані лопатки, що на третьому поверсі оздоблені парними пілястрами, на які спираються рустовані архівольти вікон. Розташовані у центрі фасадів входи до будинків архітектурно не виділені. Перший пояс завершує пояс діамантового цегляного русту. Під вікнами третього виразною смугою проходять вставки ліпленого рослинного орнаменту. Вирішений у спрощених формах четвертий (надбудований) поверх ритмічно пов'язаний з фасадом.

Оформлення фасадів флігелів № 35-б, № 37-б виконане на основі стилізованих ренесансно-барокових форм. Фасад будинку № 37-б вирізняється деякими деталями архітектурного оздоблення. Обидва будинки мають симетричну композицію фасадів з центральною розкріповкою, завершеною двома фронтонами – первісним напівциркульним на третьому поверсі та широким лучковим на четвертому (надбудованому) поверсі, виконаних у традиціях модерну. Осі розкріповок виділено високими арковими вікнами сходових кліток з великою розеткою над ними та трилопатеви́ми сандриками входів. Фільонки над входами прикрашено рельєфними орнаментальними композиціями з ініціалом власника будинку «М» (№ 35-б) і датою «1896» (№ 37-б). У цілому вирішення фасадів відзначається підкресленою декоративністю й репрезентативністю внаслідок різноманіття форм віконних прорізів, широкого використання ліплених деталей (розеток, гірлянд, картушів, маскаронів) та рельєфних композицій.

Своєрідне планувальне рішення має будівля, зведена А. Крауссом у 1897 році для фабриканта Г. Фалера (Велика Васильківська, № 10), завершена куполом що акцентує злам вулиці. Будівля об'єднала функції

прибуткового будинку та промислового підприємства – меблевої фабрики. Цікавим зразком прибуткового домобудівництва є ділянка на вул. Пушкінській, № 43. Тут послідовно ущільнювалась забудова: до двоповерхової цегляної будівлі, спорудженої ще у 1876 році, добавився чотириповерховий об'єм по фронту вулиці (1900 р.), а у 1911 році додатково була зведена п'ятиповерхова споруда в глибині садиби.

До творів А. Краусса належить і проект садиби № 31 на вул. Пушкінській, зведений у 1898 році, в якій проживали Бертє Д.С., Домбровський, М.П., що складається з трьох споруд: фасадного п'ятиповерхового з напівпідвалом і мансардою, цегляного, у плані Т-подібного будинку на червоній лінії вулиці (№ 31-а); чотириповерхового з напівпідвалом, цегляного, у плані прямокутного флігеля, розташованого паралельно йому у глибині подвір'я (№ 31-б); чотириповерхового з напівпідвалом, цегляного, у плані прямокутного флігеля (№ 31-в), що стоїть між головним будинком і флігелем № 31-б перпендикулярно до обох. Всі будівлі первісно були чотириповерховими, у 1910 році арх. Й. Зекцер надбудував п'ятий поверх головного будинку, а у 1990-х рр. споруджено мансарду.

Будівельні буми в Києві кінця 1890-х початку 1900-х рр. та на початку 1910-х рр. залишили особливо помітний слід в історичному обличчі кварталу. В ці роки зводились будівлі по чотири поверхи та вище, складної конфігурації в плані. На щільність забудови досліджуваного кварталу в першу чергу впливало його вигідне місце розташування поблизу центральної магістралі міста - Хрещатика та крупного торгового центру – Бессарабської площі.

1910-ті – 1912-ті роки – це період масового будівництва у Києві монументальних багатоповерхових будинків у стилі модерн. Один з них був споруджений у 1910 р. на земельній ділянці купця Л. Гінзбурга (бульвар Тараса Шевченка, № 5). Ця 7-поверхова, П-подібна у плані будівля сформована з двох майже симетричних секцій, з'єднаних вузьким поперечним об'ємом. На лінію забудови бульвару виходить видовжений фасад однієї секції. Композиція головного фасаду близька до центрально-осьової симетрії. Переважаючий вертикалізм членувань підкреслений розміщенням над головним входом півциркульним у плані еркером (3-5

поверхи) та звуженням віконних прорізів. Складний, характерний для модерну, силует будівлі формують завершуючи півциркульні щипці. У 1953 р. будинок приєднали до готелю «Україна» - колишнього готелю «Палас» (1910-11 рр.).

Зведена на розі бульвару Тараса Шевченка та вулиці Пушкінської споруда готелю «Палас» – один з найбільш значних об'єктів забудови досліджуваного кварталу. Розвинута в плані та витягнута в глибину кварталу будівля первісно була 7-поверховою. Під час відновлення у 1946-53 рр. вона зазнала істотних змін, зокрема, надбудували 8-й поверх. Композиція фасадів старої частини готелю, орієнтованого довшою стороною у бік вулиці Пушкінської, ритмічна, ярусна. Організуючими структурними елементами композиції, які утворюють вертикальні членування, є завершений куполом зрізаний наріжний об'єм та гранчасті виступи еркерів. Між 5-м та 6-м поверхами крізь весь фасад простягається фриз із рослинним орнаментом, виконаним у стилі модерн.

Деякі цікавих творів архітектури модерну прикрасили забудову досліджуваного кварталу з боку вулиці Великої Васильківської. Серед них - шестиповерховий, прямокутний у плані будинок № 14, зведений у 1914 році на замовлення І. А. Слінка, який належав до відомої родини київських купців, власників великого торгівельного дому. Будинок складається з двох прямокутних секцій. Головний фасад симетричний, вирішений у формах т. зв. північного модерну: колотий граніт, широкі площини відкритих цегляних стін, тиньк «під шубу», трикутні форми вінцевих щипців. Вітрини магазинів та лоджії другого поверху утворюють своєрідний цоколь, облицьований гранітом. Центральну вісь головного фасаду підкреслено арочним проїздом у внутрішній двір будинку. Арочні портали парадних входів декоровані жіночими масками. Споруда є першим каркасним багатоповерховим житловим будинком міста, виключно цікава незвичною для Києва „північною” стилістикою.

Чимало прикметних творів архітектури доби еклектики і модерну збереглося на вулиці Пушкінській. Особливо виразним є чотириповерховий будинок № 41. Пластика фасаду тут вирішена на основі місцевих мотивів. На парадному вході відновлені двері в стилі модерн. Ризаліт над в'їздом,

завершений аттиком, красиво оздоблений ліпним декором, що в стилі модерн зображує гілки каштану. Сходові клітини над порталом освітлені високим вікном з витонченою рамою, завершується овальним прорізом.

Нову течію в домобудівництві представляють зведені у 1911-1912 рр. будинки на вул. Великій Васильківській, № 18 („малий пасаж”, архіт. Д. Трахтенберг, інж. В. Максимов) та на вул. Пушкінській, № 39 (архіт. Д. Торон). Це житлові будівлі, які належали колективам квартирновласників. Будівельники намагалися досягти дешевизни з улаштуванням благоустрою, максимально використовуючи площу садиби, що істотно вплинуло на конфігурацію приміщень, зокрема це добре простежується на прикладі будинку з пасажем. Будівля шестиповерхова, цегляна, П-подібна в плані. Протяжні бічні крила разом із центральним об’ємом утворюють глибокий вузький курдонер, відкритий у бік вулиці. В архітектурі фасадів використано модерністсько трактовані форми цегляного стилю. Лаконічний декор складається з напівциркульних подвійних вікон другого поверху, стрічкових міжповерхових тяг третього-п’ятого поверхів, оформлених архівольтами напівциркульних прорізів четвертого поверху, розвинутого карнизу аттиків.

Варто додати, що одним з кращих зразків стилю модерн в Україні є критий ринок, споруджений 1912 року на Бессарабській площі (арх. Г. Гай, інж. М. Бобрусов). Його обсяг замикає перспективу бульвару Тараса Шевченка, фіксуючи перехід від Хрещатика до вул. Великої Васильківської. В архітектурі будівлі надзвичайно вдало поєднано функціональне та конструктивне рішення.

4.2.3. Досвід забудови 1930-х – 2000-х років.

Переходячи до характеристики містобудівної діяльності радянського періоду історії Києва, треба підкреслити, що вона в цілому здійснювалась з врахуванням різної щільності забудови окремих районів міського центру. Аналіз плану Києва 1923-25 років свідчить, що забудова кварталів, зосереджених у районі вулиць Великої Васильківської, Пушкінської та бульвару Т. Шевченка, на цей час мала досить завершений вигляд. Тому протягом 1930-х років будівництво обмежувалось тут ремонтними

роботами та надбудовою поверхів окремих житлових споруд. У 1920-1930-х рр. будівельна діяльність в цій частині міста практично зупинилася, перемістившись в цей час в район Липок і Печерська, де після перенесення столиці Радянської України до Києва розгорталися роботи по створенню нового політико-адміністративного та культурно-ідеологічного центру міста. Однією з нечисленних споруд, що представляють конструктивістський стиль, є чотириповерховий житловий будинок по вул. Пушкінській, 19. Цікавою спорудою, зведеною в цей період в межах досліджуваного кварталу є шестиповерхова будівля на вул. Червоноармійській, № 8 (архіт. Шафран).

Варто зазначити, що в радянський період доходне домоволодіння було ліквідовано. Великі житлові споруди складали комунальну власність та винаймались житловими товариствами. Тому в межах досліджуваного кварталу утворювалася відповідна інфраструктура – у 1930-х роках в глибині садиби № 33 на вул. Пушкінській було збудовано дві кам'яні будівлі дитячих ясел. На теперішній час це частина досліджуваної ділянки, яка розглядається під будівництво житлово-громадського комплексу з підземним паркінгом та дитячим дошкільним закладом.

Пожвавлення будівельної діяльності на території кварталу стало помітним лише в перші повоєнні роки, що значною мірою було пов'язано з необхідністю реконструкції Хрещатика і прилеглих до нього кварталів міста, зруйнованих під час другої світової війни. Архітектори, які займалися реконструкцією забудови досліджуваного району у повоєнні роки, вважали за необхідне врахувати традиційні характеристики існуючої забудови при доповненні її новими складовими елементами. Це виявилось у використанні композиційних прийомів, що дозволяли підтримувати щільність забудови по периметру кварталів; крім того, майже не зазнали змін висотні характеристики міської тканини (забудова залишалась в межах 4-6 поверхів). В архітектурі цих років помітна тенденція до спрощеності форм, але елементи забудови цього періоду зберігають деякі традиційні ознаки, зокрема ярусність композиції з виразним протиставленням нижньої частини і завершення. Показовий приклад – будинок Спілки письменників України по вул. Червоноармійській, № 6 (1952 р., арх. А. Малиновський, А. Добровольський). Перший поверх цієї

шестиповерхової монументальної споруди обличкований бутовою гранітною кладкою, фасад прикрашений двома симетрично розташованими еркерами на рівні 4 і 5 поверхів. В цей період зведено ще ряд споруд по вул. Червоноармійській: № 12 (1951-53 рр. арх. Л. Каток) та № 20 (арх. А. Малиновський, А. Добровольський). Особливої уваги заслуговує житлова споруда на вул. Червоноармійській, № 16 (1951 р., архіт. В. Єлізаров, В. Конопацький, М. Єпіфанович). Це була перша в Києві каркасно-панельна будівля із застосуванням великих конструкцій заводського виробництва. Обличкування фасаду - керамічна плитка з орнаментними бетонними вставками.

Варто нагадати, що у 1946 р. на прохання дирекції київської швейної фабрики ім. Смірнова-Ласточкина Техніко-Експертна рада при Київському міськвиконкому розглянула питання про можливість надбудови одного поверху над будівлями садиби № 35-37 по вул. Пушкінській. Надбудова проводилась за проектом архітектора Маланчука, який було затверджено 4 лютого 1947 р. на засіданні Архітектурної ради при Управлінні в справах архітектури м. Києва. Вирішений у спрощених формах четвертий (надбудований) поверх ритмічно пов'язаний з фасадами будівель садиби.

Після війни змінився вигляд частини бульвару Тараса Шевченка, наближеної до Бесарабської площі. 1946 року тут, по центральній осі бульвару, спорудили пам'ятник В. І. Леніну (ск. С. Меркуров, арх. О. Власов, В. Єлізаров). Звернена до площі постать В. Леніна на повний зріст, виконана з червоного полірованого граніту, встановлена на постаменті з чорного полірованого лабрадориту і на квадратному в основі триступінчастому стилобаті.

При всій неоднозначності будівельної діяльності кінця 1940-х - середини 1950-х рр. не можна не відзначити, що навіть в умовах обмеженого арсеналу засобів пластичної виразності, завдяки уважному ставленню проектувальників до композиційних особливостей історичної забудови, вдавалося уникати помилок при здійсненні містобудівної реконструкції. Зокрема, високий рівень професійної майстерності продемонстрували архітектори О. Тацій, В. Чуприна і В. Онащенко - автори проекту кінотеатру "Київ" (1952 р., вул. Велика Васильківська, №

19). Основним елементом оригінально вирішеної композиції головного фасаду цієї споруди є велика лоджія входу, підкреслена трикутним фронтоном, який підтримують бічні пілони і дві колони.

Наступний етап формування забудови центральних районів Києва характеризується відмовою від традиційних принципів об'ємно-просторової організації міської тканини. Архітектура цього періоду опинилась у полоні будівельної технології. Необхідність у стислі строки налагодити індустріальне виробництво будинків призвела до стандартизації їх форм, а тому можливість досягнення виразних контактів об'єктів забудови з оточенням виявилась обмеженою. Показовим прикладом будівництва в межах досліджуваної території в цей період є 7-поверховий об'єм (1956-1959 рр., архіт. Л. Каток, В. Гопкало) – кутовий акцент вул. Червоноармійської та бульвару Тараса Шевченка (вул. Червоноармійська, № 2). В архітектурі будинку помітне прагнення застосувати традиційне протиставлення його нижньої частини і завершення, проте відчувається, що внаслідок ухвалені наприкінці 1955 р. Постанови ЦК КПРС і РМ СРСР „Про усунення надмірностей у проектуванні й будівництві” авторам проекту не вдалося створити більш виразну композицію з врахуванням наріжного розташування об'єкта в структурі забудови кварталу.

Єдиною спорудою, зведеною в межах досліджуваної території в цей період за типовим проектом є двоповерхова цегляна споруда дитячого садка по вул. Пушкінській, № 33-а (1964 р.), з'єднана з існуючими тут яслами. На даний час будівлі дитячого садка функціонально не використовуються, виконано частковий демонтаж будівельних конструкцій, що призвело до гострих суперечок між забудовниками та мешканцями даного району. Слід відмітити, що зазначена територія входить в межі досліджуваної земельної ділянки і замовник має намір здійснити тут будівництво житлово-громадського комплексу з підземним паркінгом та дитячим дошкільним закладом.

У 1980-х – 90-х рр. на перетині вул. Червоноармійської та пл. Льва Толстого, на місці знесеної триповерхової будівлі кінця XIX ст., був споруджений інженерний корпус метрополітену (архіт. Жежерін). Поява

вказаної споруди заповнила зорову прогалину серед забудови, але відразу стало відчутним ігнорування архітектурного образу навколишнього історичного середовища.

Певні зрушення у вирішенні проблеми діалогу сучасної архітектури з історичним середовищем простежуються при проектуванні офісного центру “Київ-Донбас” на розі вулиць Пушкінської та Льва Толстого архітектори виявили тактовне ставлення до традиційних прийомів композиційної організації елементів об’ємно-просторової структури міської тканини. Наслідок – досить вдале вирішення завдання заповнення розриву між існуючими будинками на наріжній ділянці забудови кварталу.

Характерною для 1990-х – 2000-х років тенденцією можна вважати активізацію інвестиційної діяльності, спрямовану на відтворення або реконструкцію існуючої історичної забудови шляхом реставрації фасадів, відновлення втрачених елементів декору та архітектурних деталей, а також шляхом надбудови та розширення існуючих тут елементів забудови, з їх пристосуванням до сучасних потреб. Зокрема в безпосередній близькості від ділянки проектування на початку 1990-х років було надбудовано мансардні поверхи житлових будинків по вул. Пушкінській, № 31 та № 33. Враховуючи набутий у цій галузі проектування досвід, слід зазначити, що реконструкція з розширенням історичних будівель з точки зору архітектурної композиції є досить складним завданням. Гармонізація нових частин об’єкта з вже знайденою колись композицією цілого і його окремих частин вимагає високого рівня професіоналізму.

