

«ЗАСАДИ РЕНОВАЦІЇ ІСТОРИЧНОЇ  
ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ СЕРЕДМІСТЯ КИЄВА  
КІНЦЯ ХІХ-ПОЧАТКУ ХХ СТОЛІТТЯ  
(НА ПРИКЛАДІ ВУЛИЦІ РЕЙТАРСЬКА)»

Виконала Гученко Анастасія

Науковий керівник Прибєга Леонід Володимирович

# Зміст

## Вступ

### Перелік та визначені поняття

#### 1 Розділ Історіографія та досвід реновації в житловій забудові

1.1 Історична житлова забудова Києва ХІХ- початку ХХ століття в наукових дослідженнях.

1.2 Типологічні особливості історичної житлової забудови Києва ХІХ- початку ХХ століття.

1.3 Історико-культурна і містобудівна значимість житлової забудови Києва ХІХ- початку ХХ століття.

### Висновок до першого розділу

#### 2 Розділ Засади реновації історичної житлової забудови.

2.1 Методика реновації історичних об'єктів у наукових працях.

2.2 Регенерація в контексті урбаністичного утворення.

2.3 Методичні засади дослідження містобудівного утворення.

### Висновок до другого розділу

#### 3 Розділ Алгоритм реновації історичної житлової забудови вулиці Рейтарська.

3.1 Історія формування забудови вулиці Рейтарська.

3.2 Засади реновації вулиці Рейтарської.

3.3 Реновація історичної житлової забудови Києва ХІХ- початку ХХ століття та функціональна адаптація.

### Висновок до третього розділу

### Загальний висновок

## **Вступ**

**Актуальність теми** - полягає в тому, що значну частину культурного надбання Києва складає історична житлова забудова київського середмістя, яка визначає його традиційний характер середовища й водночас потребує захисту та оновлення.

**Мета дослідження** - визначити засади реновації історичної житлової забудови середмістя Києва (на прикладі вулиці Рейтерська).

**Об'єкт дослідження** - історична житлова забудова середмістя Києва XIX- початку XX століття.

**Предмет дослідження** - засади регенерації і реновації історичної житлової забудови середмістя Києва XIX- початку XX століття.

# 1 РОЗДІЛ ІСТОРИОГРАФІЯ ТА ДОСВІД РЕНОВАЦІЇ В ЖИТЛОВІЙ ЗАБУДОВІ.

## 1.1 Історична житлова забудова Києва ХІХ- початку ХХ століття в наукових дослідженнях.

У кінці ХХ століття почали досліджувати історичну забудову Києва. Одним із основних наукових дослідження є «Звід пам'яток історії та культури України», у цьому енциклопедичному виданні висвітлено важливу інформацію, але в статтях багато інформації, що не має великого значення для дослідження міської забудови. Ще одна праця, яка має важливе значення у вивченні історичної забудови – це «Історико-містобудівні дослідження Києва». У книзі наявні архівні карти розвитку міста. Присутня карта буферної зони та пам'ятки історії, архітектури, містобудування та інші. Для розгляду типологічних особливостей розглянуто видання О.Друг та Д.Малаков «Особняки Києва» та «Прибуткові будинки Києва» Д.Малакова. У праці Л.В. Прибєги розповідає про охорону пам'ятки та методи їх збереження. Ця праця є особливо цінною тому, що вона розповідає як потрібно відноситися до об'єкту та як зберегти його.

## 1.2 Типологічні особливості історичної житлової забудови Києва ХІХ- початку ХХ століття.

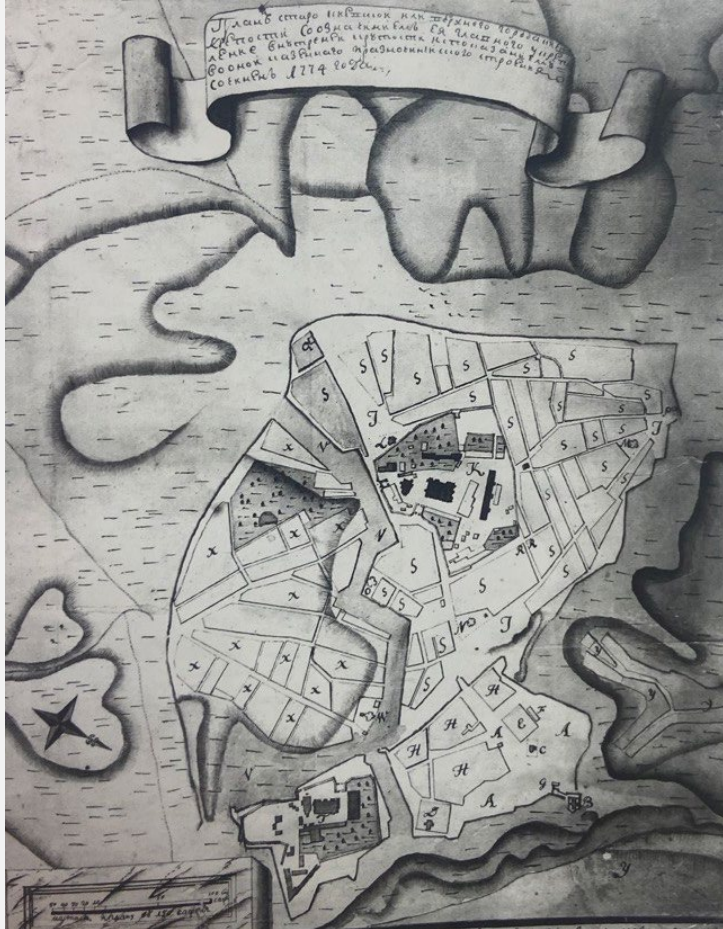


Фото з книжки В,Вечерського «Історико-архітектурні дослідження Києва»  
План Старокиївської або Верхнього міста Києва фортеці  
1774 р.поручика В. Новгородцева



Фото з книжки В,Вечерського  
«Історико-архітектурні дослідження Києва»  
План Києво-Подолу 1774 р.  
поручика В. Новгородцева



Фото з книжки В,Вечерського «Історико-архітектурні дослідження Києва»  
План Печерської частини Києва 1774 р.  
поручика В. Новгородцева

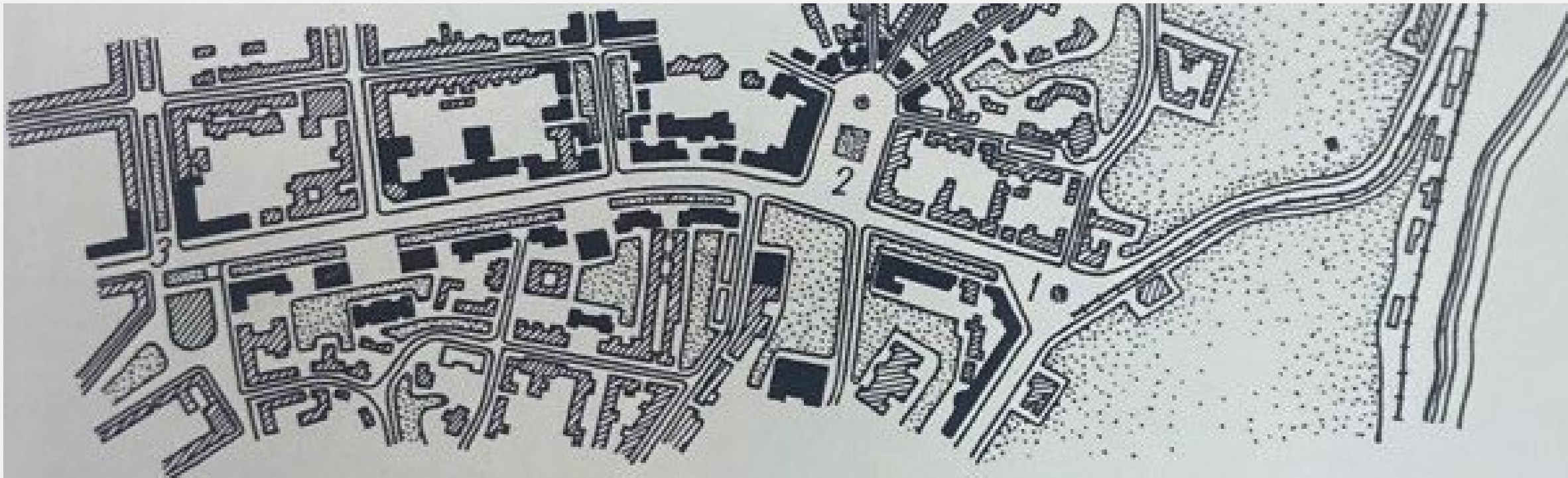


Фото з книжки В,Вечерського «Історико-архітектурні дослідження Києва»

Реалізований план реконструкції Хрещатика: Європейська, майдан Незалежності, Бессарабська.



Фото з книжки О.М. Сердюк «Київське житло другої половини ХІХ-початку ХХ століття». Загальний вигляд на забудову центральної частини Києва в 10-х роках ХХ ст. з вул. Круглоуніверситетської. Поштівка з колекції в. Кіркевича.