5. Аналіз історико-культурної цінності території, розпланування, забудови та окремих об'єктів культурної спадщини

5.1. Огляд діючих законодавчих документів, нормативних актів та наукових розробок стосовно оцінки історичних територій та регламентації щодо їх перетворення

Вартий уваги підхід до історико-архітектурної оцінки територій центральних районів міста запропоновано фахівцями НДІТІАМ у роботі “Містобудівна концепція формування цілісної архітектурно-просторової композиції і правила забудови історичної частини Києва” (1999 р.). Згідно з результатами вказаної роботи, автори якої виходили з комплексного аналізу історико-культурного, природно-ландшафтного та композиційно-художнього аспектів, території вздовж бульвару Тараса Шевченка та вулиць Великої Васильківської та Пушкінської віднесені до категорії цінних (7-8 балів). Вони поступаються лише високоцінним та найціннішим територіям (останні є місцями найвищої концентрації пам'яток історії та культури). Така висока оцінка обумовлена значним історико-культурним потенціалом згаданих вулиць, а також вигідним місцем розташування досліджуваного кварталу поблизу центральної магістралі міста - Хрещатика (високоцінної території) та крупного торгового центру – Бессарабської площі. Забудова вулиць Великої Васильківської та Пушкінської, а також бульвару Тараса Шевченка являє собою цілісний містобудівний комплекс, який зберіг особливості планування й цінні об'єкти історико-архітектурної спадщини. Зокрема, на вулиці Великій Васильківській розташовані цінні зразки архітектури історизму та модерну (12 житлових будинків та 2 громадських будівлі), 8 споруд – пам'яток архітектури радянського періоду, 5 пам'яток історії. На непарному боці забудови початкового відрізка бульвару Тараса Шевченка утворився суцільний фронт із пам'яток архітектури та історії (будинки №№ 3, 5, 7/29). Архітектурно довершена і практично збережена в своїй цілісності забудова вулиці Пушкінської в основному складається з історичних споруд: 17 пам'яток історії та культури та 2-х цінних фонових споруд. Ця вулиця значною мірою зберігає образ міської вулиці, характерний для початку XX століття.

Слід зазначити, що такий підхід до оцінки територій було впроваджено в основні положення генерального плану Києва до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804. У основних положення генерального плану Києва до 2020 року встановлюється безпосередня залежність між цінністю території і мірою можливих містобудівних перетворень. Відповідно пропонується враховувати три різновиди зон: регенерації, обмежених перетворень та активних перетворень (в межах кожної з цих зон існують ділянки з більш і менш суворим режимом охорони і відповідно - особливостями перетворень). Досліджувана територія, згідно з цією методикою, відноситься до зони обмежених перетворень, де має здійснюватись послідовна охорона цілісних чи значною мірою збережених ділянок історичного середовища і де дозволяються лише такі перетворення, що не змінюють притаманного середовищу характеру.

Необхідною вимогою до перетворень в зонах із незначним ступенем втручання у сформоване міське середовище є врахування притаманних історичній забудові прийомів розташування будинків, їхнього масштабу, пропорційних співвідношень елементів, характеру вертикальних і горизонтальних членувань, матеріалів і фактур фасадів. Ці регламентації значною мірою збігаються з вимогами, викладеними в рішенні виконкому Київської міськради "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві" від 16.07.79 № 920. Згідно з цим документом район ділянки проектування входить до меж зони регулювання забудови 1-ої категорії. На території таких зон застосування типових проектів виключається; тут повинна повністю зберігатися стара планувальна структура та забудова, що історично склалася, а нове будівництво має здійснюватися лише за індивідуальними проектами з регламентацією по висоті, архітектурною та масштабною ув'язкою з існуючою забудовою.

Варто також навести вимоги, сформульовані у розпорядженні Київської міської держадміністрації від 17.05.2002 № 979 "Про внесення змін та доповнень до 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":

“В межах зон регулювання забудови повинен бути врахований композиційний характер традиційного історичного середовища. Збереження планувально-просторової композиції, візуальних зв’язків, співмасштабне нове будівництво. В зонах регулювання забудови допускається нове будівництво із збереженням основних прийомів, характерних для історичної забудови традиційного історичного середовища пам’яток: регламентація висоти, розміру, будівельних матеріалів і оздоблення фасадів будинків чи споруд, їх пластика, кольорове вирішення, характер покрівель та інше архітектурно-художнє вирішення; благоустрій та озеленення території”.

Відповідний розділ Державних будівельних норм України “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” (1993 р.) містить такі вимоги:

“Зони регулювання забудови повинні мати різний режим реконструкції, який залежить від історико-архітектурної цінності території, розташування її в структурі поселення. У їх межах треба передбачати збереження історичного планування (або його елементів), цінної забудови і ландшафту, умов зорового сприйняття пам’яток, знесення дисгармонуючих споруд. Нове будівництво регламентується за функціональним призначенням, по висоті і довжині будинків, за композиційними прийомами, матеріалами, кольором і стильовими характеристиками; регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища”.

5.2. Хронологічні та висотні характеристики забудови

Продовжуючи аналіз історико-культурної цінності території, розпланування, забудови та окремих об’єктів культурної спадщини, слід підсумувати інформацію, що впливає з дослідження основних етапів формування розпланування та забудови. Таким підсумком є, по-перше, схема “Періодизація забудови”. Слід відзначити, що переважна більшість споруд досліджуваного кварталу зведена у період з 1870-х по 1912 рр., декілька споруд збудовано впродовж 1930-х років; невеликий відсоток складають будівлі 1951-1953 рр. забудови. Поява окремих об’єктів характеризується: 1956-1959 рр., 1964 р. та 1980 р. Висотні параметри забудови кварталу відображені на схемі: „Аналіз поверховості забудови кварталу”. Дослідження показує, що фронти забудови вулиць переважно формують середньоповерхові (4-8 поверхів) та малоповерхові будівлі (до трьох поверхів).

5.3. Історико-архітектурна оцінка окремих елементів забудови

Серед окремих об'єктів забудови досліджуваного району найбільшу цінність являють собою пам'ятки історії та культури, а також щойно виявлені пам'ятки історії та культури, перелік яких затверджено рішеннями місцевого органу охорони пам'яток історії та культури (дивись таблицю). На схемі "Історико-архітектурна оцінка забудови" відображені також рядові історичні об'єкти культурної спадщини початку ХХ століття. Крім того, схема дає уявлення про нейтральні та малоцінні в історико-архітектурному аспекті будівлі. Нижче наводиться перелік найцінніших об'єктів культурної спадщини, зосереджених в районі досліджуваної території.

6. Повний анотований перелік пам'яток архітектури та історії

ВУЛИЦЯ ПУШКІНЬКА	
№ 31-в , Будинок прибутковий, (XIX-XX ст.) щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ по Управлінню від 30.12.96 № 14	
№ 31-а , Будинок прибутковий, в якому проживали скрипаль і диригент Д. С. Бердєє, піаніст, педагог М. П. Домбровський, (1898 р.) щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.09.2006 № 53	
№ 31-б , Флігель, (1898 р.) щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.09.2006 № 53	
№ 32-а , Будинок житловий, в якому містилися приватні навчальні заклади, правління Спілки композиторів України; жив Д.І.Ульянов; з кін.1960-поч.90-х рр. знаходилась редакція журналу "Радуга"; навчався Некрасов В.П., письменник, у 1970-80-хрр.-член редколегії; (1875 р. арх. Шилле О.Я) пам'ятка історії національного значення (Охорон. № 73) щойно виявлена пам'ятка архітектури Постанова Ради Міністрів УРСР від 27.07.65 № 711 Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159 Наказ по Комітету від 16.05.94 № 10	
№ 32-б , Флігель житловий, кін. XIX ст. щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ по Управлінню від 30.12.96 № 14	

№ 33, Будинок прибутковий, (1895-1896 рр. Чекмарьов М.) щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ по Комітету від 16.05.94 № 10
№ 35, Садиба міська: (Міхельсона Ф.) № 35-а, Будинок прибутковий, (1884-1885 рр. Сичугов В., 1946-1949 рр. надбудова) пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 231/1) Наказ Міністерства культури та туризму України від 07.09.2006 року № 747/0/16-06 № 35-б, Флігель житловий, (1888 рр. Сичугов В. 1946-1949 рр. надбудова) пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 231/2) Наказ Міністерства культури та туризму України від 07.09.2006 року № 747/0/16-06 № 37-а, Будинок прибутковий, (1896 р. 1946-1949 рр. надбудова) пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 231/3) Наказ Міністерства культури та туризму України від 07.09.2006 року № 747/0/16-06 № 37-б, Флігель житловий, (1896 р. 1946-1949 рр. надбудова) пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 231) Рішення київського міськвиконкому від 18.11.86 № 1107
№ 38, Будинок прибутковий, 1910-і рр. щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ по Управлінню від 30.12.96 № 14
№ 39, Будинок прибутковий, 1910-ті рр. щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ по Управлінню від 30.12.96 № 14
№ 41, Будинок прибутковий, 1912 р. пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 137) Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49
№ 43-б, Будинок житловий, 1876р. щойно виявлена пам'ятка архітектури Управління охорони пам'яток від 18.09.02 № 157
Садиба міська: № 43 № 43-а, Будинок прибутковий, кін.1890-х - поч.1900-х рр. щойно виявлена пам'ятка архітектури та монументального мистецтва № 43-в, Флігель, 1911 р. щойно виявлена пам'ятка архітектурн Наказ по Управлінню від 30.12.96 № 14
№ 45/2, Будинок прибутковий, (1901 р. Артинов М.Г.) пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 138) Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49

ВУЛИЦЯ ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА (ЧЕРВОНОАРМІЙСЬКА)	
№ 1-3 , Будинок прибутковий з готелем "Оріон", (1894 р., Краусс А.К.)	
пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 76/1)	
Розпорядження Представника Президента від 17.02.94 № 105	
№ 3 , Будинок прибутковий з готелем "Берлін", (1900-1901 рр., Краусс А.К.)	
пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 76/3)	
Розпорядження Представника Президента від 17.02.94 № 105	
№ 6 , Будинок, в якому у 1950-80-х рр. мешкали письменники та поети: Вишня О., Воронько П.М., Дольд-Михайлик Ю.П., Ле І., Нагнибіда М.А., Олійник С.І., Смілянський С.І. та ін., (1952 р.)	
пам'ятка історії місцевого значення	
Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159	
№ 10-б , Флігель, кін. ХІХ ст.	
щойно виявлена пам'ятка архітектурн	
Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.09.2006 № 53	
№ 12 , Будинок житловий, в якому мешкали: у 1954-78 рр. Кавалерідзе І.П., скульптор, кінорежисер і драматург; у 1954-79 рр. Литвиненко В.Г., графік, живописець та письменник, (1951-1953 рр.)	
щойно виявлена пам'ятка історії та архітектури	
Наказ по Комітету від 16.05.94 № 10	
№ 12 , Будинок прибутковий, (1891-92рр., 1930-і рр. В.Ніколаєв)	
щойно виявлена пам'ятка архітектури	
Управління охорони пам'яток від 18.09.02 № 157	
№ 14 , Будинок прибутковий, 1914 р.; кін. 1940-х рр.(відбудова), Сватковський П.П.	
пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 146)	
Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49	
№ 14 , Фонтан „Пелікан”, 1949 р.	
Наказ по управлінню охорони пам'яток від 07.11.2001 № 153	
№ 16 , Будинок житловий, (1951 р. Конопацький В.І., Єлізаров В.Д., Єпіфанович М.П., архітектори; Велічкін А.П., Нечаєв С.Ф., Козлов В.А. (інженери-будівельники)	
пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 170)	
Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49	
№ 18 , Будинок прибутковий з пасажем, (1911 р. Трахтенберг А.Д., Максимов В. (інженер)	
пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 147)	
Рішення київського міськвиконкому від 21.01.86 № 49	

БУЛЬВАР ТАРАСА ШЕВЧЕНКА	
Пам'ятник Леніну В.І., 1946 р. ск. Меркулов С.Д.; арх. Власов О.В., Єлізаров В.Д. пам'ятка монументального мистецтва національного значення Постанова Ради Міністрів УРСР від 27.07.65 № 711 Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159	
№ 1-а , Будинок житловий, (1886р. В. Ніколаєв) щойно виявлена пам'ятка архітектури Наказ по управлінню охорони пам'яток від 07.11.01 № 153	
№ 3 , Будинок, в якому у 1912-14 рр. жив Смирнов-Ласточкин І.Ф., Краусс А.К. революціонер (кін. ХІХ-поч. ХХ ст.) пам'ятка історії місцевого значення Рішення київського міськвиконкому від 27.01.70 № 159	
№ 5 , Будинок прибутковий, в якому у 1901 р. відбувалися зустрічі членів Київського комітету РСДРП, (1909-1911 рр.; Брадтман Е., Дроботун М.А., 1947-1953 рр.(відбудова) – Шкарубо) пам'ятка історії та монументального мистецтва місцевого значення Рішення київського міськвиконкому від 30.07.84 № 693 пам'ятка архітектурн місцевого значення (охорон. № 357) Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.07.98 № 1463	
№ 7/29 , Готель "Палас", в якому у квітні-червні 1919 р. розташовувався Всеукраїнський комітет охорони пам'яток мистецтв та старовини (ВУКОПМІС), (1910-1912 рр.; Берлянд А.І., Троуп'янський Ф.А., 1946-1953 рр.(відновлення) Шкаруба, Дроботун М.А.) пам'ятка архітектури місцевого значення (охорон. № 358) Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 15.07.98 № 1463	

7. Відомості щодо меж:

7.1. територій пам'яток

Ділянка проектування включає територію пам'яток архітектури місцевого значення – історичну міську садибу по вул. Пушкінській, № 35-37 у складі чотирьох будинків: прибуткових будинків № 35-а, № 37-а та житлових флігелів № 35-б, № 37-б (Рішення київського міськвиконкому від 18.11.86 № 1107, Наказ Міністерства культури та туризму України від 07.09.2006 року № 747/0/16-06).

7.2. зон охорони пам'яток

Досліджувана ділянка розташована в межах зони регулювання забудови першої категорії. Для точного визначення меж охоронних зон вище вказаних пам'яток архітектури необхідно виконати окрему науково-проектну роботу.

Висновки історико-містобудівного обґрунтування

Акцентуючи увагу на необхідності дотримання вимог, які містяться у наведених вище положеннях діючих законодавчих документів та нормативних актів, слід підкреслити, що обґрунтованість рішень, пов'язаних з модернізацією історичної забудови, безпосередньо залежить також від всебічного врахування конкретних архітектурно-містобудівних, культурно-історичних та ландшафтних особливостей території, що розглядається. З цієї точки зору, по перше, слід відзначити, що у формуванні своєрідності архітектурного середовища досліджуваної частини міста важливу роль відіграють сформована у середині XIX ст. регулярна система розпланування та традиційна для межі XIX-XX століть щільна забудова кварталів з глибинним характером планування. Не випадково майже всі найцінніші об'єкти архітектурної спадщини, перелічені у розділі шостому, - це споруди, які фіксують зовнішні контури кварталів й активно формують просторову композицію вулиць (тобто являють собою класичні зразки щільної периметральної системи забудови). По-друге, ще однією особливістю є те, що архітектурно-ландшафтний комплекс досліджуваного району характеризується активним рельєфом. Тому тут простежується синтез традиційної системи забудови кварталів з мальовничою системою розташування будівель у відповідності до ландшафту. Треба також відзначити, що досліджуваний квартал, обмежений вулицями Червоноармійською, Пушкінською, Льва Толстого та бульваром Тараса Шевченка є місцем зосередження пам'яток архітектури та історії. Забудова кварталу, репрезентує високий рівень об'ємно-просторової організації міської тканини, принципова ознака якого - структурованість складових елементів: садибних ділянок, дворів, кварталів, вуличних просторів. Повторюваність цих елементів знайшла відображення у візуальній однорідності об'єктів історичної забудови.

Виконаний у роботі аналіз етапів формування планувального укладу та забудови району свідчить про те, що з точки зору збереження історичного середовища головну увагу слід приділяти регламентації нового будівництва, адже містобудівні помилки здебільшого пов'язані з порушенням системного характеру забудови великими обсягами дисгармонуючих споруд. Поряд з встановленням необхідних обмежень нового будівництва в історичному середовищі, безперечно, підлягає регулюванню діяльність, пов'язана з реконструкцією існуючих будівель, реставрацією і реабілітацією цінних об'єктів культурної спадщини. Загалом, виконання таких робіт не суперечить режиму, встановленому для зон регулювання забудови першої категорії.

Згідно з визначенням, яке наводиться у Законі України “Про охорону культурної спадщини”, традиційний характер середовища – це *“історично успадкований вигляд та об'ємно-просторовий устрій історичного населеного місця”*. У зв'язку з цим буде доречно нагадати одне з положень Кодексу етичних принципів охорони та реставрації пам'яток, ансамблів та визначних місць, схваленого у 1993 р. Генеральною асамблеєю ICOMOS в Коломбо: *“Втручання в матеріальну субстанцію пам'ятки, ансамблю або визначного місця слід обмежувати до мінімуму, зважаючи на всі чинники, що позначаються на майбутньому об'єкта спадщини; слід оберігати мистецьку й історичну цінність, фізичну цілісність, автентичний стан пам'ятки та її довкілля”*.

Зрозуміло, що зведення до мінімуму втручання в матеріальну субстанцію архітектурного ансамблю обмежує вибір можливих варіантів модернізації історичної забудови: найбільш прийнятним стає регенераційний варіант, при якому всі елементи багаторядної системи забудови підлягають збереженню, пам'ятки реставруються та разом з іншими історичними будівлями зазнають реконструкції (ревалоризації) з метою їх пристосування до потреб сучасного використання. Інакше кажучи, підтримання належного технічного та експлуатаційного стану старих будинків шляхом їх ремонту та реабілітації (реконструкції) - завдання, яке цілком відповідає режиму, встановленому для зон регулювання забудови першої категорії. В окремих ситуаціях незначне збільшення висоти існуючих будівель шляхом надбудови, або влаштування

аттикових чи мансардних поверхів може виявитись цілком прийнятним. При цьому дуже важливо забезпечувати стилістичну відповідність надбудованих та існуючих елементів будівель.

Актуальність виконання робіт з реконструкції (реабілітації) будинків садиби по вул. Пушкінській, № 35-37 обумовлюється необхідністю їх збереження, підвищенням технічно-експлуатаційного стану і відтворенням історичного потенціалу садиби, адже будинки садиби вирізняються високою історико-архітектурною цінністю і відіграють досить вагомую роль у формуванні архітектурного обличчя вулиці Пушкінської. Крім того, всі мають статус пам'яток архітектури місцевого значення. Внаслідок того, що будівлі історичної садиби тривалий час не експлуатувалися, в спорудах пошкоджено внутрішнє опорядження, зокрема стіни, підлога, сходові клітини, в деяких місцях вибито вікна, ззовні – на фасаді частково втрачені елементи декору, прибудинкова територія садиби потребує комплексної санації. Слід зазначити, що комплекс будівель садиби по вул. Пушкінській, № 35-37 у складі двох фасадних будинків та двох флігелів створюють **історичний ансамбль** – композиційно згармонізовану і територіально цілісну систему будівель, споруд і відкритих просторів, що сформувалася за єдиним задумом або склалася історично. Тому реставраційно - відновлювані роботи в межах садиби повинні виконуватись з високою професійністю та толерантністю до оточуючого середовища й мають бути спрямовані на відтворення естетичного потенціалу вулиці Пушкінської.

Ділянка, яка розглядається, крім зазначеної історичної садиби включає в себе також територію колишнього дитячого садка у складі трьох будівель, в межах якої замовник має намір здійснити будівництво житлово-громадського комплексу з підземним паркінгом. Варто відмітити, що відповідно до проведеного аналізу та містобудівного розрахунку, виконаного ДП «Інститут Київгенплан» у 2004 році, в межах досліджуваної історичної частини міста існує значний дефіцит місць та гостра потреба в забезпеченні дитячими дошкільними закладами. Крім того, навколо території колишнього дитячого садка виникла досить напружена ситуація, яка викликає обурення мешканців прилеглих будинків, які вимагають відновлення функціонування дитячого

дошкільного закладу і виступають проти ліквідації існуючих тут будівель. У складі проекту житлово-громадського комплексу замовником передбачено будівництво нового дитячого дошкільного закладу на 40 місць (дві групи). Така кількість місць остаточно не вирішить існуючу тут проблему в забезпеченні населення дитячими навчальними закладами. Тому під будівництво дитячого садочку слід виділити більшу площу забудови з розміщенням ігрових майданчиків та відповідними озелененням території. Проект будівництва слід представити на розгляд громадськості.

Виходячи з дослідження головних етапів формування планування і забудови району вулиць Пушкінської, Червоноармійської, Льва Толстого та бульвару Тараса Шевченка, беручи до уваги аналіз містобудівної ситуації, а також необхідність дотримуватися регламентацій, встановлених для зон регулювання забудови першої категорії, результати історико-містобудівного обґрунтування можна підсумувати таким чином.

1. Реалізації проекту має передувати розроблення концепції перспективного розвитку території кварталу, яка має бути спрямована на максимальне врахування найбільш характерних для цієї частини міста особливостей містобудівного середовища, раціональне розпланування території з її функціональним зонуванням, знесенням малоцінної внутрішньоквартальної забудови та опрацюванням варіантів здійснення на їх місці нового будівництва. За умови комплексного підходу до здійснення містобудівних перетворень, розміщення житлово-громадського комплексу з підземним паркінгом із збереженням функції дитячого дошкільного закладу в межах кварталу не буде мати негативного впливу на оточуюче історичне середовище і зробить більш ефективним використання даної території.
2. Комплексна реконструкція забудови західної частини кварталу в межах досліджуваної ділянки повинна здійснюватись по трьом напрямкам. Перший напрямок - реконструкція (реабілітації) будинків історичної садиби № 35 - № 37 з реставрацією головних фасадів. Другий напрямок – нове будівництво житлово-громадського комплексу з підземним

паркінгом на території колишнього дитячого садка № 183 по вул. Пушкінській, № 33-а. Третій напрямок - відтворення функції дитячих дошкільних установ в межах кварталу – будівництво нового дитячого дошкільного закладу.

3. Історичні будівлі колишньої міської садиби № 35-37 по вул. Пушкінській мають статус пам'яток архітектури місцевого значення. При визначенні концепції комплексної реконструкції забудови ділянки проектування слід враховувати, що можливість змін пам'яток визначається порядком, передбаченим в Законі України “Про охорону культурної спадщини” (стаття 22). З огляду на історико-архітектурну цінність забудови, сформованої в межах ділянки проектування основою проектних робіт має бути ревіталізація простору (*ревіталізація – повернення життєвих функцій із збереженням основного історичного ядра, яким в даному випадку є ансамбль споруд історичної садиби № 35-37*) та ревалоризація (*ревалоризація - повернення цінності, тобто ремонт або модернізація об'єктів особливої культурної цінності*).
4. Історична міська садиба по вул. Пушкінській, № 35-37 - рідкісний зразок вирішення великого прибуткового комплексу у стилі історизм на основі дублювання однакових проектів на одній ділянці. Тому основним напрямком проектних робіт слід вважати реставрацію та реабілітацію будинків садиби. Реставрацію та реабілітацію будинків садиби слід здійснювати на основі архітектурних обмірів, з урахуванням історико-архівних досліджень та автентичного розпланування садиби. При розробці проекту слід тактовно поставитись до збереження архітектурно-стильових особливостей будинків. Досліджувані об'єкти – характерні твори архітектури кінця XIX ст. В оздоблення фасадів головних будинків садиби № 35-а, № 37-а використано мотиви неоренесансу, поєднані з декоративним цегляним муруванням. Оформлення фасадів флігелів № 35-б, № 37-б виконане на основі стилізованих ренесансно-барокових форм і відзначається підкресленою декоративністю й репрезентативністю внаслідок різноманіття форм віконних прорізів, широкого використання ліплених деталей (розеток,

гірлянд, картушів, маскаронів) та рельєфних композицій. Тому слід передбачити збереження та відтворення в місцях пошкодження автентичного декорування фасадів та їх стримане, але виразне колористичне вирішення. Варто зазначити, що під час проведення ремонтно-реставраційних робіт необхідно розібрати балкони на головному фасаді будинку № 35-б, які порушують композиційну цілість фасаду та відновити втрачені на його місці елементи декору. Велику увагу слід приділити реставрації первісних інтер'єрів у будівлях садиби з рельєфними плафонами стелі та розетками, кахельними грубами тощо.

5. Розглядаючи надані замовником передпроектні пропозиції, в частині реконструкції історичних будівель міської садиби № 35-37 з надбудовою двох поверхів та мансарди, а також аналізуючи містобудівну ситуацію з урахуванням поверховості та стилістики оточуючих історичних будівель, та враховуючи композицію фасадів будівель садиби, відзначимо, що забудова вулиці Пушкінської в межах досліджуваного кварталу сформована по всій довжині майже на одному рівні будівлями середньої поверховості (4-5 поверхів), акцентована лише на перетині з бульваром Тараса Шевченка 7-поверховою спорудою готелю „Прем'єр Палац”. Надбудова хоча б одного поверху може зламати ідеальний архітектурний модуль та зорову перспективу блакитної лінії, тому єдиним найбільш прийнятним варіантом надбудови історичних будівель може бути надбудова мансардного поверху з традиційним для Києва завершенням імпозантними бароковими банями. Таке рішення буде тактовним по відношенню до історичного оточення в умовах нового призначення об'єктів. На користь такої надбудови свідчить той факт, що первісно будівлі були триповерховими, четвертими їх надбудували у 1947-1949 р. за проектом арх. Маланчука, первісна архітектоніка будівель частково втратила свою автентичність, особливо її завершуюча частина (за проектом фасади завершувались вежками-пірамідками), тому під час відновлювано-реставраційних робіт на підставі матеріалів історико-архівних досліджень та проекту (авторське креслення фасадного будинку № 35-а, додається в графічній частині обґрунтування) при

надбудові мансардного поверху можливо відтворити автентичне завершення фасадних споруд. При надбудові будинків необхідно прагнути до мінімальних змін їх стильової та композиційної характеристики; за своїми параметрами, стилістикою та кольором надбудова має тактовно доповнити композицію споруд. Заслуговує уваги варіант, при якому мансарда буде дещо заглибленою відносно площини головних фасадів. Розташування мансардних вікон має відповідати ритму існуючих віконних прорізів. Дах запроектувати високим, його покриття слід виконати з якісних довговічних матеріалів. З урахуванням вказаних вимог заслуговує схвалення проєкт надбудови фасадів, виконаний інститутом «УКРНДІПРОЕКТРЕСТАВРАЦІЯ» у 2003 році.

6. Слід провести геолого-вишукувальні роботи з метою визначення фізико-механічних властивостей ґрунтів, виконати оцінку технічного стану будівельних конструкцій, а саме: фундаментів, мурованих стін, міжповерхових перекриттів та покриття, з метою визначення їх придатності для подальшої експлуатації та розробити заходи по підсиленню будівельних конструкцій методами, які забезпечать максимальне збереження автентичних конструктивних елементів будинку, керуючись розрахунками несучої здатності конструкцій будинку, виконаними організацією, що має відповідну ліцензію та відновленню втрачених – на підставі матеріалів історико-архівних досліджень.
7. Питання будівництва житлово-громадського комплексу може розглядатися лише на підставі вирішення всіх майново-правових питань стосовно користування земельною ділянкою та спорудами колишнього дитячого садка № 183: в установленому законодавством порядку отримання дозволу на знесення існуючих будинків колишнього дитячого садка № 183; внесення зміни до містобудівної документації щодо функціонального призначення території із взаємною ув'язкою з детальним планом території Шевченківського району – розробник КП «Інститут Київгенплан»; поновлення права оренди земельної ділянки на

вул. Пушкінській, № 33-37. Перед початком будь-яких будівельних робіт в офіційних джерелах інформації представити повідомлення щодо намірів будівництва в межах досліджуваної території, а також будівництва нового дитячого дошкільного закладу в межах кварталу, враховуючи комплексний розрахунок кількості місць, який він може забезпечити.

8. При розробці проектних пропозицій будівництва житлово-громадського комплексу з підземним паркінгом та дитячого дошкільного закладу, на розгляд слід представити декілька варіантів проектних рішень з чітким функціональним поділом території, передбаченої для здійснення містобудівних перетворень (під розміщення житлово-громадського комплексу та дитячого дошкільного закладу) та зменшення щільності забудови в межах внутрішньої частини кварталу. Площу земельної ділянки, необхідну для зведення будівлі дитячого дошкільного закладу та розміщення ігрових майданчиків в її межах з урахуванням озеленення, визначити на підставі вимог ДБН 360-92** (табл. 6.1 п. 6) враховуючи кількість місць. Житлово-громадський комплекс слід проектувати з дотриманням діючих містобудівних нормативів, зокрема, забезпечення нормативних вимог з інсоляції та освітлення для новобудови та сусідніх будинків, а також з урахуванням санітарних розривів до будівлі дитячого садка. Можливість створення підземного паркінгу слід вивчити з урахуванням гідрогеологічних умов. (В графічній частині обґрунтування надаються пропозиції щодо розподілу території – пропоновані напрямки оновлення забудови)..
9. Під час проектування житлово-громадського комплексу необхідно керуватись ст. 53 Земельного кодексу України стосовно правил використання земель історико-культурного призначення. Варто зазначити, що ділянка на якій передбачається будівництво житлово-громадського комплексу межує з історичною садибою № 35-№ 37 по вул. Пушкінській - комплексом будинків, пам'яток архітектури місцевого значення та знаходиться в зоні композиційно-видового впливу пам'ятки архітектури місцевого значення – будинку готелю «Прем'єр-Палац», а

також щойно виявлених пам'яток історії та культури: будинків садиби № 31 та № 33 по вул. Пушкінській, згідно зі ст. 32 Закону України “Про охорону культурної спадщини” та п. 3 ст. 54 Земельного кодексу України для точного визначення меж охоронних зон вищевказаних пам'яток історії та культури, необхідно виконати науково-проектну роботу. Обрані технології виконання будівельних робіт повинні забезпечити збереження об'єктів культурної спадщини, наближених до нових елементів забудови. Крім того, замовнику та виконавцям проектних робіт потрібно уважно поставитися до виконання вимог Головного управління охорони культурної спадщини, сформульованих в Умовах до проектування.

10. Висвітлюючи історико-архітектурні вимоги до новобудови – житлово-громадського комплексу, насамперед слід підкреслити необхідність забезпечити відповідність його характеристик естетичним якостям оточуючого архітектурного середовища. У порівнянні зі збереженими елементами історичної забудови нова споруда не повинна бути надто громіздка і помітна. У відповідності до основних положень генерального плану Києва, вона не повинна перевищити 27 метрів від поверхні землі. За цієї умови співвідношення між новими та історичними елементами забудови вирізнятимуться гармонійним характером.
11. Вирішуючи композицію нової споруди, необхідно застосувати такі прийоми формоутворення, які підкреслюватимуть спільні риси між новим об'єктом і наближеними до нього елементами історичної забудови. Успішне розв'язання цього завдання буде не в останню чергу залежати від уважного ставлення проектувальників до розробки архітектурних деталей та застосування кольору. Особливе значення в таких випадках має відповідне містобудівній ситуації ускладнення пластичного малюнку фасадів та пошук оригінальної форми завершення. За своїм образним ладом нова споруда повинна стати гармонійним елементом оточуючого архітектурного середовища.

12. Згідно з п. 2.3.9 Правил забудови м. Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.05 №11/2587, до початку проектування слід забезпечити обстеження та фіксацію технічного стану існуючих будинків і споруд, що знаходяться в безпосередній близькості до будівельного майданчика. Як вже зазначалося, враховуючи щільність забудови кварталу, важливо забезпечити нормативні розриви між будівлями, врахувати інсоляційні вимоги та інші планувальні обмеження.
13. Необхідно розробити схему транспортно-пішохідних зв'язків ділянки з прилеглою вуличною мережею й знайти оптимальні шляхи вирішення питання паркування автомобілів, забезпечити проїзд загального користування для обслуговування об'єктів кварталу з виконанням вимог земельного сервітуту. Особливу увагу слід приділити організації підходу до проектуемого дитячого садка з вул. Пушкінської та з влаштуванням зручних сходів з боку вул. Червоноармійської.
14. Забезпечити високий рівень благоустрою ділянки проектування, з урахуванням існуючого стану зелених насаджень та функціонального призначення об'єктів застосувавши дизайн-елементи, малі архітектурні форми, невеликі декоративні басейни, штучне освітлення, облаштування території зручними пішохідними доріжками тощо. Територія дитячого дошкільного закладу повинна мати огорожу. Варто зазначити, що східна частина ділянки проектування, передбачена під будівництво дитячого дошкільного закладу, має значний ухил в сторону вулиці Червоноармійської. Тому проектом слід передбачити проведення комплексу заходів щодо захисту території і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП Спеціалізованого управління протизсувних підземних робіт (СУППРу) з улаштуванням додаткових підпірних стінок та комплексного обстеження існуючих.
15. В зв'язку з тим, що здійснення містобудівних перетворень на земельній ділянці може викликати негативну реакцію місцевого населення, інтереси якого зачіпляються, замовнику необхідно забезпечити виконання вимог ст. 25 Закону України „Про архітектурну діяльність”