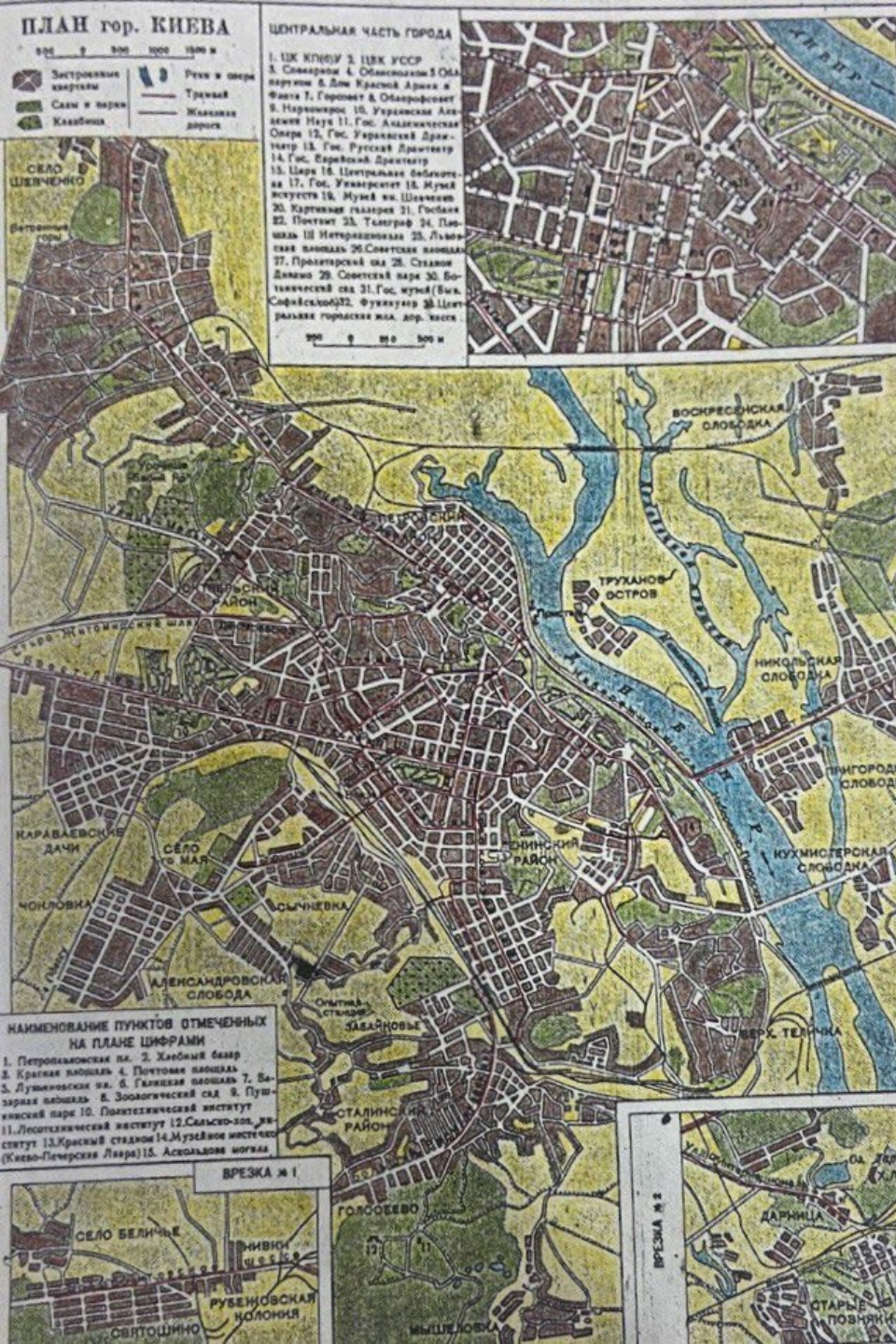
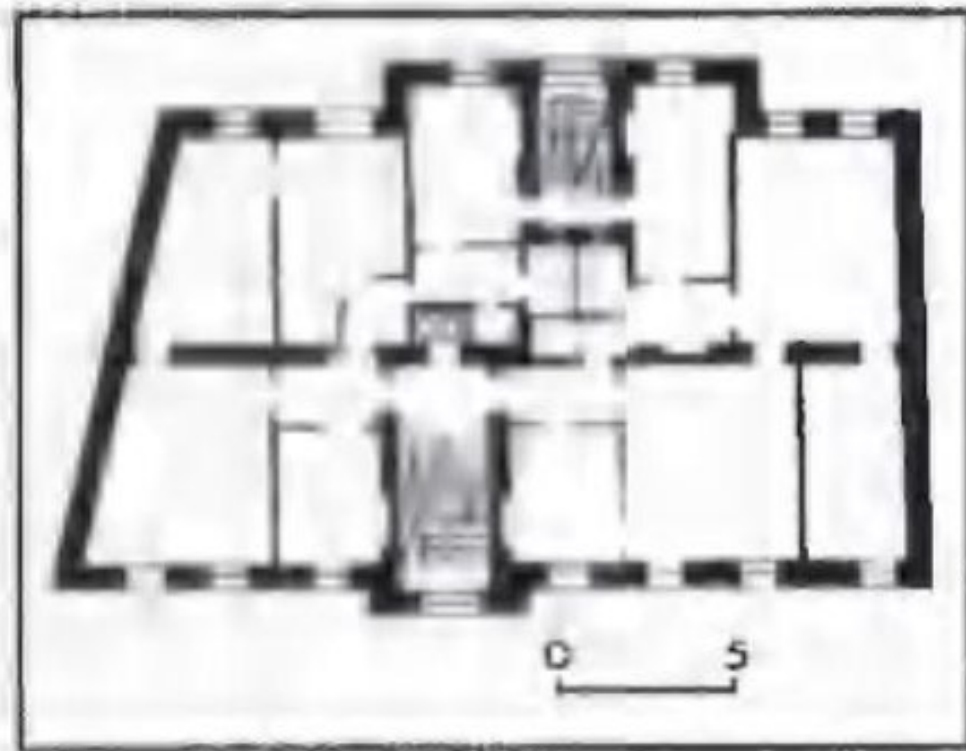


Фото з книжки В.Вечерського «Історико-архітектурні дослідження Києва»

Опорний план міста з 1936-1938 під керівництвом П. Хаустова.



# ПРИБУТКОВІ БУДИНКИ



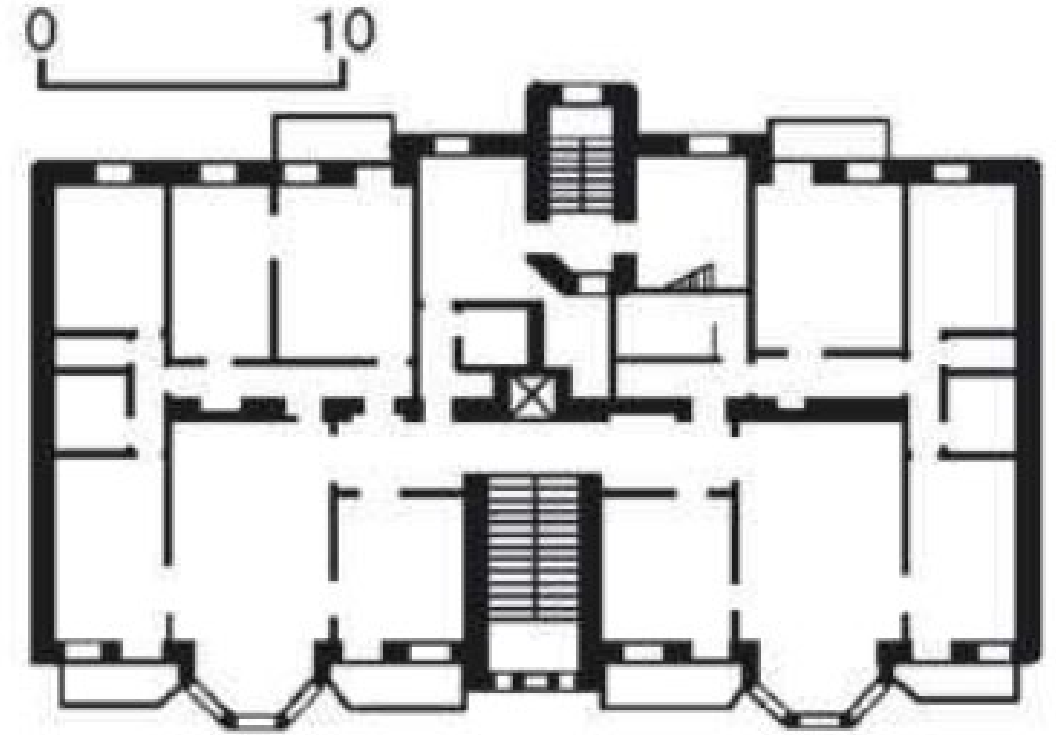
Шестиповерховий, цегляний, у плані Т-подібний, односекційний. Первісне двоквартирне планування.

Велика Житомирська 23, 1908-1911рр.,



Чотириповерховий з мансардним поверхом, цегляний, у плані Т-подібний, односекційний. Первісне двоквартирне планування.