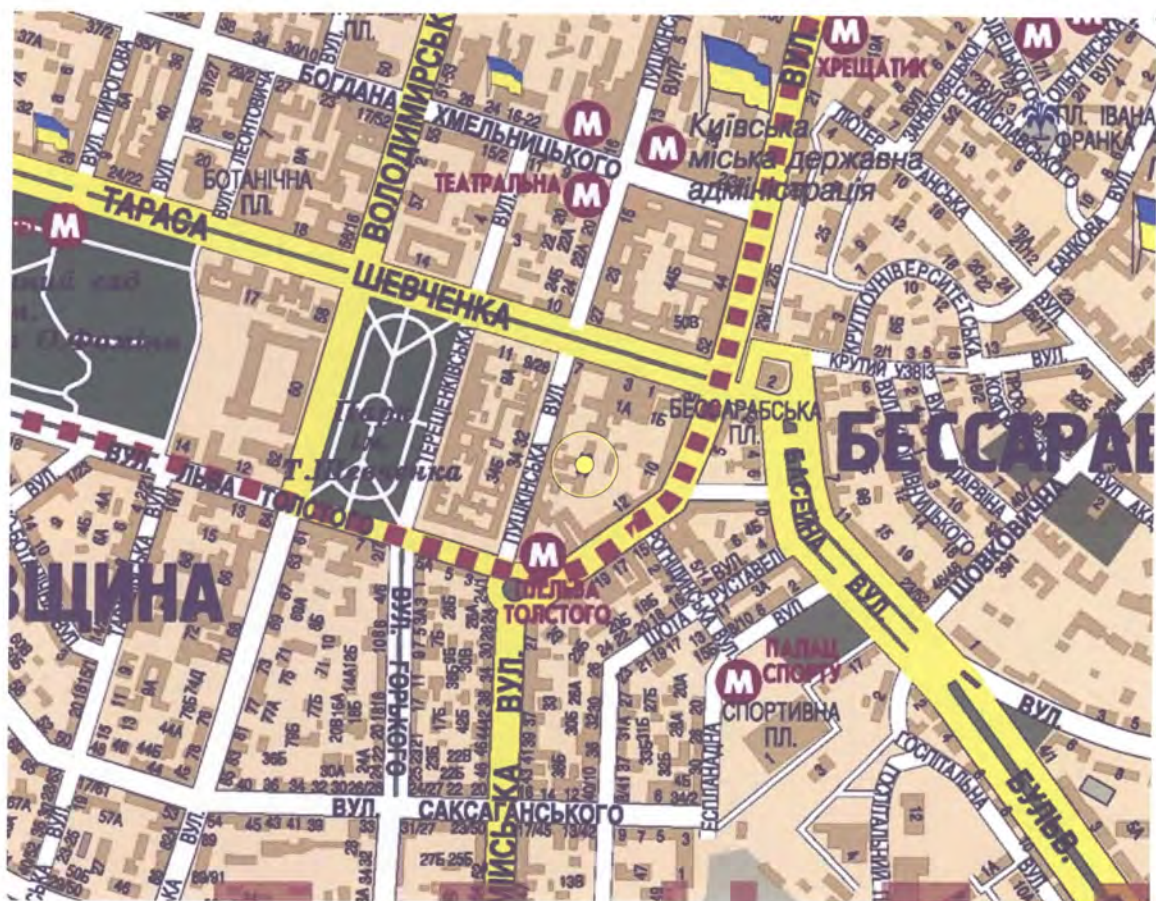
для врахування громадської думки та здійснити заходи, передбачені у рішенні Київської міської ради X сесії ІУ скликання «Про врахування громадських інтересів та захист прав громадян при проведенні містобудівної діяльності в місті Києві».

Інші вимоги до проектування визначаються архітектурно-планувальним завданням Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища та умовами до проектування Головного управління охорони культурної спадщини. Остаточний висновок щодо дотримання історико-архітектурних, пам'яткоохоронних та композиційних вимог треба приймати, виходячи з розгляду декількох варіантів проекту (до складу проектних матеріалів обов'язково мають входити макет, розгортки та фотоперспективи з головних видових точок).

Графічна частина історико-містобудівного обґрунтування

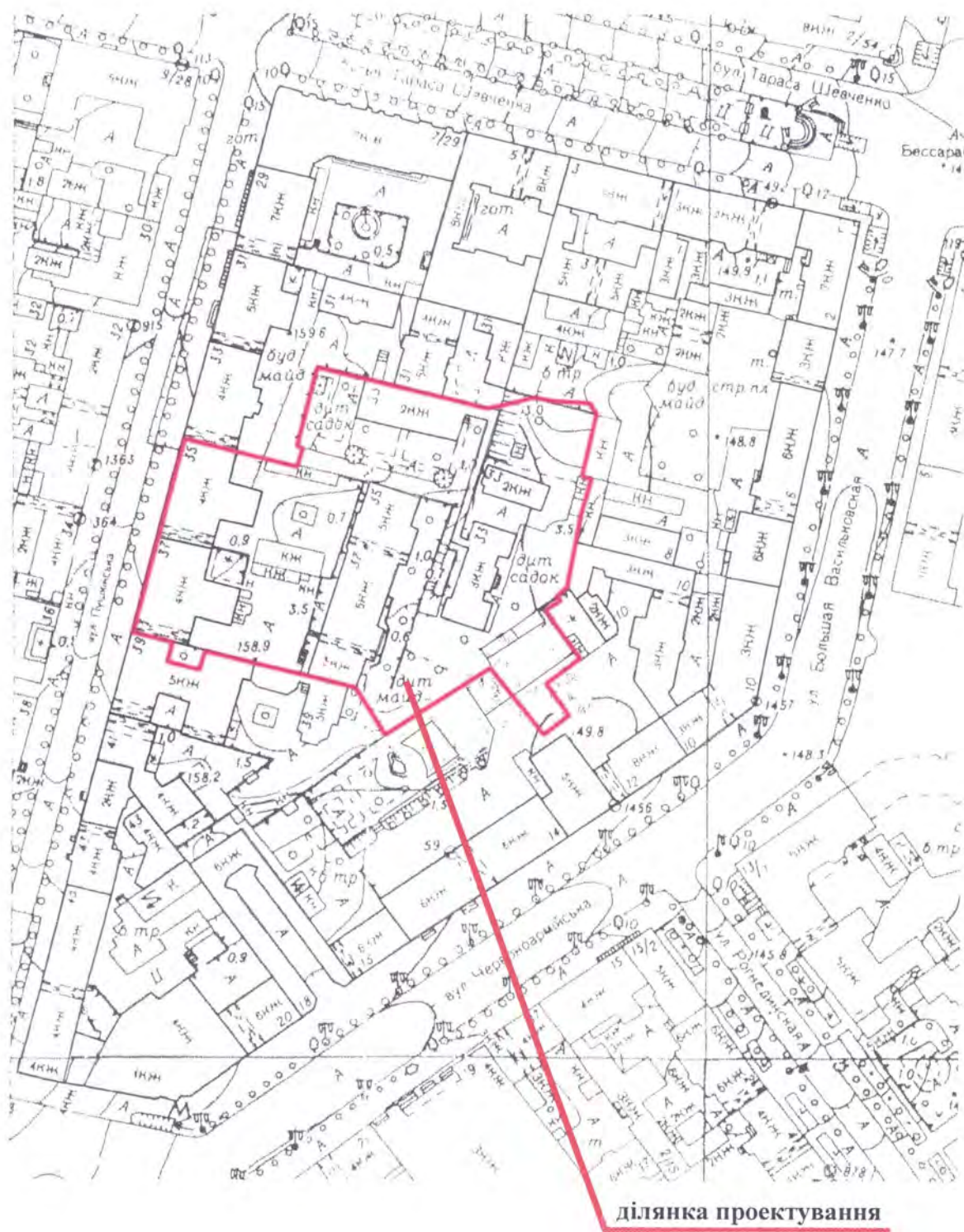
1. Схема розташування ділянки проектування в планувальній системі міського центру.
2. Межі ділянки проектування в структурі кварталу.
3. Фрагмент плану Києва з 1700 до 1800 р. (за М. В. Закревським).
4. Фрагмент плану Києва 1855 року.
5. Фрагмент плану Києва 1887 року.
6. Фрагмент плану Києва 1888 року.
7. План Києва початку ХХ ст.
8. Фрагмент плану Києва 1904 року.
9. Схема розпланування Києва 1913 року з позначенням адміністративних районів.
10. Фрагмент плану Києва 1923-25 років.
11. Фрагмент генерального плану Києва 1936 року.
12. Фрагмент плану Києва 1949 року.
13. Режим реконструкції історичного центру Києва.
14. Схема охоронних зон пам'яток історії та культури м. Києва.
15. Історико-архітектурний опорний план історичного центру (фрагмент).
16. Фрагмент схеми історико-містобудівного опорного плану міста.
17. Схема генерального плану міста Києва.
18. Фрагмент схеми опорного плану міста Києва.
19. Фрагмент схеми еколого-містобудівного прогнозу згідно генерального плану міста Києва.
20. Періодизація забудови.
21. Аналіз поверховості забудови.
22. Історико-архітектурна оцінка забудови.
23. Аналіз функціонального використання території кварталу.
24. Схема історичної парцеляції кварталу.
25. Наміри замовника стосовно модернізації забудови ділянки.
26. Пропоновані напрямки оновлення забудови.
27. Проект (авторське креслення фасадного будинку № 35-а по вул. Пушкінській).
28. Фотофіксація об'єктів, передбачених до реконструкції.
29. Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови.
30. Матеріали, надані замовником.

Схема розташування ділянки проектування в планувальній системі міського центру



орієнтовне місце розташування ділянки проектування

Межі ділянки проектування в структурі кварталу



Фрагмент плану Києва з 1700 до 1800 років (за М. В. Закревським).



орієнтовне місце розташування
ділянки проектування



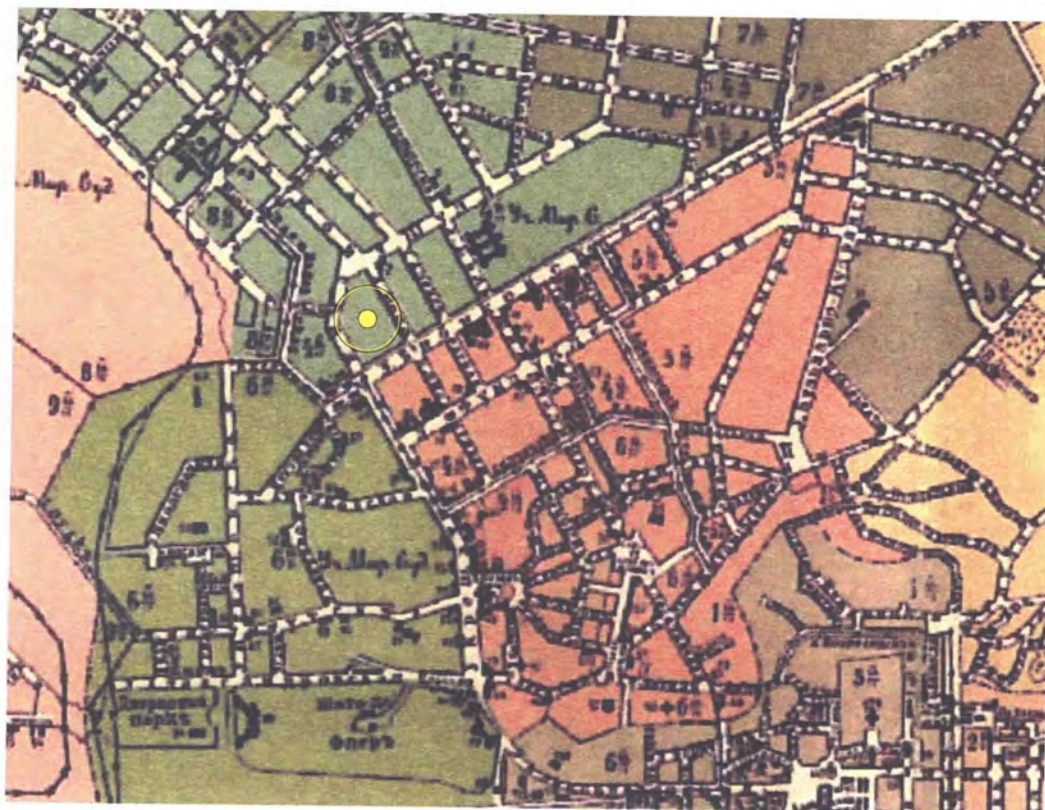
орієнтовне місце розташування ділянки проектування

Фрагмент плану Києва 1887 року



орієнтовне місце розташування
ділянки проектування

Фрагмент плану Києва 1888 року.

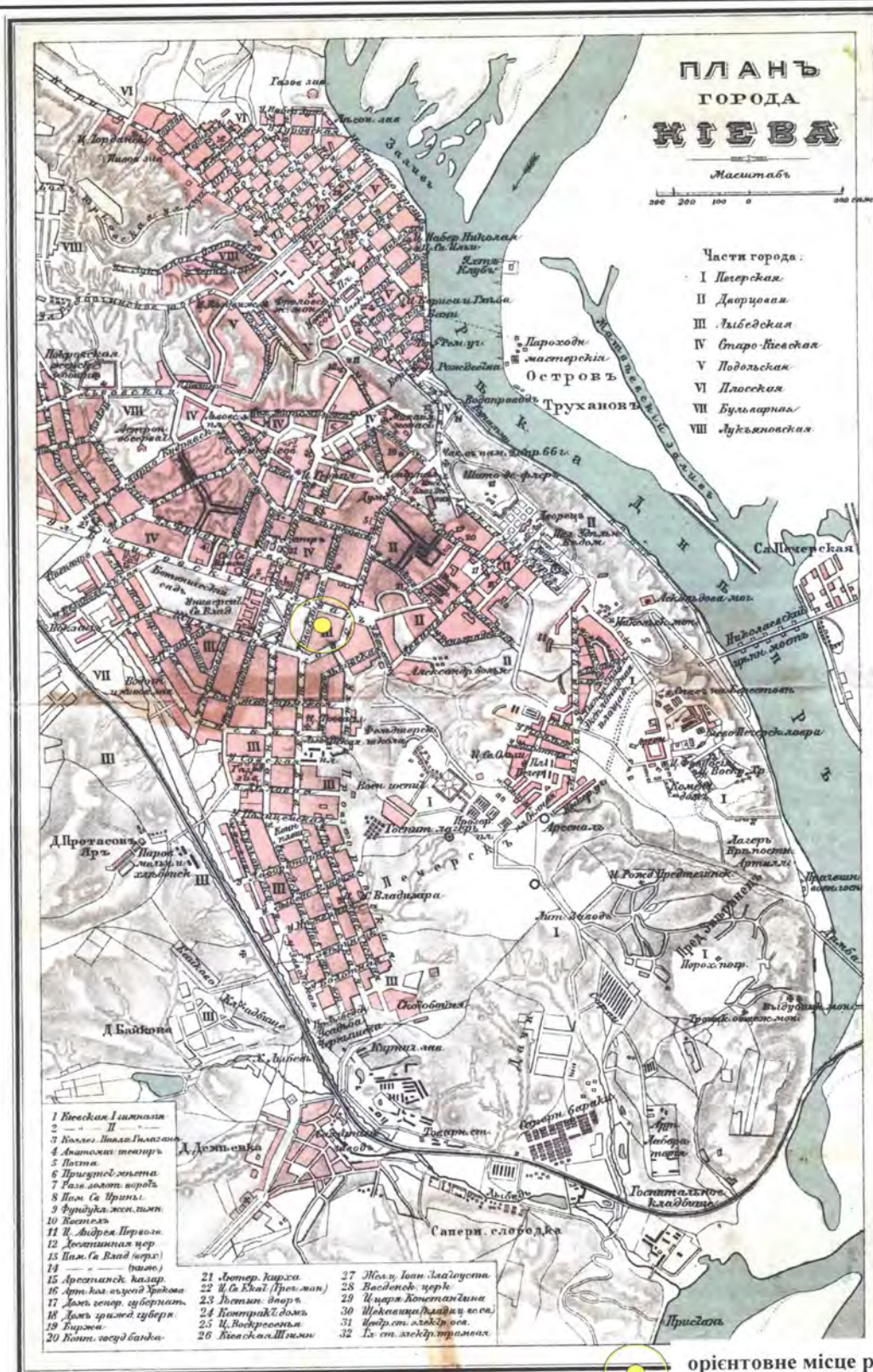


Обяснение:



 орієнтовне місце розташування ділянки проектування

План Києва початку ХХ ст.



Фрагмент плану Києва 1904 року.