Бульварно-Кудрявська 19, 1909-1910рр. М. Клуґ

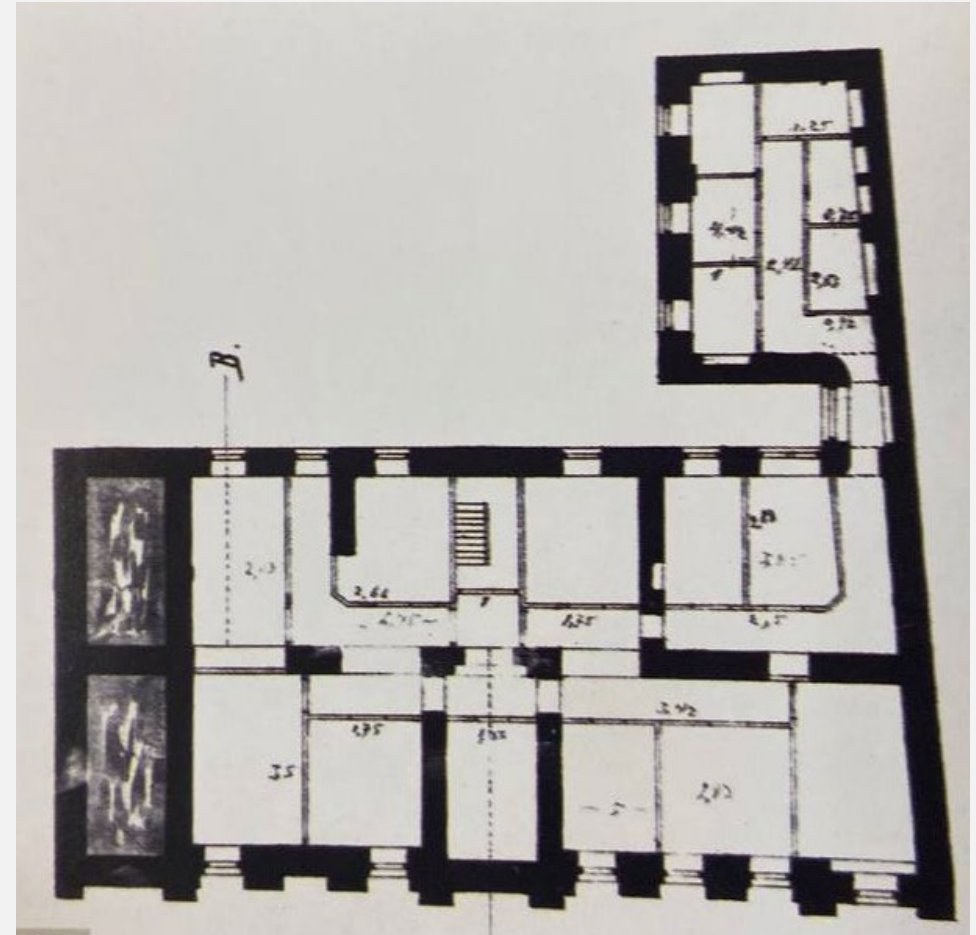


Семиповерховий з підвалом, цегляний, тинькований, у плані прямокутний.

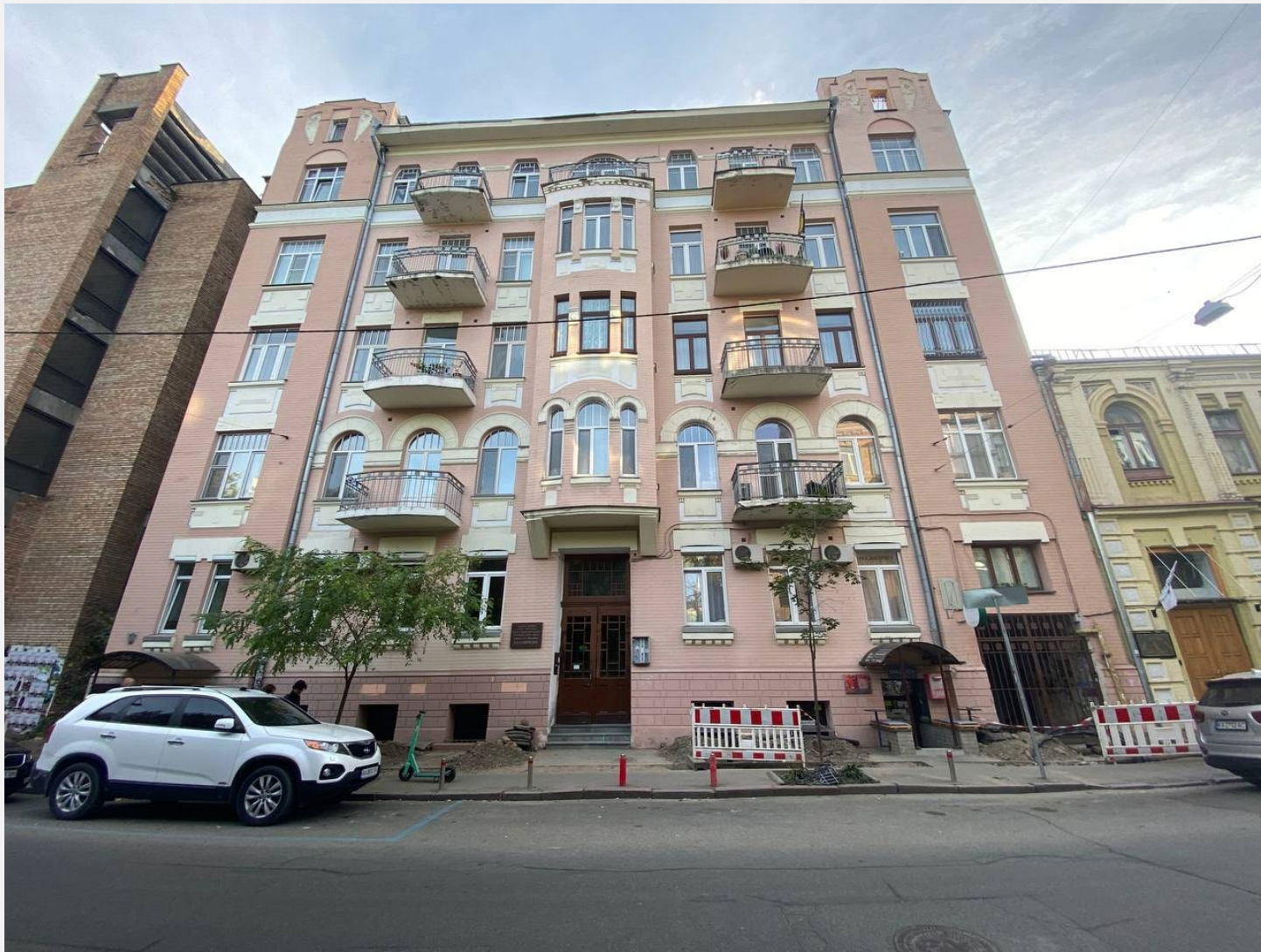
Ярославів Вал 14 ,1908-1911рр. М. Яскевич



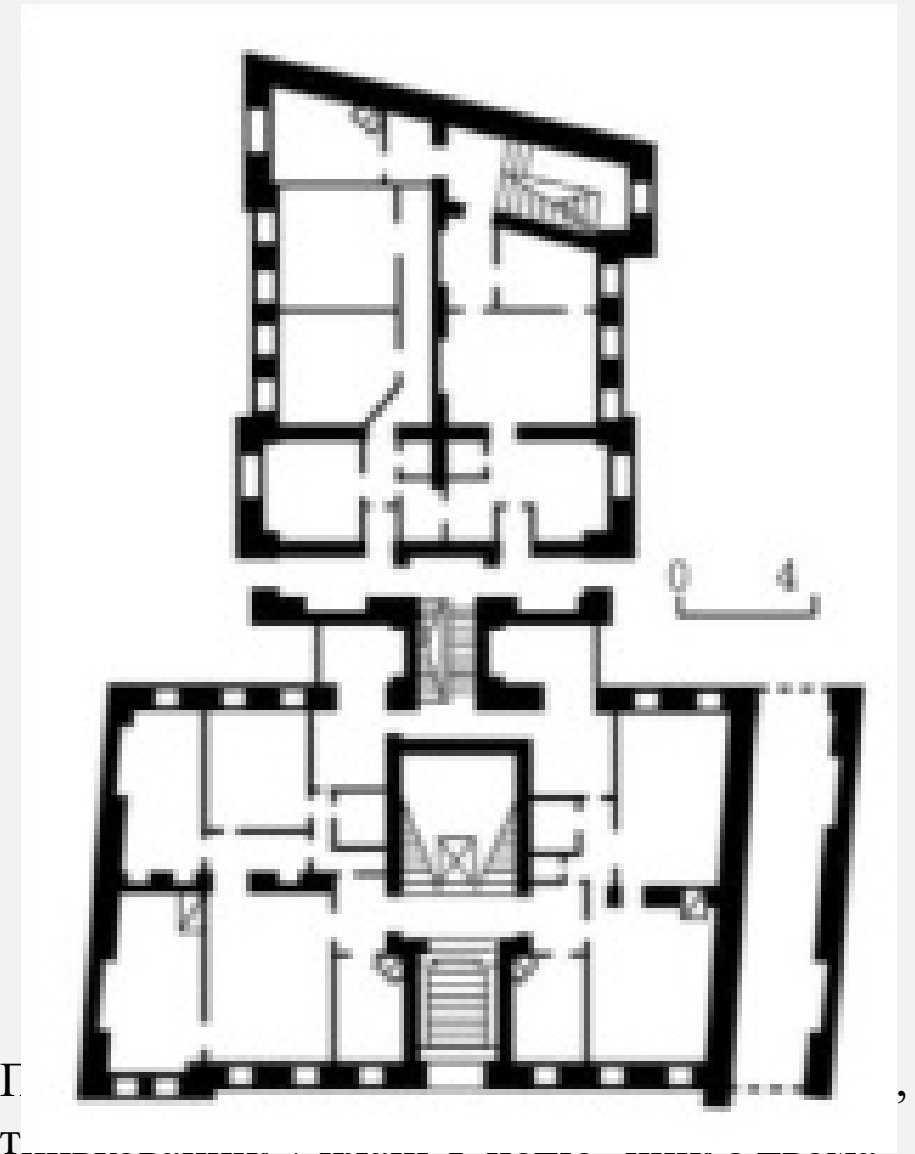
Ярославів Вал 16, 1897-1899рр.. А.-Ф. Краусс



Чотириповерховий з мансардою і підвалом, цегляний, тинькований, у плані Г-подібний, односекційний.

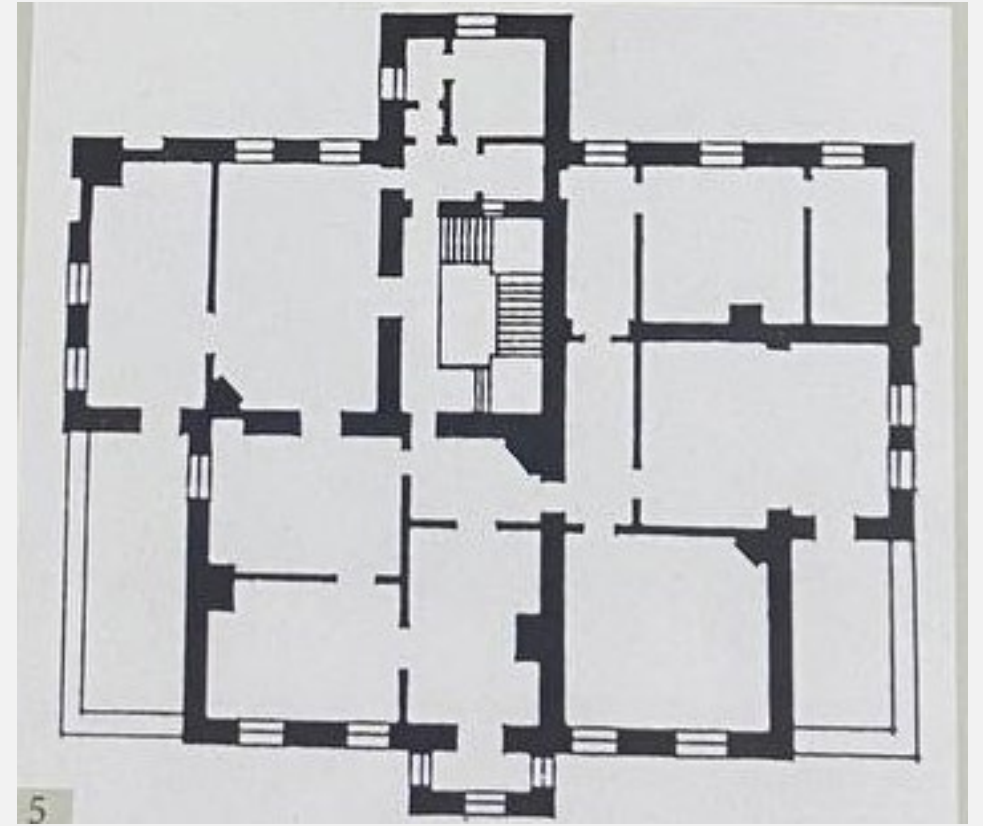


Рейтарська 17, 1910-1912 рр... А.-Ф. Краусс



Г...  
Т...  
квартирами на поверсі. У правому крилі  
фасадного об'єму арковий проїзд на  
подвір'я.

# ОСОБНЯКИ

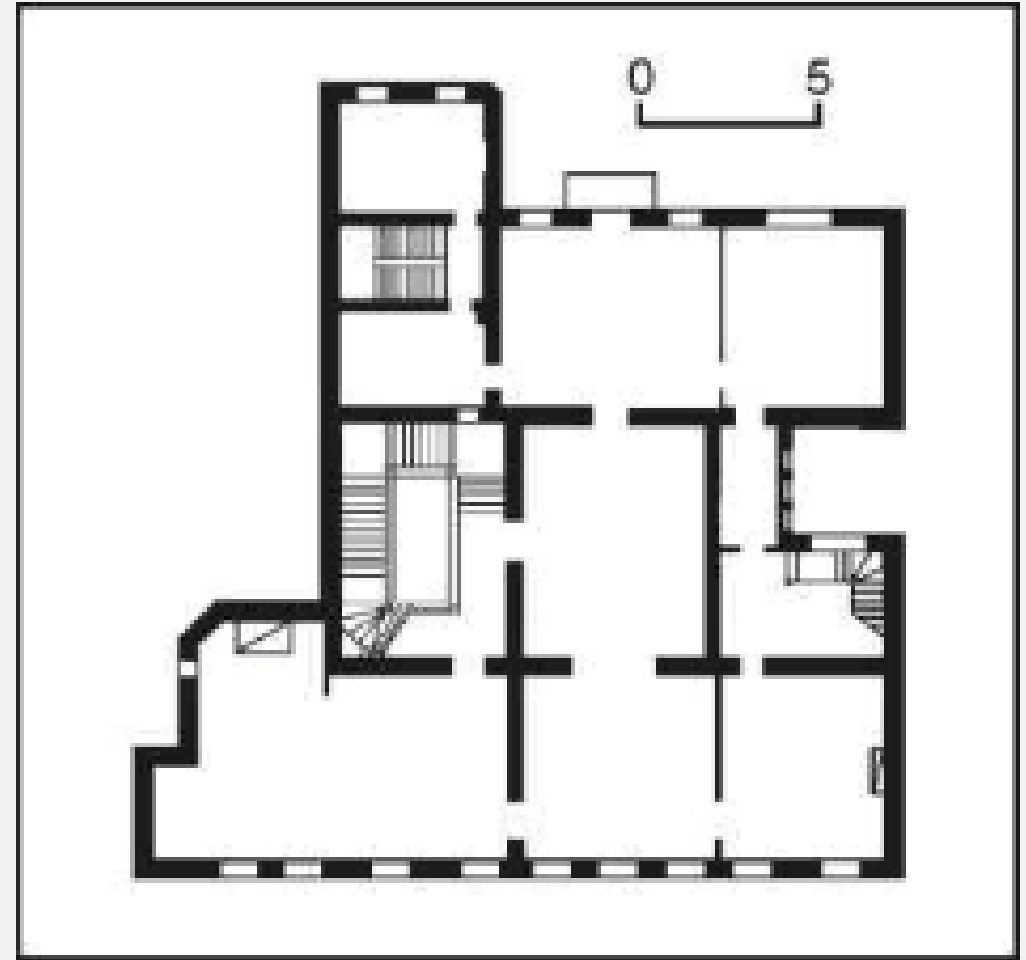


Двоповерховий, цегляний, у плані прямокутний, із симетричною композицією головного фасаду.

Велика Житомирська 28, 1893-1895р., М. Казанський



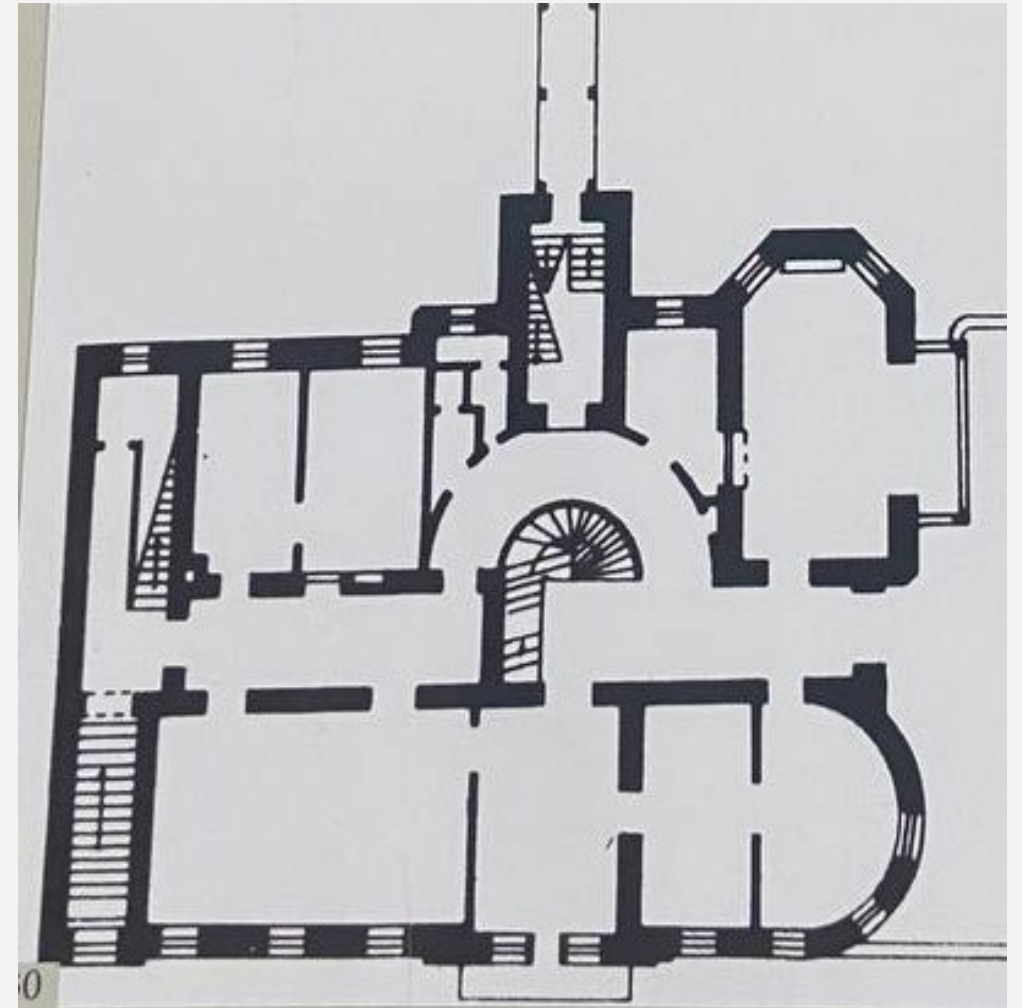
Терещенківська 15 , 1887-1891 рр., Р.-Ф. Мельцер, П. Бойцов, В. Ніколаєв



Двоповерховий з боку вулиці, триповерховий у дворі, на цокольному поверсі, мурований, тинькований, у плані складної конфігурації: з прибудовою до чолового об'єму з боку двору і тильним ризалітом. Планування анфіладного (на другому поверсі) і коридорного типів. Має три входи: з вулиці — парадний, з подвір'я.