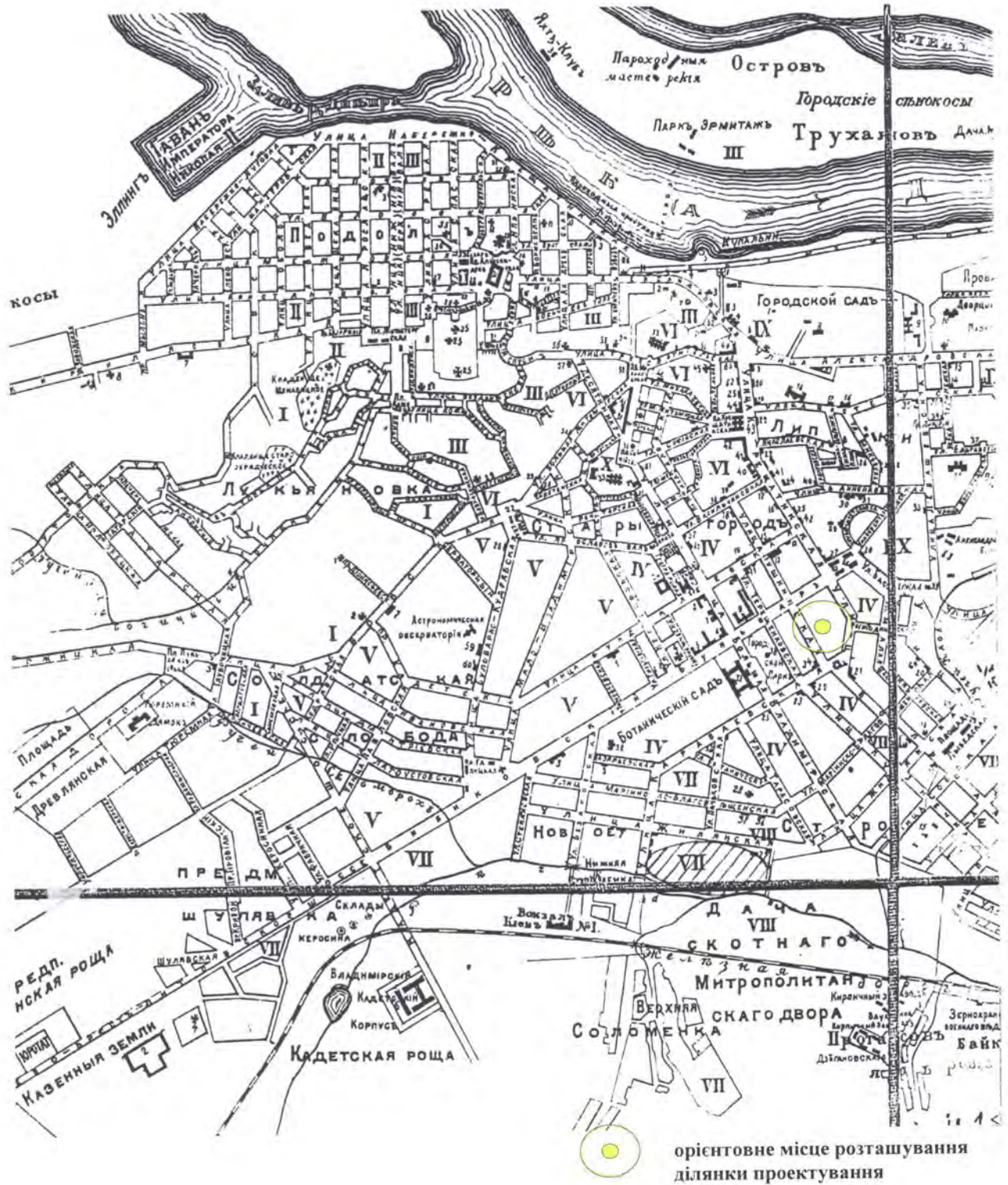


Схема розпланування Києва 1913 року з позначенням адміністративних районів.

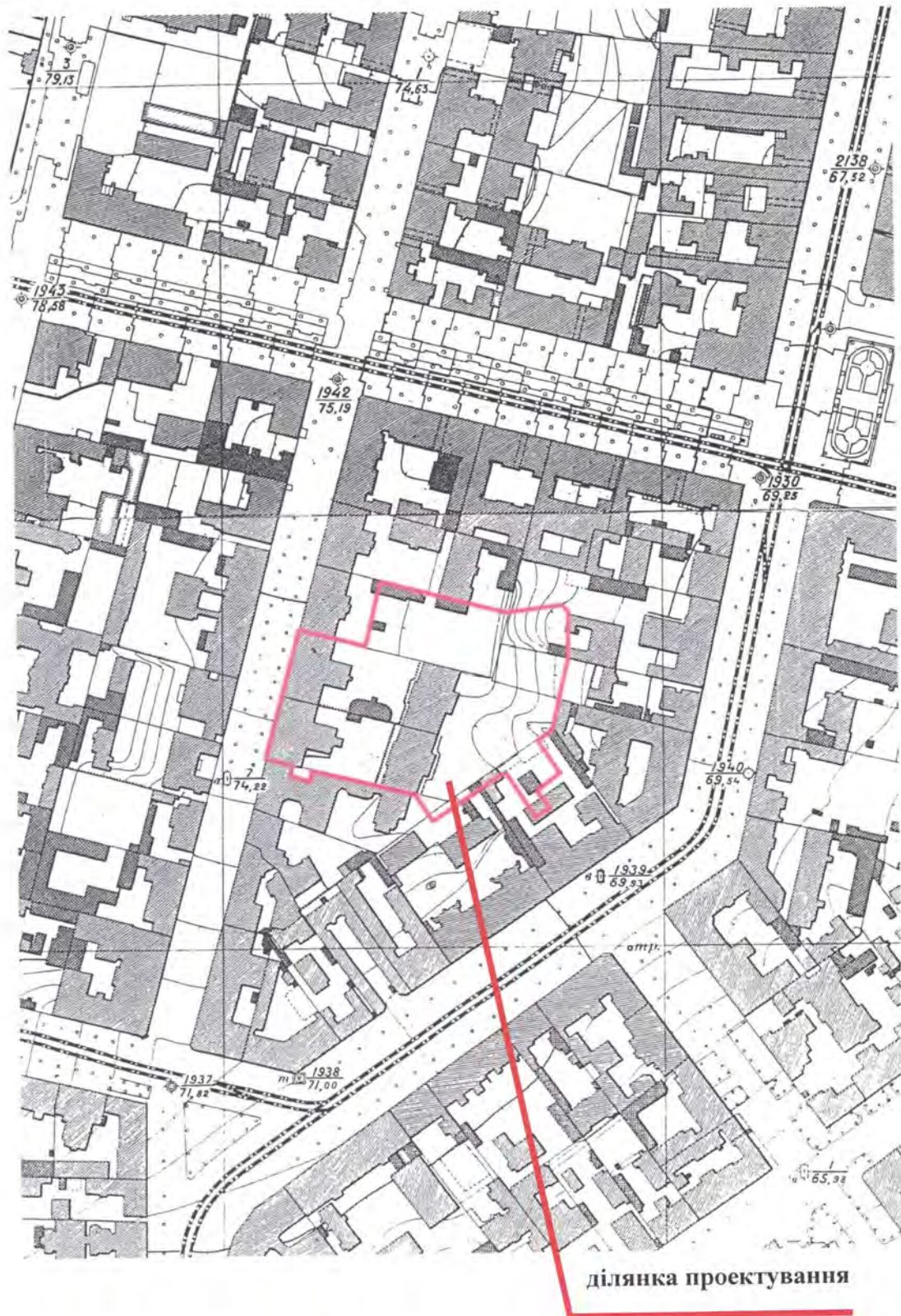


орієнтовне місце розташування ділянки проектування

ЩІЛЬНІСТЬ ЗАБУДОВИ

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. Старокиївська – 77 %; | 2. Подільська – 71 %; |
| 3. Плоска – 15 %; | 4. Палацова – 49 %; |
| 5. Печерська – 17 %; | 6. Бульварна – 95,8 %; |
| 7. Либідська – 41 %; | 8. Солом'янська – 10 %; |
| | Лук'янівська – 53 %. |

Фрагмент плану Києва 1923-1925 років



Фрагмент генерального плану Києва 1936 року.



орієнтовне місце розташування
ділянки проектування

Історико-містобудівне обґрунтування



орієнтовне місце розташування ділянки проектування

Режим реконструкції історичного центру Києва.



Зони регенерації:

- 1 - цілісних історичних комплексів;
- 2 - цінного історичного середовища.

Зони обмежених перетворень:

- 3 - мінімальна реконструкція;
- 4 - незначна реконструкція.

Зони активних перетворень:

- 5 - значна реконструкція;
- 6 - радикальна реконструкція;
- 7 - парки та ландшафти, що охороняються.



орієнтовне місце розташування
ділянки проектування

Схема охоронних зон пам'яток історії та культури м. Києва



орієнтовне місце розташування ділянки проектування

Умовні позначки

Заповідники



архітектурні



археологічні

Охоронні зони



архітектурні



археологічні



ландшафтні



пам'яток історії

Зони регулювання забудови



першої категорії



другої категорії



третьої категорії

ІСТОРИКО - АРХІТЕКТУРНИЙ ОПОРНИЙ ПЛАН ІСТОРИЧНОГО ЦЕНТРУ (ФРАГМЕНТ)

Генплан затверджено Київською міською Радою 28.03.2002



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ВИД ПАМ'ЯТКИ	ЦІННІСТЬ ПАМ'ЯТКИ		
	НАЦІОНАЛЬНА	МІСЦЕВА	ЩОЙНО ВИЯВЛЕНА
АРХІТЕКТУРА	●	●	⊙
МІСТОБУДУВАННЯ	●	●	⊙
ІСТОРІЯ	▲	▲	▲
МОНУМЕНТАЛЬНЕ МИСТЕЦТВО	▲	▲	▲
АРХЕОЛОГІЯ	■	■	■
ПАМ'ЯТКИ ПРИРОДИ	■	■	■

ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ

- НАЦІОНАЛЬНІ
- МІСЦЕВІ
- ЩОЙНО ВИЯВЛЕНІ

АРХІТЕКТУРНІ СПОРУДИ

- що визначені для подальшого вивчення
- значні історичні
- значні нові
- рядові історичні
- рядові нові
- втрачені культові
- втрачені громадські
- втрачені оборонні споруди
- дисгармонійні

ТЕРИТОРІЇ ОБ'ЄКТІВ, ЩО ПРОПОНУЮТЬСЯ В ПАМ'ЯТКИ МІСТОБУДУВАННЯ

- НАЦІОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕННЯ
- МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ
- ЗНАЧНИХ ОБ'ЄКТІВ

ПАМ'ЯТКИ ПРИРОДНОЇ СПАДЩИНИ

- НАЦІОНАЛЬНІ
- МІСЦЕВІ

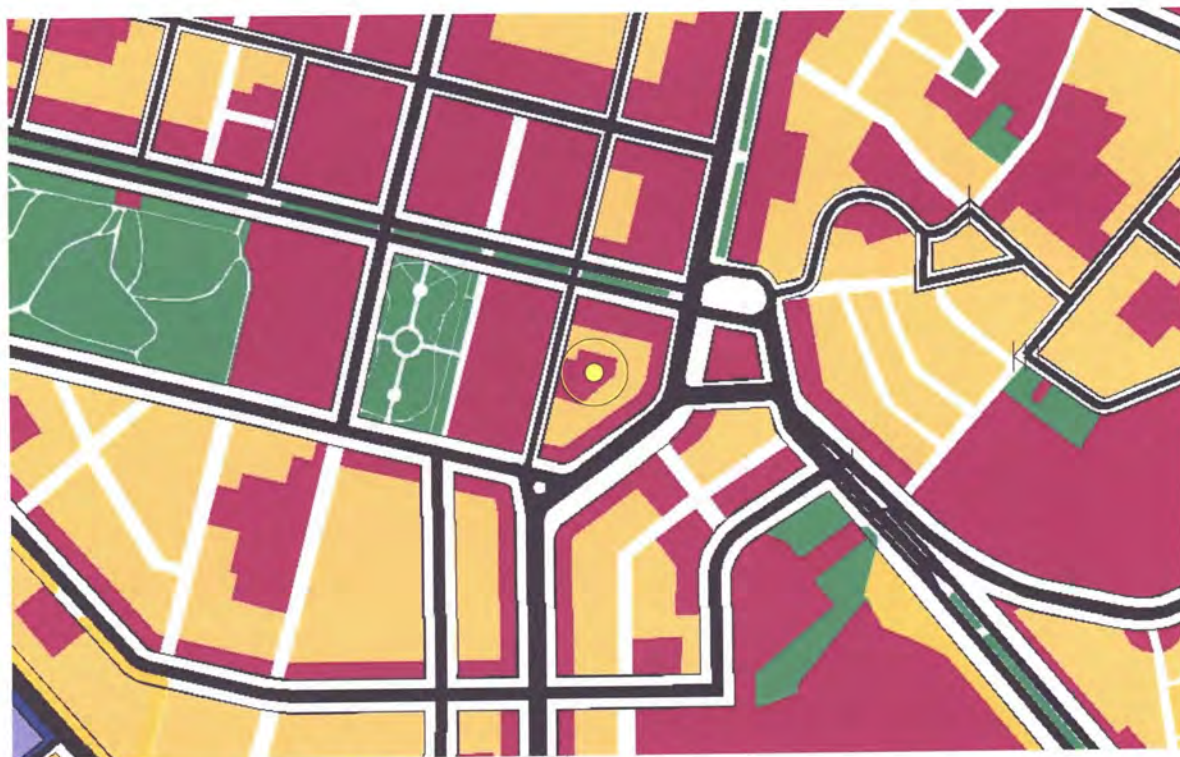
МЕЖІ ІСТОРИКО - КУЛЬТУРНИХ ЗАПОВІДНИКІВ: (рішення № 920 від 16.07.1979)

- АРХІТЕКТУРНІ ІСНЮЮЧІ
- АРХІТЕКТУРНІ ПРОПОНОВАНІ
- АРХЕОЛОПІЧНІ
- МЕЖІ МУЗЕІВ

- КРОМКИ СХИЛІВ
- ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ
- ЗАБУДОВАНІ ТЕРИТОРІЇ
- МАГІСТРАЛІ



Схема генерального плану міста Києва



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

історичний
старий

ТЕРИТОРІЇ

			ПРОМИСЛОВІ
			КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ
			КЛАДОВИЩ
			СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ
			СПЕЦПРИЗНАЧЕННЯ
			ГРОМАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД
			РЕКРЕАЦІЙНОЇ ЗАБУДОВИ
			ОХОРОННИХ ЗОН МАГІСТРАЛЬНИХ ГАЗОПРОВІДІВ

ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

			БАГАТОПОВЕРХОВОЇ
			СЕРЕДНЬО ТА МАЛОПОВЕРХОВОЇ
			САДИБНОЇ

ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ

			ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ
			ЛІСІВ ТА ЛІСОПАРКІВ
			ЛУГІВ ТА ЛУГОПАРКІВ
			КОЛЕКТИВНИХ САДІВ ТА ДАЧ
			ЗАХИСНОЇ ЗЕЛЕНІ

ВОДОЙМИЩ

			ВОДОЙМИЩА ВОДОТОКІВ
--	--	--	------------------------

ВУЛИЦІ ТА ДОРОГИ

			ЗАГАЛЬНОМІСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ
			РАЙОННОГО ЗНАЧЕННЯ
			ЖИТЛОВІ

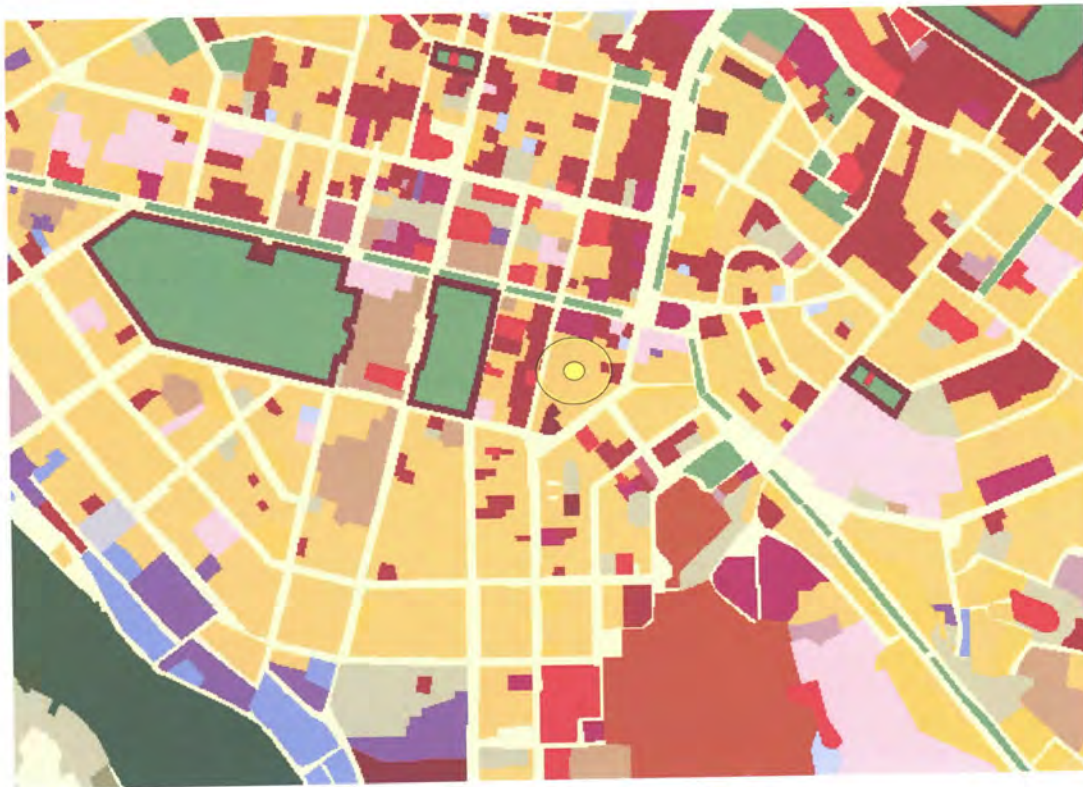
ЗОВНІШНІЙ ТРАНСПОРТ

			ТЕРИТОРІЇ ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ
			ТЕРИТОРІЇ АЕРОПОРТІВ