Гончара 33, 1907 р., Г. Ледоховський



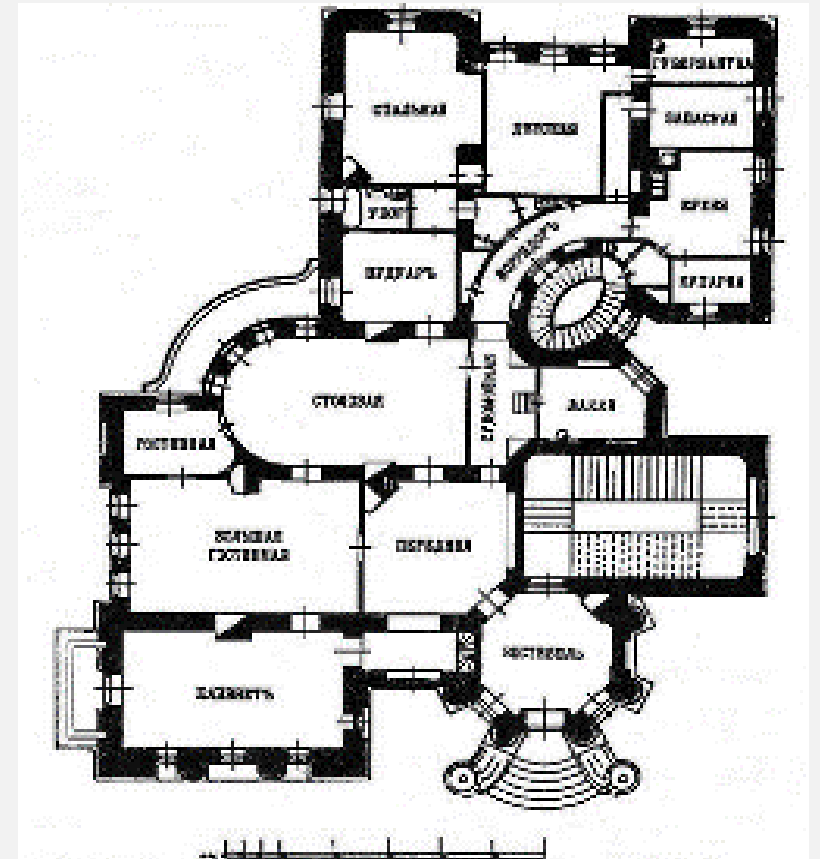
ДвоповДвоповерховий, цегляний, тинькований,  
з розвиненим цокольним поверхом,  
асиметричним за композицією.



# ОСОБНЯКИ ПРИБУТКОВОГО ТИПУ



Банкова 10, 1901-1903 рр, В. Городецький



Будинок спроектовано у формі куба: з боку вулиці Банкової він має три, а з боку площі Івана Франка — шість поверхів. У вільному плануванні використано принцип функціонального взаємозв'язку ізольованих груп приміщень (парадних, житлових, господарських), що притаманно розкішним помешканням початку ХХ сторіччя.

# 1.3 Історико-культурна і містобудівна значимість житлової забудови Києва ХІХ-початку ХХ століття.

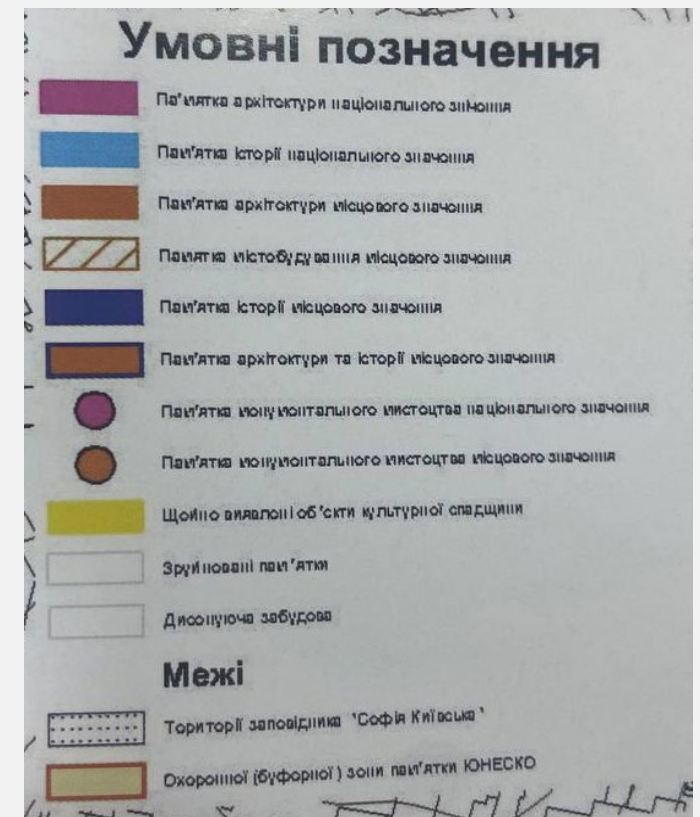
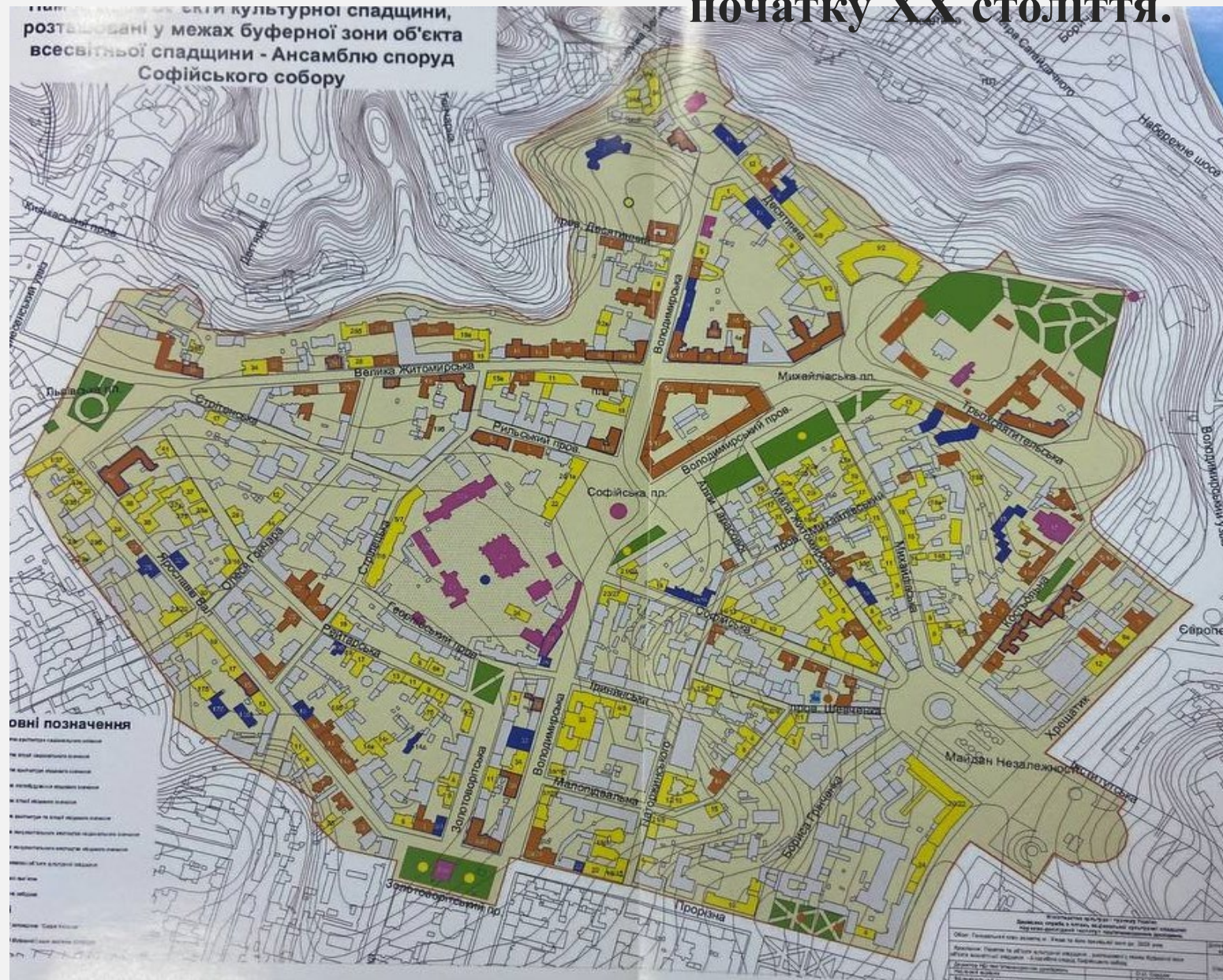
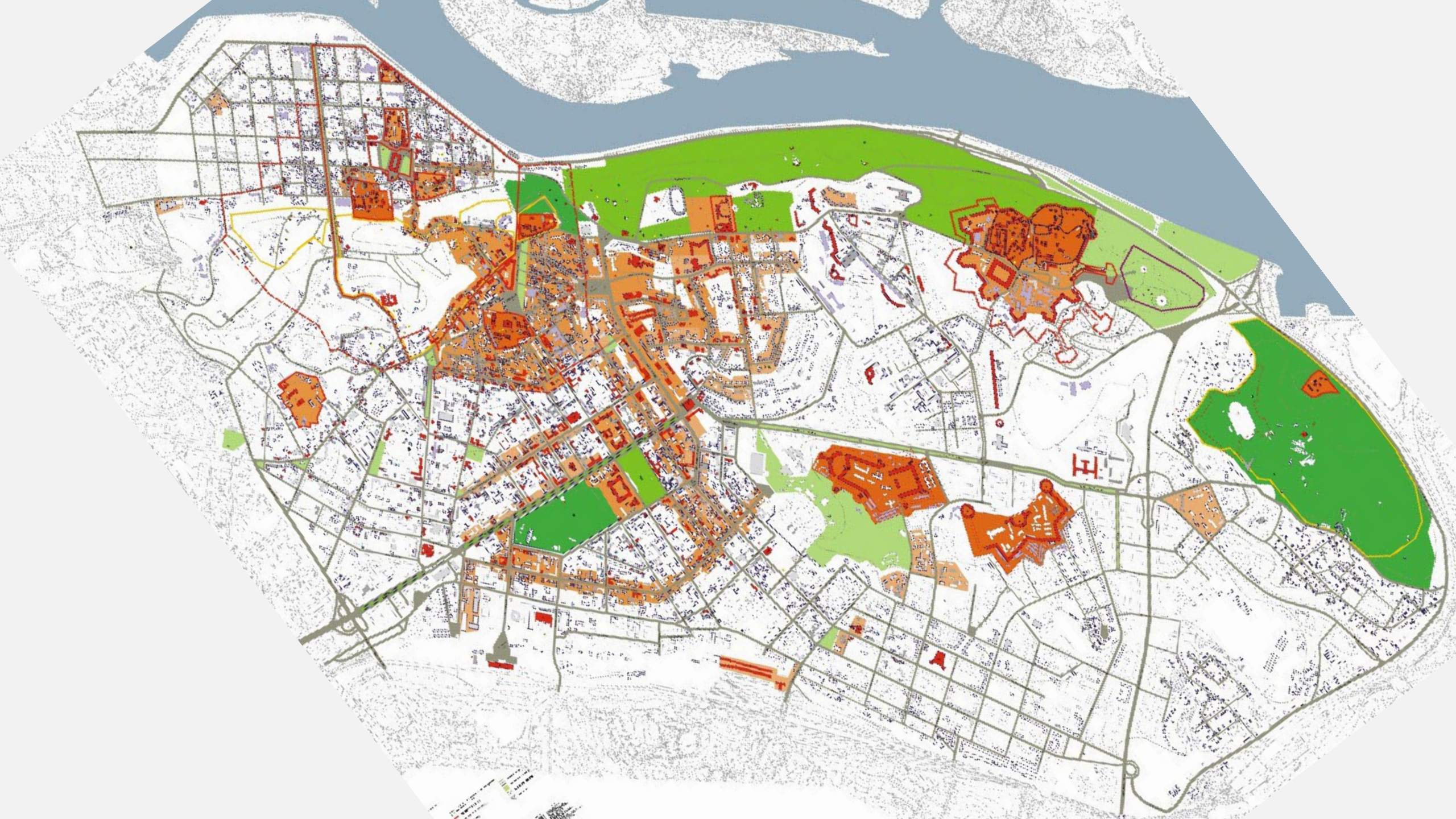