орієнтовне місце розташування
ділянки проектування

Фрагмент схеми опорного плану міста Києва



орієнтовне місце розташування ділянки проектування

Умовні позначення:

Межі

- МІСТА
- КУРОРТІВ
- ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

Території

житлова забудова

- САДИБНА
- МАЛО ТА СЕРЕДНЬОПОВЕРХОВА
- БАГАТОПОВЕРХОВА

озеленені території

- ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ
- ЗАХИСНІ
- ЛУГИ ТА ЛУГОПАРКИ
- ЛІСИ ТА ЛІСОПАРКИ

промислово-комунальні

- ПРОМИСЛОВІ ПІДПРИЄМСТВА
- УСТАНОВИ КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
- СКЛАДИ ТА БАЗИ
- ОБ'ЄКТИ ІНЖЕНЕРНОГО ОБЛАДНАННЯ

транспорт

- МІСЬКИЙ ЕЛЕКТРОТРАНСПОРТ ТА МЕТРОПОЛІТЕН
- АВТОТРАНСПОРТ
- ЗАЛІЗНИЧНИЙ ТРАНСПОРТ
- ВОДНИЙ ТРАНСПОРТ
- ПОВІТРЯНИЙ ТРАНСПОРТ

сільсько-господарські

- СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
- РОЗСАДНИКИ

інші території

- КЛАДОВИЩА ТА КРЕМАТОРІЇ
- ВОДОЙМИЩА ТА ВОДОТОКИ
- СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

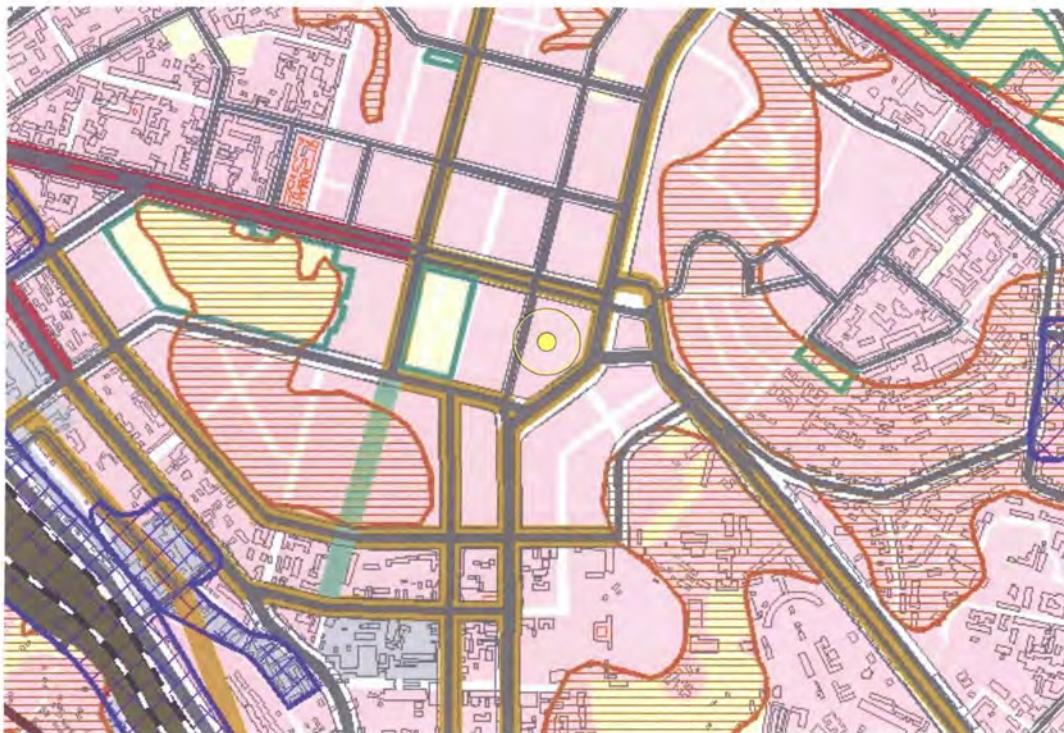
громадська забудова

- ЗАКЛАДИ ТОРГІВЛІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ
- КУЛЬТУРНО-ІНФОРМАЦІЙНІ ЗАКЛАДИ
- СПОРТИВНІ ЗАКЛАДИ ТА СПОРУДИ
- ЛІКУВАЛЬНІ ЗАКЛАДИ
- АДМІНІСТРАТИВНО-ДІЛОВІ ЗАКЛАДИ
- КУЛЬТОВІ СПОРУДИ
- НАУКОВО-ДОСЛІДНІ ТА ПРОЕКТНІ ІНСТИТУТИ
- ВИЩІ УЧБОВІ ЗАКЛАДИ
- ВИСТАВКИ ТА ЯРМАРКИ
- МУЗЕЙ НАРОДНОЇ АРХІТЕКТУРИ ТА ПОБУТУ

рекреаційні території

- РЕКРЕАЦІЙНІ ЗАКЛАДИ
- САДІВНИЧІ ТОВАРИСТВА ТА ДАЧІ

**Фрагмент схеми еколого-містобудівного прогнозу згідно
генерального плану міста Києва**



Умовні позначення

природні та природно-техногенні процеси

- ЗАТОПЛЮВАНІСТЬ ТЕРИТОРІЇ 1 % ПОВІННЮ
- ПІДТОПЛЕННЯ ТЕРИТОРІЇ
- ЗСУВОНЕБЕЗПЕЧНІ РАЙОНИ

**зона акустичного впливу аеропорту
"Київ"**

- >85дБА
- 81-85дБА
- 75-80дБА

зони регламентованого обмеженого

- САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ
- ОХОРОННІ ЗОНИ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД
- 1 ПОЯС САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ ДЖЕРЕЛ ЦЕНТРАЛІЗОВАНОГО ВОДОПОСТАЧАННЯ
- ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗА РІВНЕМ НАПРУЖЕНОСТІ ЕМП
- ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗА УМОВ БЕЗПЕКИ ПОЛЬОТІВ

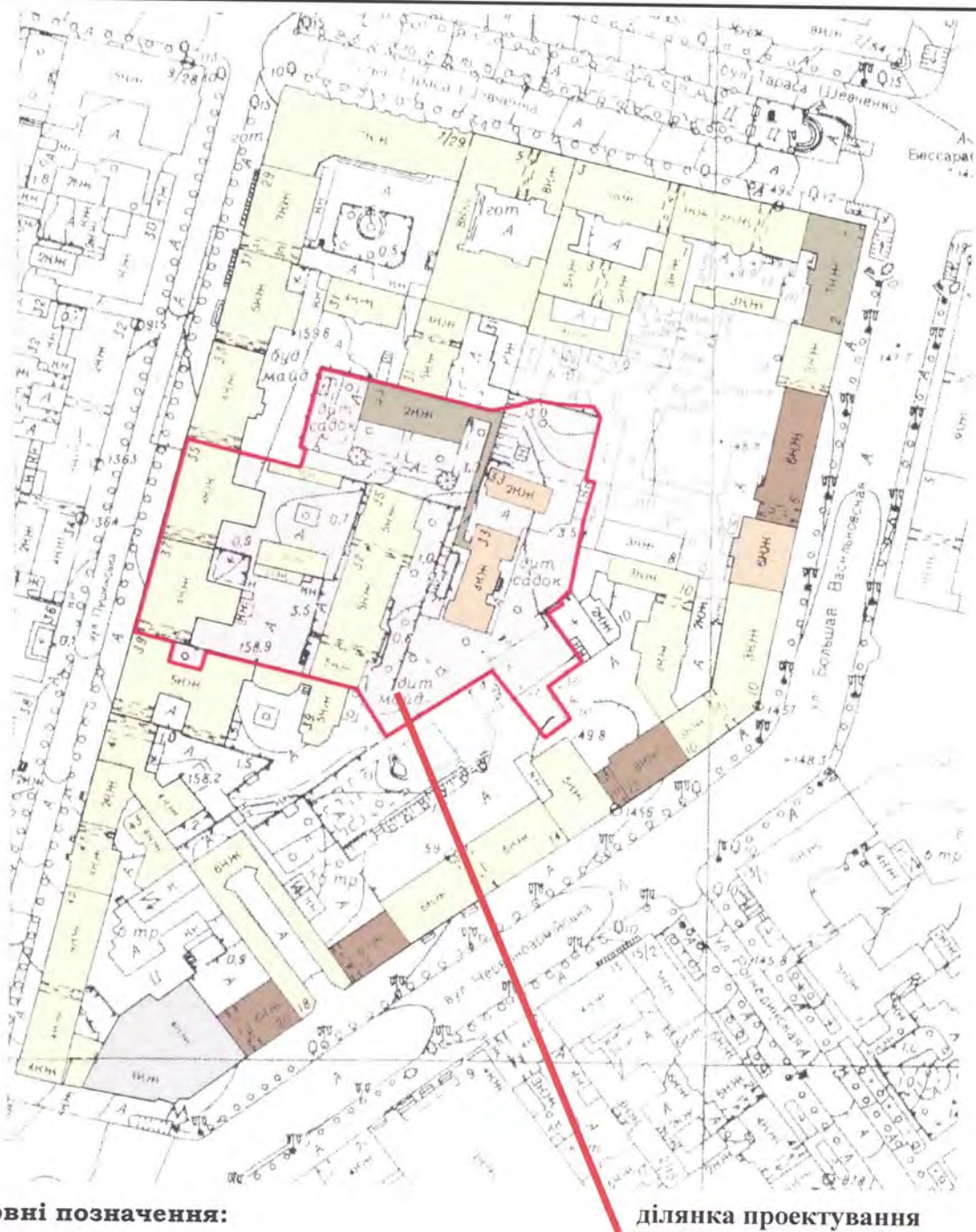
**охоронні зони природних
об'єктів та комплексів**

- ВОДООХОРОННІ ЗОНИ (ВИЗНАЧЕНІ ЗА МЕЖАМИ ІСНУЮЧОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІЇ)
- МЕЖІ 2 ЗОНИ ОФУГУ САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ КУРТІВ
- МЕЖІ КУРТІВНИХ ЗОН
- МЕЖІ 3 ЗОНИ ОФУГУ САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ КУРТІВ
- ОБ'ЄКТИ ПРИРОДНОГО ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ



**орієнтовне місце розташування
ділянки проектування**

Періодизація забудови кварталу



Умовні позначення:

- 1870 – 1912 рр.
- 1930-ті р.
- 1951 – 1953 рр.
- 1956 – 1964 рр.
- 1980 – 1990 рр.

ділянка проектування

Аналіз поверховості забудови кварталу

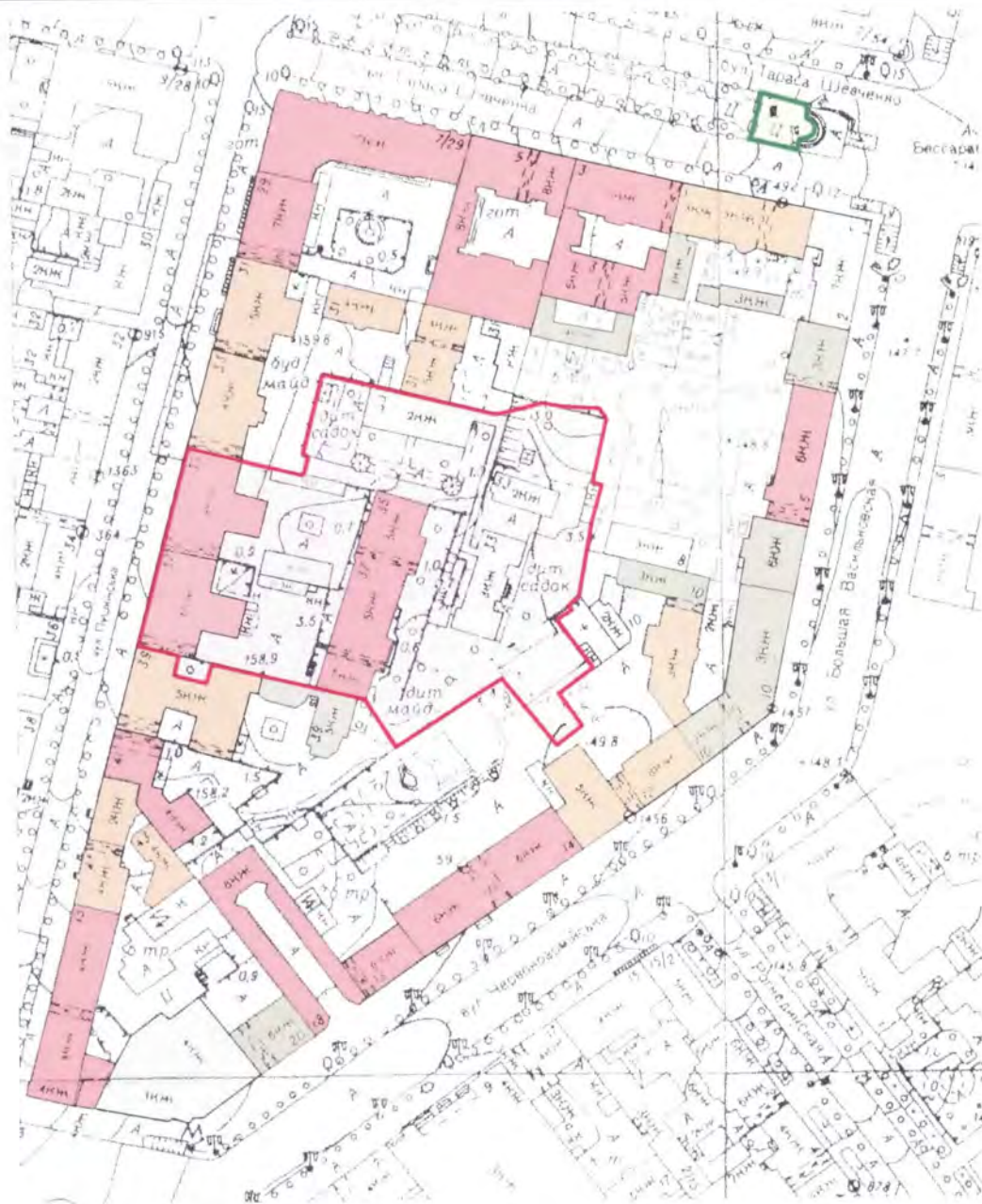


Умовні позначення:

-  - малоповерхова забудова (до трьох поверхів)
-  - середньоповерхова забудова (4-8 поверхів)

За основу взята класифікація будівель і споруд з основних положень генерального плану міста до 2020 року