Фото зроблене з книги Вечерський В. Історико-містобудівні дослідження Києва – Київ «Фенікс» 2012



# ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

- У розділі розглянуто значущість історичної житлової забудови середмістя Києва. У визначені стану дослідження виявлено, що історична житлова забудова недостатньо висвітлена в формування середовища Києва.
- З розвитком міста у другій половині XIX століття зростає попит на житло, що призводить до будівництва багатоповерхових прибуткових будинків у центральних районах Києва. Це призводить до збільшення кількості прибуткових будинків на вулицях міста. Особняки теж присутні на вулицях столиці, але їх менше.
- Історичне житло центральних районів Києва другої половини XIX – початку XX століття є важливою пам'яткою історії та архітектури, а також відіграє ключову роль у збереженні структурної цілісності містобудівних комплексів, зокрема вулиць і площ. Межі та режими використання охоронної (буферної) зони пам'яток-об'єктів всесвітньої спадщини "Собор Святої Софії та прилеглі монастирські будівлі, Києво-Печерська Лавра" також затверджені. Розуміючи важливість цих будівель для створення унікального середовища центру міста, важливо також пам'ятати про їхню функціональність як житлового фонду та проводити інфраструктурні зміни для комфортного проживання мешканців.

## 2 РОЗДІЛ ЗАСАДИ РЕНОВАЦІЇ ІСТОРИЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ.

### 2.1 Методика реновації історичних об'єктів у наукових працях.

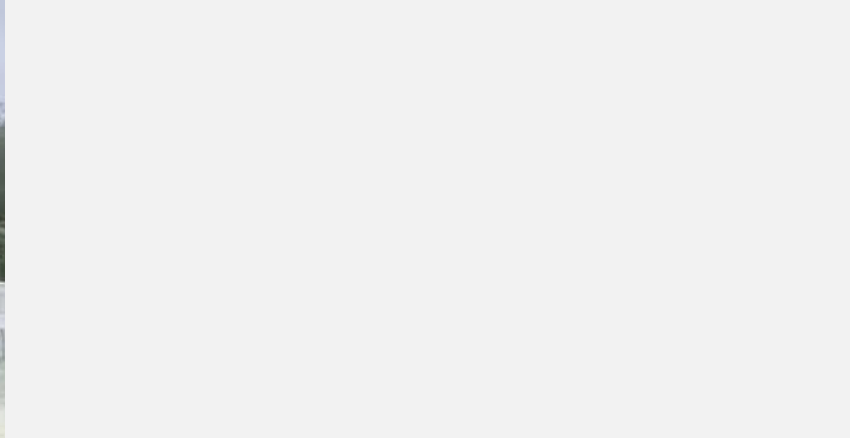
Реновація – це оновлення споруд з урахуванням сучасних технологій і змін у життєдіяльності, адаптація до сучасності. Реновації має передувати регенерація містобудівного утворення.





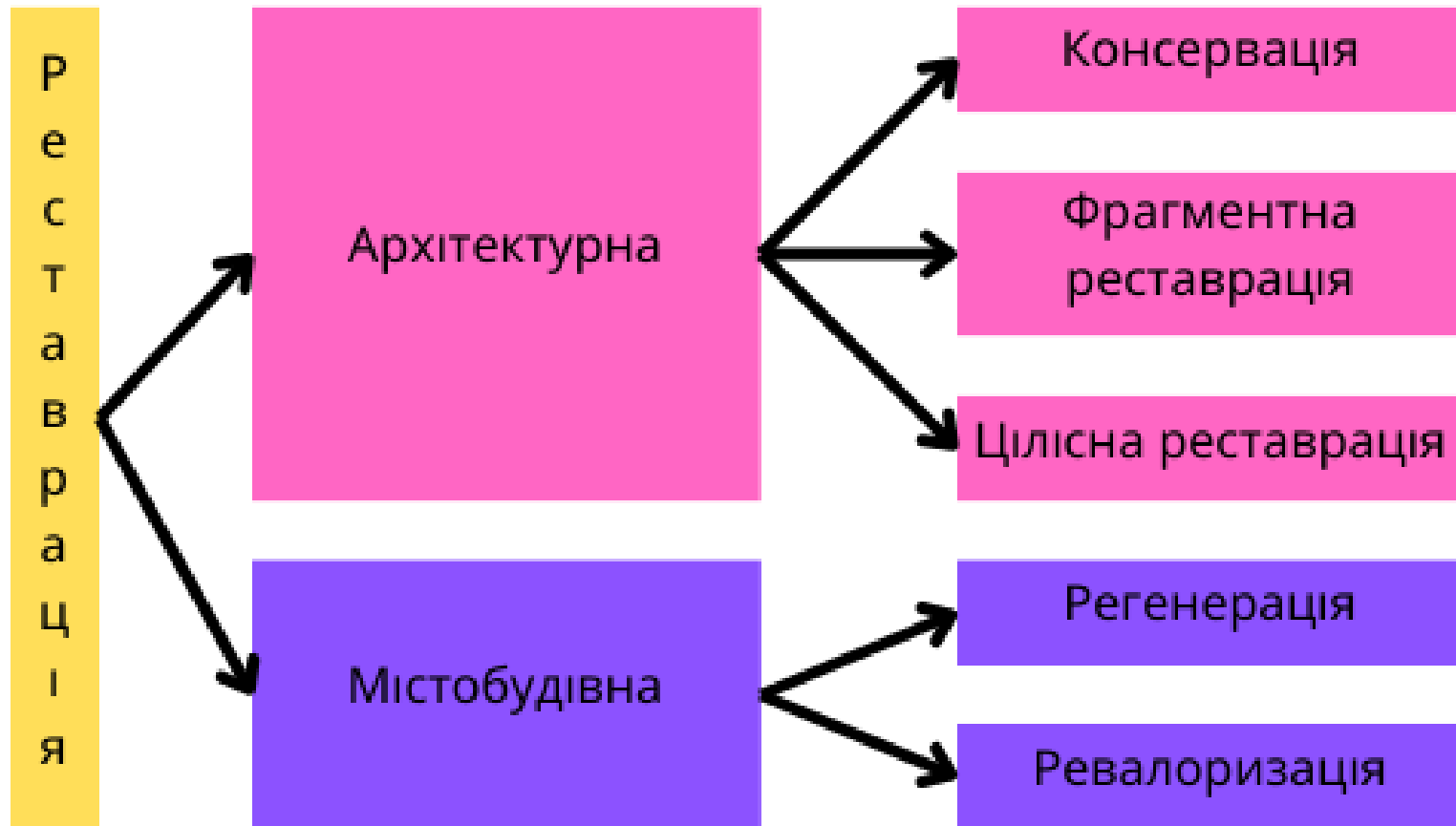
## Засади реновації:







## 2.2 Регенерація в контексті урбаністичного утворення.







## 2.3 Методичні засади дослідження містобудівного утворення



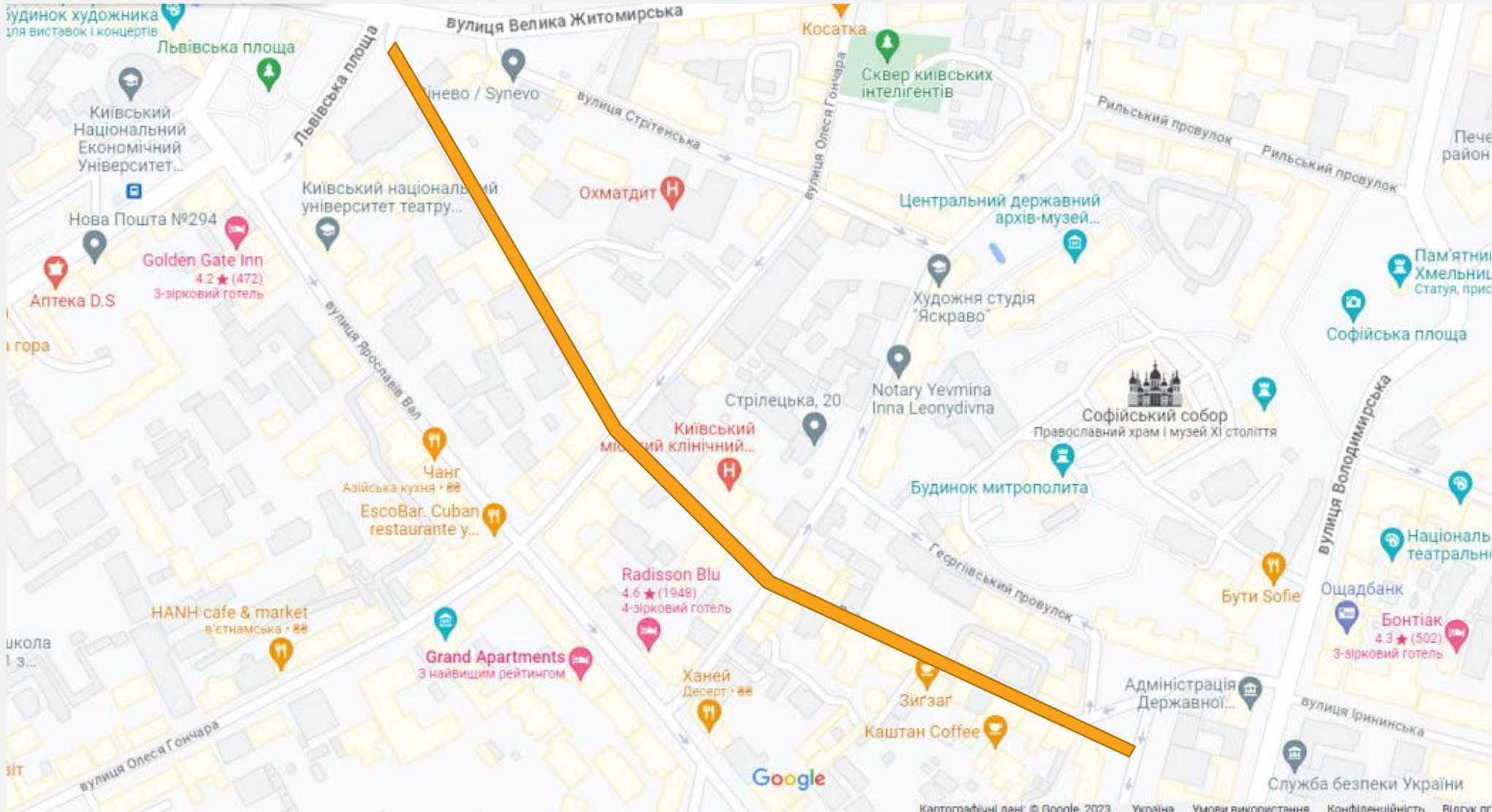
## **Висновок до другого розділу**

Отже, у даному розділі розглянута тема реновації історичної житлової забудови в середмісті Києва. Виходячи із зарубіжного досвіду, ми маємо розвивати та впроваджувати нові методи регенерації міських просторів для збереження культурного надбання та створення комфортного життєвого середовища. На першому етапі розвитку, важливо забезпечити фінансування для комплексної регенерації та збереження історичної забудови, а також встановити контроль над роботою інвесторів та власників. Зміни у законодавстві мають гарантувати участь усіх зацікавлених сторін у процесі реставрації та будівництва. Крім того, необхідно розробляти і впроваджувати інклюзивні підходи до реставрації, щоб враховувати потреби всіх груп населення. Остаточна мета – це збереження історичної спадщини для наступних поколінь та створення сталого та гармонійного міського середовища.й йя

### 3 Розділ Алгоритм реновації історичної житлової забудови вулиці Рейтарська.

#### 3.1 Історія формування забудови вулиці Рейтарська.



















Рейтарська вул. 37  
Будинок Київської повітової земської управи  
1913—14, в якому проживав і працював  
Шаповал М. Ю., містився  
Гідромеліоративний інститут, де навчався  
Синицин Г. Я.

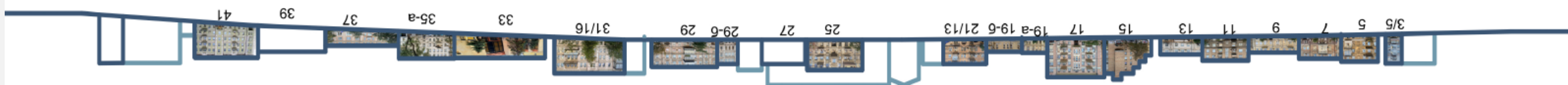
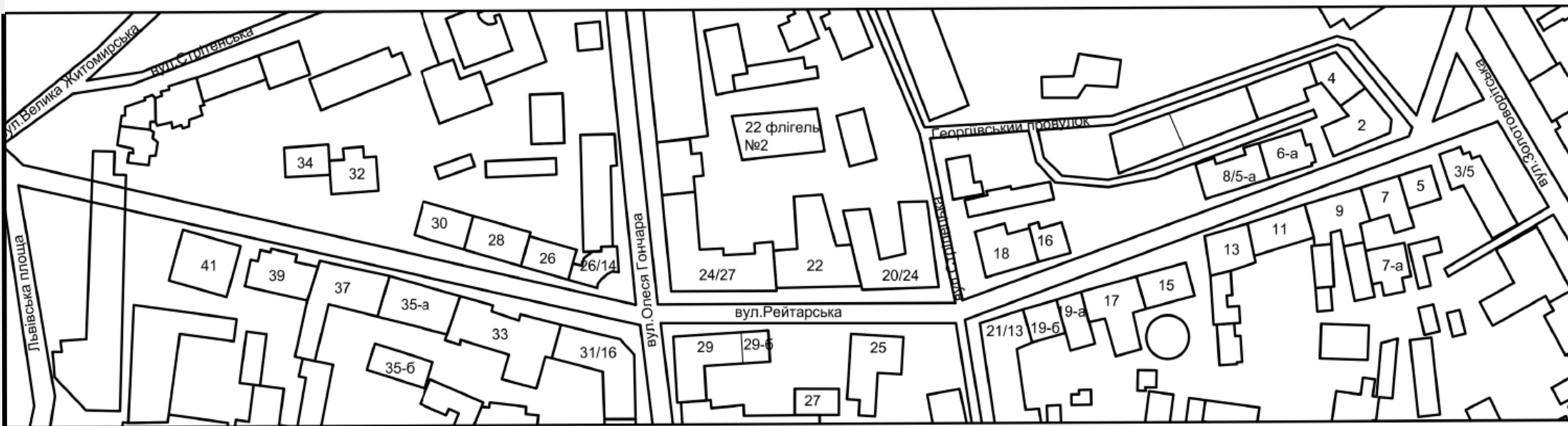
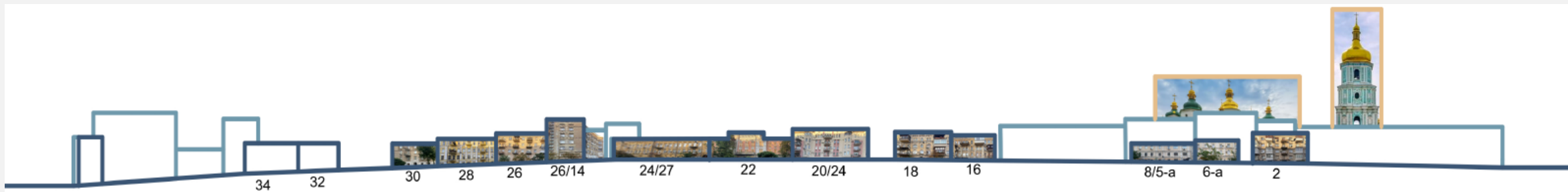