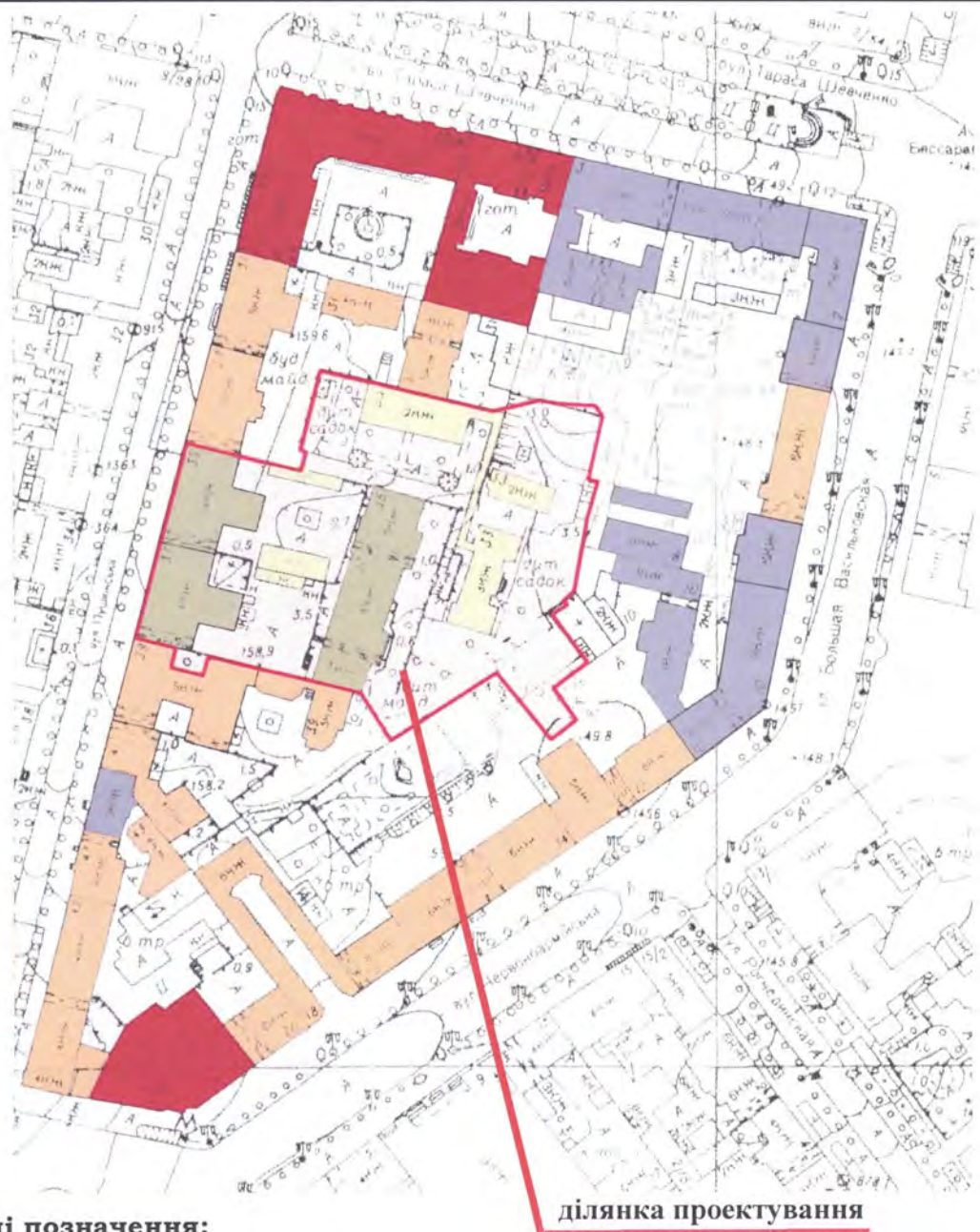
Історико-архітектурна оцінка забудови кварталу



Умовні позначення:

- пам'ятка монументального мистецтва національного значення
- пам'ятки архітектури, історії та монументального мистецтва місцевого значення
- щойно виявлені пам'ятки архітектури, історії та монументального мистецтва
- об'єкти культурної спадщини
- нейтральна та малоцінна забудова

Аналіз функціонального використання території кварталу



Умовні позначення:

-  - об'єкти житлового призначення
-  - об'єкти адміністративно-офісного призначення
-  - об'єкти громадського призначення
-  - об'єкти житлового призначення в межах ділянки проектування, передбачені до реконструкції (реабілітації)
-  - об'єкти громадського призначення в межах ділянки проектування, передбачені до демонтажу

Схема історичної парцеляції кварталу



- межі історичних домоволодінь, згідно плану Києва 1923-1925 рр.
- межі ділянки проектування

Наміри замовника стосовно модернізації забудови ділянки



Умовні позначення:

-  - реконструкція (реабілітація) пам'ятки з реставрацією головних фасадів
-  - демонтаж
-  - територія, передбачена під розміщення житлово-громадського комплексу
-  - територія, передбачена під розміщення дитячого дошкільного закладу
-  - ділянка проектування

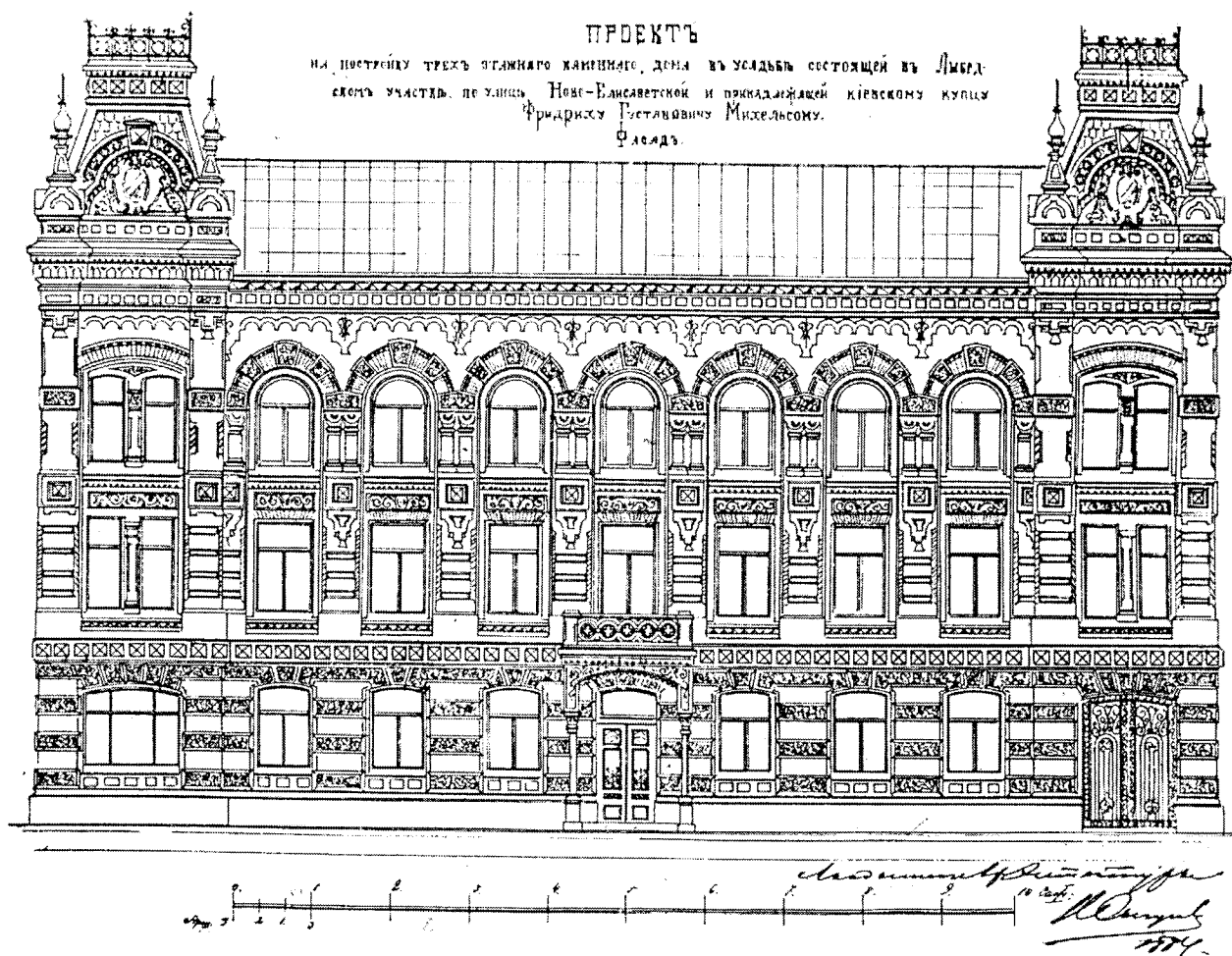
Пропоновані напрямки оновлення забудови



Умовні позначення:

-  - реконструкція (реабілітація) пам'ятки з реставрацією головних фасадів
-  - демонтаж
-  - територія, пропонована під розміщення житлово-громадського комплексу
-  - територія, пропонована під розміщення дитячого дошкільного закладу
-  - ділянка проектування

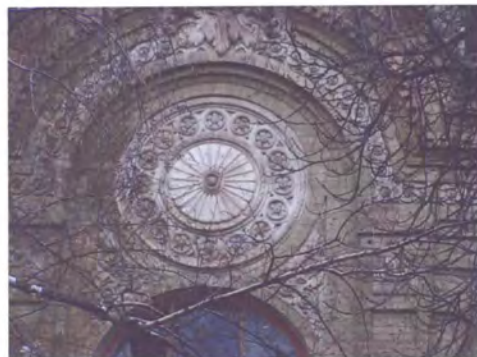
Проект (авторське креслення фасадного будинку № 35-а по вул.
Пушкінській)



Фотофіксація об'єктів, передбачених до реконструкції (реабілітації)



Житловий флігель по вул. Пушкінській, № 35-б



Фотофіксація об'єктів, передбачених до реконструкції (реабілітації)



Житловий флігель по вул. Пушкінській, № 37-б



Фотофіксація об'єктів, передбачених до реконструкції (реабілітації)

Прибуткові будинки по вул. Пушкінській, № 35-а, № 37-а



Фотофіксація об'єктів, передбачених до реконструкції (реабілітації)

Прибуткові будинки по вул. Пушкінській, № 35-а, № 37-а



Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



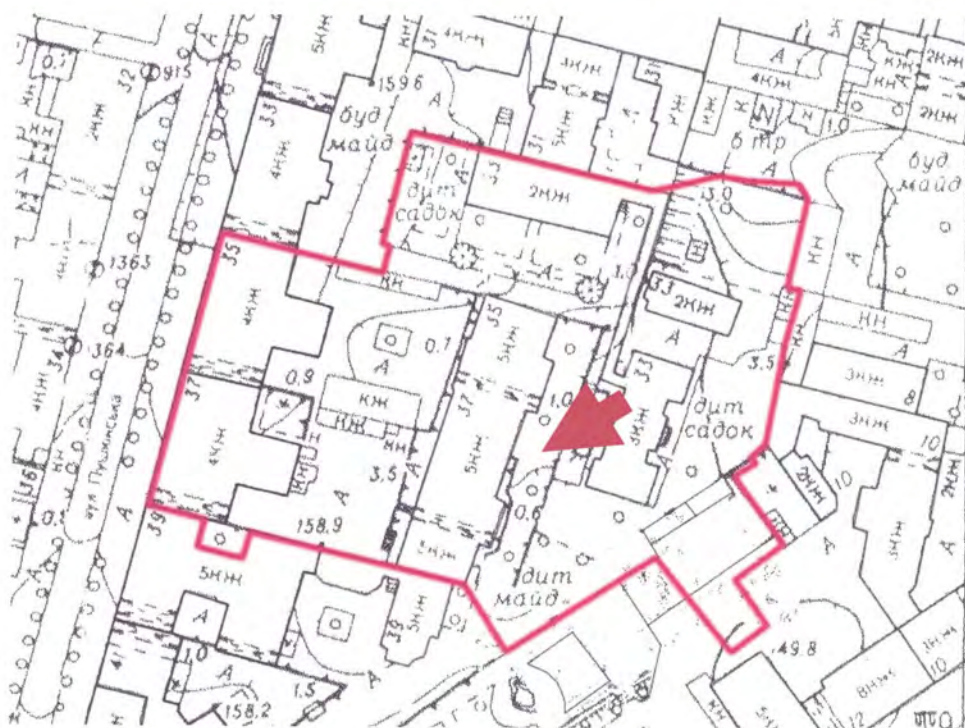
Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



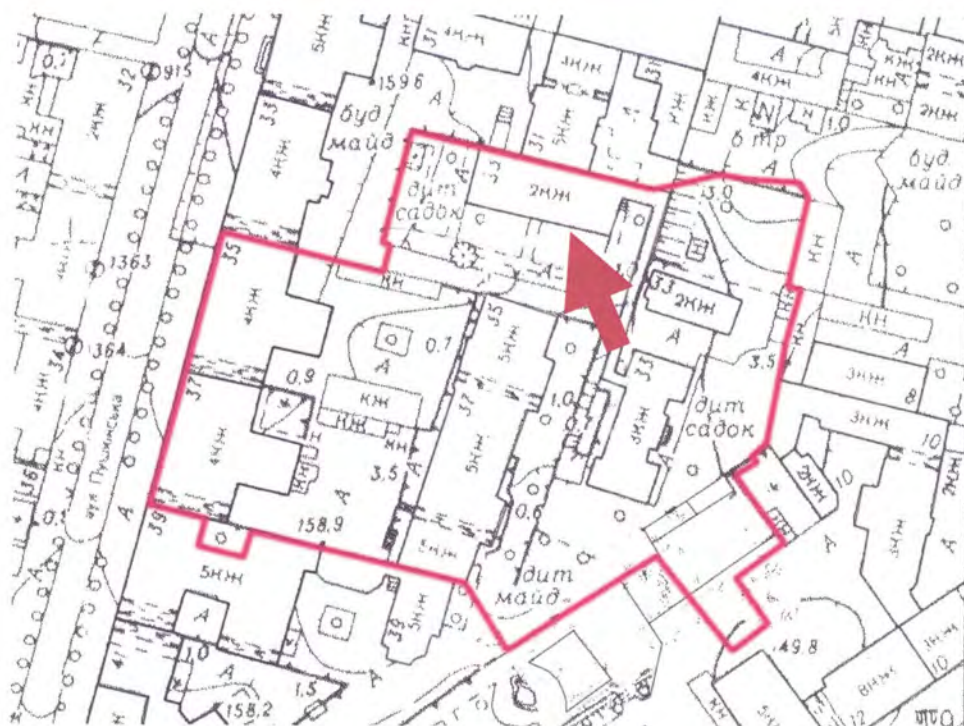
Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



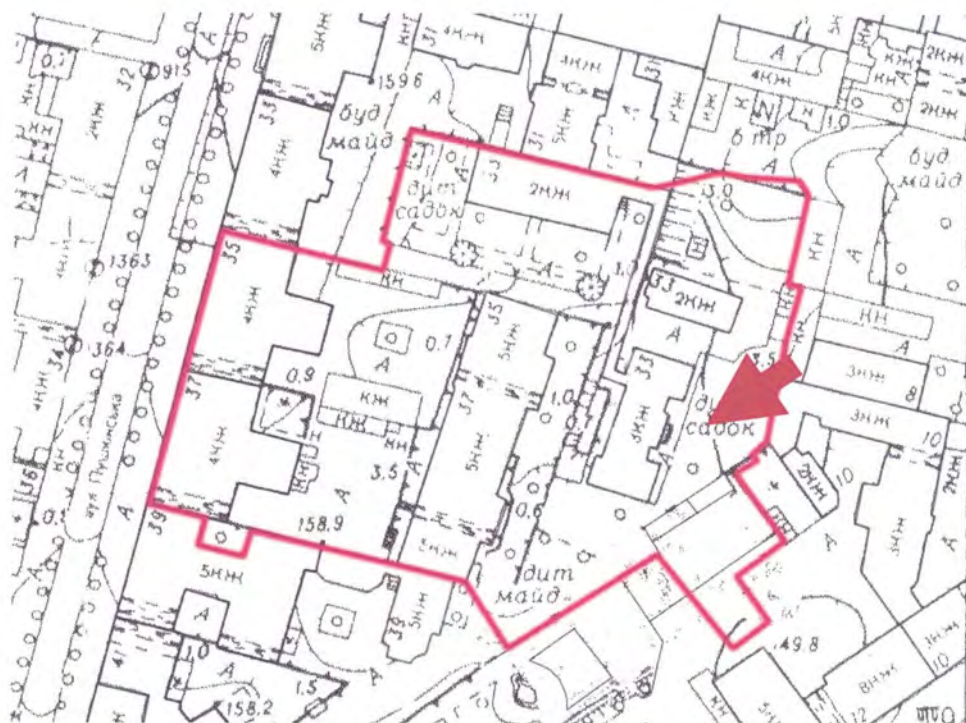
Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови

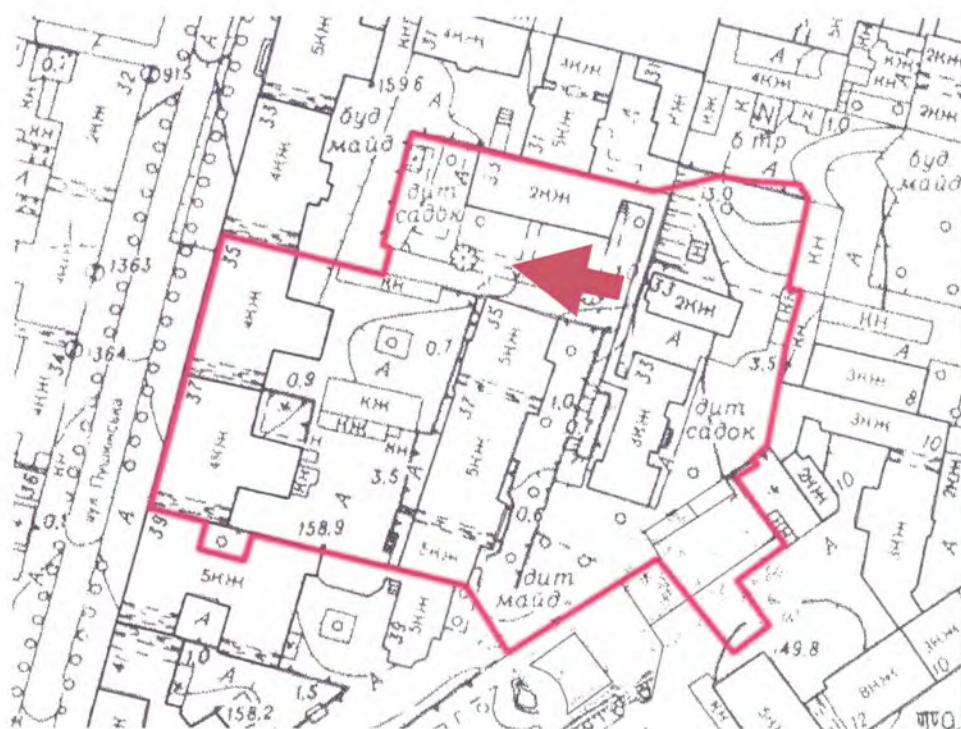


Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови

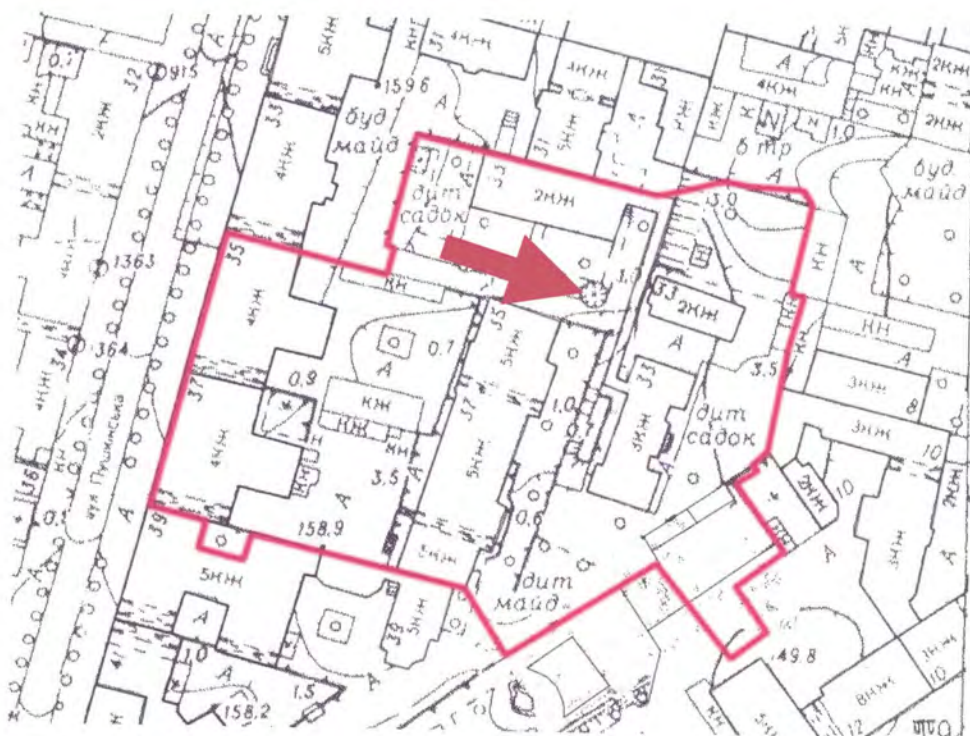


Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови

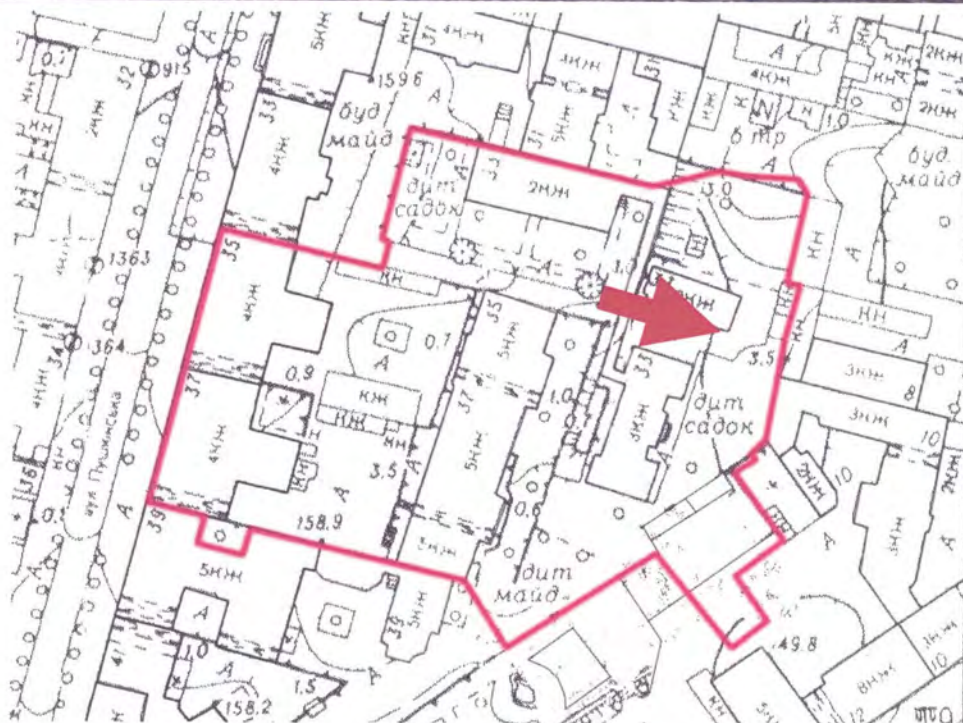




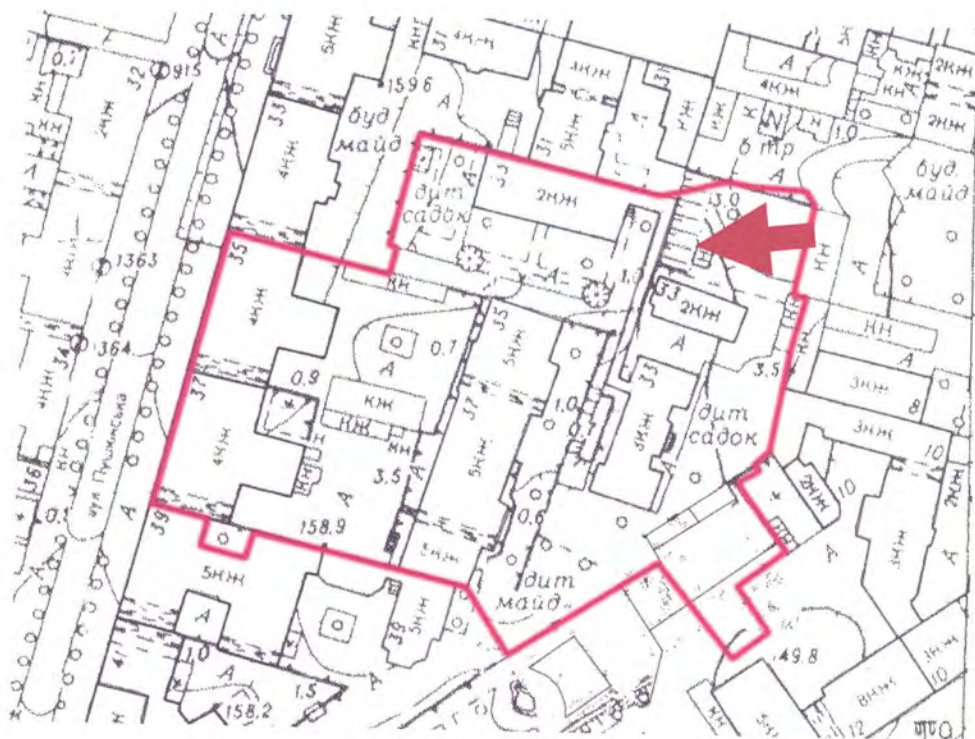
Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



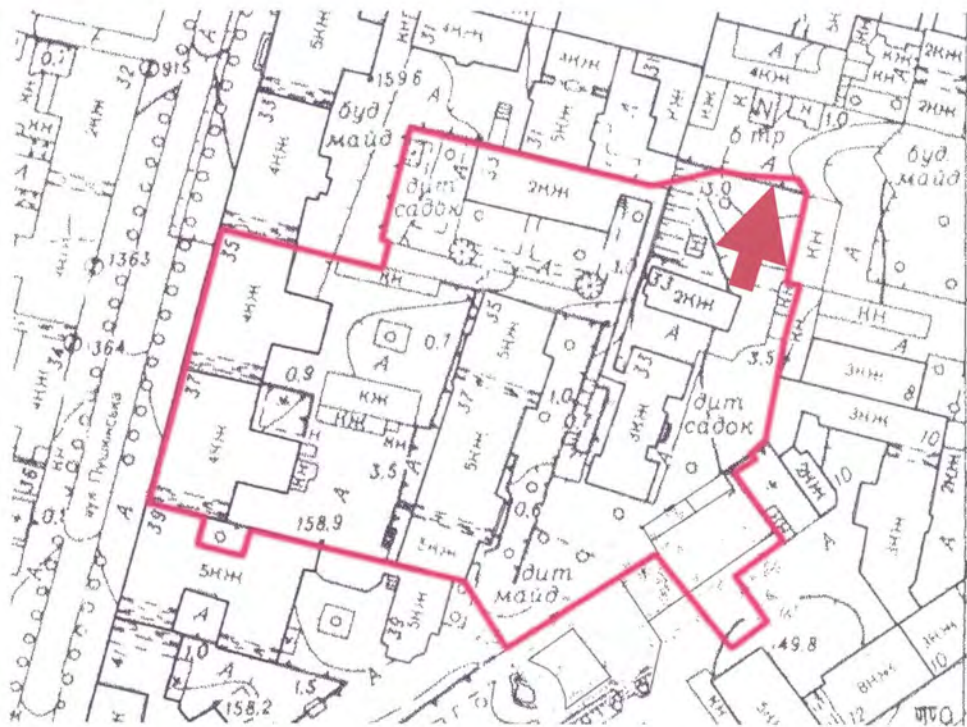
Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови



Фотофіксація ділянки проектування та оточуючої забудови





ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

21.05.2007 № 591

Про надання дозволу на виконання
робіт з інженерної підготовки земельної
ділянки на вул. Пушкінській, 33-А – 37-Б
у Шевченківському районі

Відповідно до законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про охорону культурної спадщини", "Про основи містобудування", враховуючи договір оренди земельної ділянки зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів за № 91-6-00647 від 11 квітня 2007р., свідоцтво про право власності на майновий комплекс на вул. Пушкінська, 33-А (літери А, Б, В) від 15.01.2003 року серія МК № 010005665 та зважаючи на звернення акціонерного товариства відкритого типу компанії "Д.І.Б." від 12.04.2007 № 25:

1. Дозволити акціонерному товариству відкритого типу компанії "Д.І.Б." (далі - АТВТ компанія "Д.І.Б.") виконати роботи з інженерної підготовки до забудови території на вул. Пушкінській, 33-А – 37-Б, а саме : встановити огорожуючий паркан навколо земельної ділянки, знести нежитлові будівлі майнового комплексу на вул. Пушкінській, 33-А (літера А, Б, В), знести тимчасові споруди та будівлі, винесення існуючих інженерних мереж та інше, за умови виконання п.2 цього розпорядження.

2. АТВТ компанія "Д.І.Б.":

2.1. Одержати в Головному управлінні контролю за благоустроєм та зовнішнім дизайном міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) ордер на виконання робіт.

2.2. Роботи виконувати згідно Правил виконання робіт на підземних спорудах та надземному інженерному обладнанню в м. Києві затверджених рішенням виконавчого органу Київської міської ради - народного депутатів від 04.02.86 № 125.

2.3. Встановити відповідні дорожні знаки, огорожу, освітлення сигнальні ліхтарі в місцях виконання робіт та забезпечити безпечний прохід пішоходів.

3. Відповідальність за своєчасне та безаварійне проведення робіт покласти на голову правління АТВТ Компанія «Д.І.Б.» Тріколіча В.П.

4. Першому заступникові голови Київської міської державної адміністрації Басу Д.Я. прийняти рішення щодо висвітлення в засобах масової інформації змісту цього розпорядження.

5. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступників голови Київської міської державної адміністрації згідно з розподілом обов'язків.



Л. Черновецький

У К Р А Ї Н А

КОПІЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

С В І Д О Ц Т В О
про право власності на
МАЙНОВИЙ КОМПЛЕКС

(назва об'єкту нерухомого майна)

об'єкту _____ Ідентифікаційний код
частини об'єкту _____

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ М. КИЄВА

посвідчує, що МАЙНОВИЙ КОМПЛЕКС
(назва органу, який видав свідоцтво)

(назва об'єкту в цілому або в частині)

площею, кв.м. 2158,30, який розташований в місті Києві за адресою:
ВУЛ. ПУШКІНСЬКА

будинок № 33А, ЛІТЕРИ А, Б, В

дійсно належить: АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ ВІДКРИТОГО ТИПУ КОМПАНІЇ

"Д. І. Б." (прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи або повна назва юридичної особи)

КОД 22927826

на праві: КОЛЕКТИВНОЇ власності

(форма власності)

В цілому складається: 3 будинків (будівель)

Свідоцтво видане на підставі: НАКАЗ "ПРО ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА" ВІД 15.01.03 № 19-Б

Начальник
Головного управління



М. ХАРЛИМ

(прізвище, ініціали)

Дата видачі 15.01.03

Серія МК

№ 010005665



УКРАЇНА

К о п і я

СВІДОЦТВО про право власності

Житловий будинок

(назва об'єкта нерухомого майна)

м. Київ

" 2 " вересня 199⁸ р.

Старокиївська районна державна адміністрація

(назва органу, який видав свідоцтво)

посвідчує, що 4-х поверховий будинок, площею 2 328,6 м²
(в цілому або в частині) (об'єкт)

який розташований в місті Києві

по вул. Пушкінській за № 35-б

дійсно належить Акціонерному товариству відкритого типу

(прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи)

компанія «Д.І.Б.»

або повна назва юридичної особи)

на праві колективної власності
(форма власності)

одного

В цілому складається одного будинків (будівель).

Свідоцтво видане на підставі Розпорядження Старокиївської
райдержадміністрації м. Києва №476

Від " 31 " 08 199 8 р.



Голова Старокиївської
районної державної
адміністрації м. Києва

М. Харитончук

(прізвище, ініціали)



УКРАЇНА

К о п і я

СВІДОЦТВО про право власності

Житловий будинок

(назва об'єкта нерухомого майна)

м. Київ

" 2 " вересня 199⁸ р.

Старокиївська районна державна адміністрація

(назва органу, який видав свідоцтво)

посвідчує, що 4-х поверховий будинок, площею 2 675,2 м²
(в цілому або в частині) (об'єкт)

який розташований в місті Києві

по вул. Пушкінській за № 35-а

дійсно належить Акціонерному товариству відкритого типу
(прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи
компанія «Д.І.Б.»

або повна назва юридичної особи)

на праві колективної власності
(форма власності)

В цілому складається одного будинків (будівель).

Свідоцтво видане на підставі Розпорядження Старокиївської
райдержадміністрації м. Києва №476

Від " 31 " 08 199⁸ р.



М. Харитончук

(підпис) (прізвище, ініціали)



УКРАЇНА

СВІДОЦТВО про право власності

Житловий будинок

(назва об'єкта нерухомого майна)

м. Київ

" 2 " вересня 199⁸ р.

Старокиївська районна державна адміністрація

(назва органу, який видав свідоцтво)

посвідчує, що **4-х поверховий будинок, площею 2 521,6 м²**
(в цілому або в частині) (об'єкт)

який розташований в місті Києві

по вул. **Пушкінській** за № **37-а**

дійсно належить **Акціонерному товариству відкритого типу**
(прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи

компанія «Д.І.Б.»

або повна назва юридичної особи)

на праві **колективної** власності
(форма власності)

В цілому складається **одного** будинків (будівель).

Свідоцтво видане на підставі **Розпорядження Старокиївської райдержадміністрації м. Києва №476**

Від " 31 " вересня 199⁸ р.

Голова Старокиївської районної державної адміністрації м. Києва



(підпис)

М. Харитончук

(прізвище, ініціали)



УКРАЇНА

К о п і я

СВІДОЦТВО про право власності

Житловий будинок

(назва об'єкта нерухомого майна)

м. Київ

" 2 " вересня 199⁸ р.

Старокіївська районна державна адміністрація

(назва органу, який видав свідоцтво)

посвідчує, що 4-х поверховий будинок, площею 2 164,2 м²
(в цілому або в частині) (об'єкт)

який розташований в місті Києві

по вул. Пушкінській

за № 37-6

дійсно належить Акціонерному товариству відкритого типу
(прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи)

компанія «Д.І.Б.»

або повна назва юридичної особи)

на праві колективної власності
(форма власності)

В цілому складається одного будинків (будівель).

Свідоцтво видане на підставі Розпорядження Старокіївської
райдержадміністрації м. Києва №476

Від " 31 " 08 199⁸ р.



М. Харитончук
(прізвище, ініціали)