Рейтарська вул. 22  
Садиба товариства швидкої медич  
ної допомоги

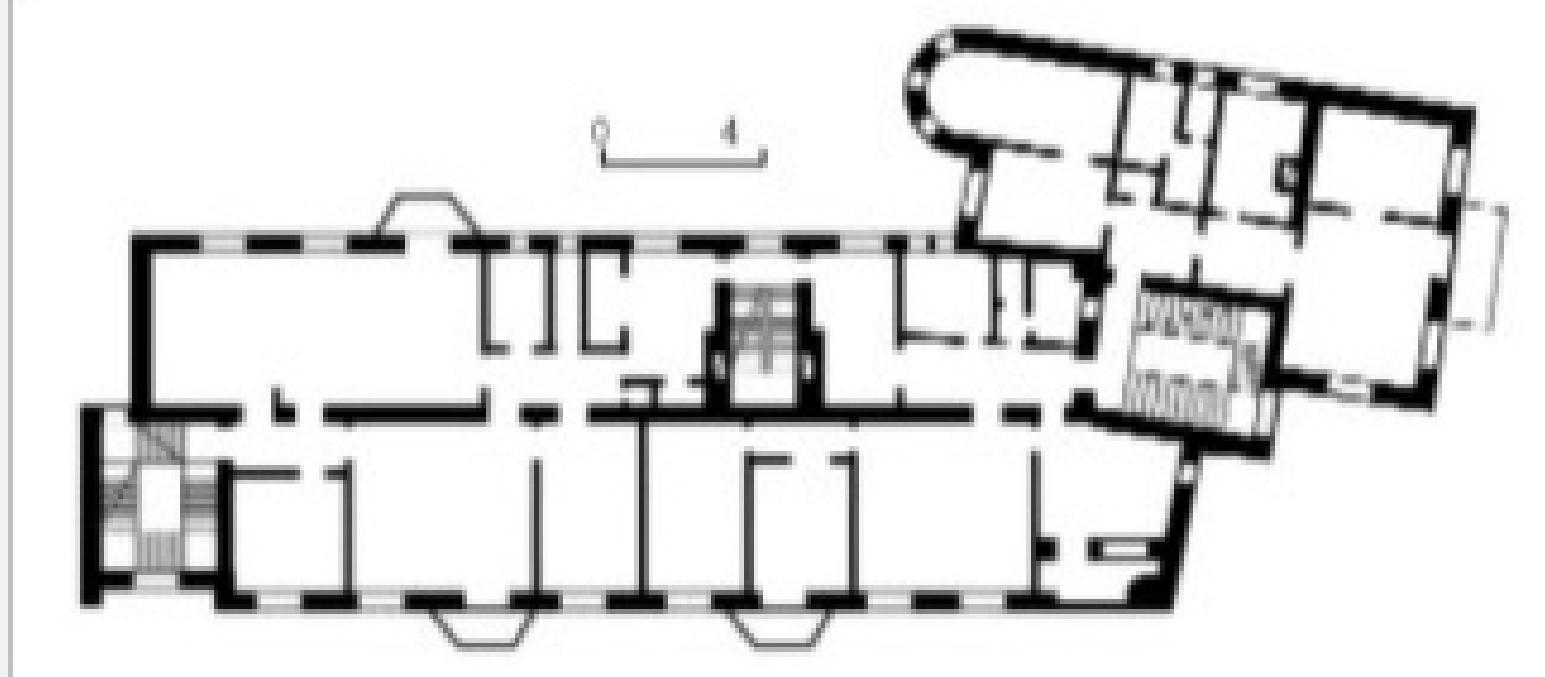
## 3.2 Засади реновації вулиці Рейтарської.

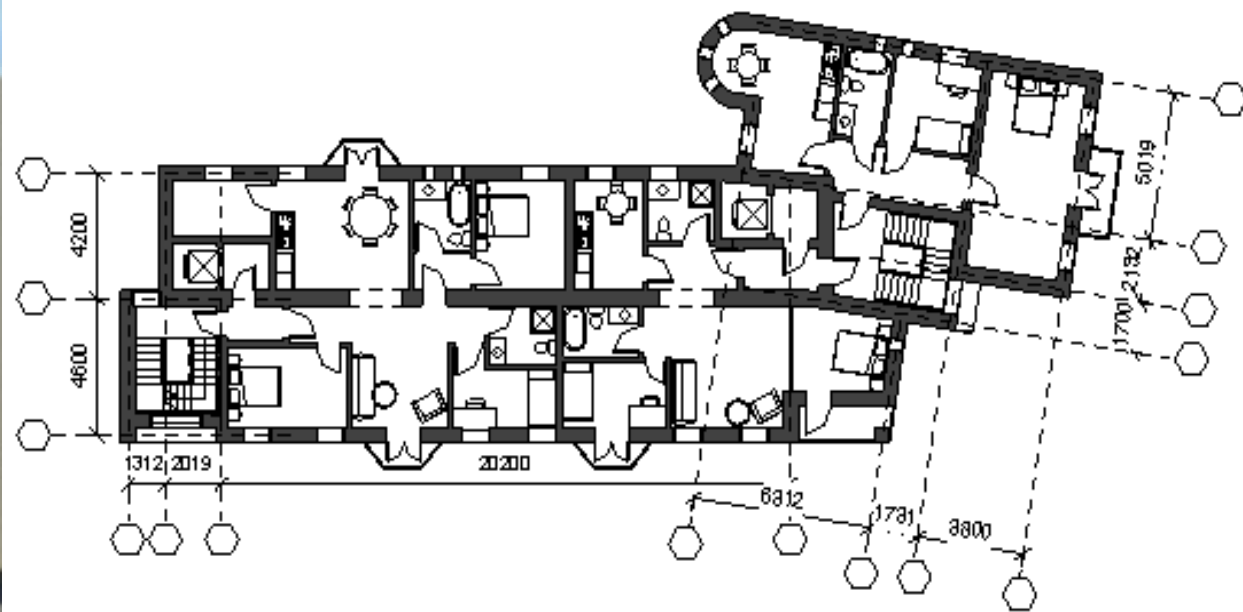


-  - Пам'ятки архітектури
-  - Пам'ятки архітектури та містобудування
-  - Пам'ятки історії
-  - Пам'ятки архітектури, містобудування та історії
-  - Пам'ятки архітектури, містобудування та монументального мистецтва
-  - Пам'ятки архітектури та історії

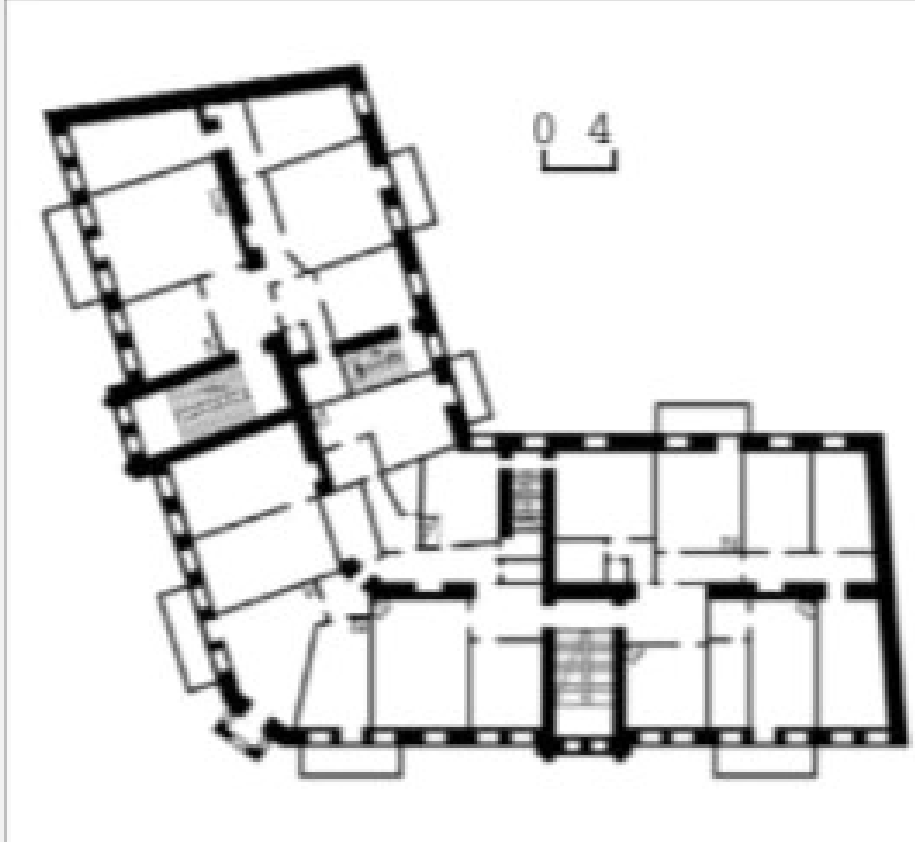
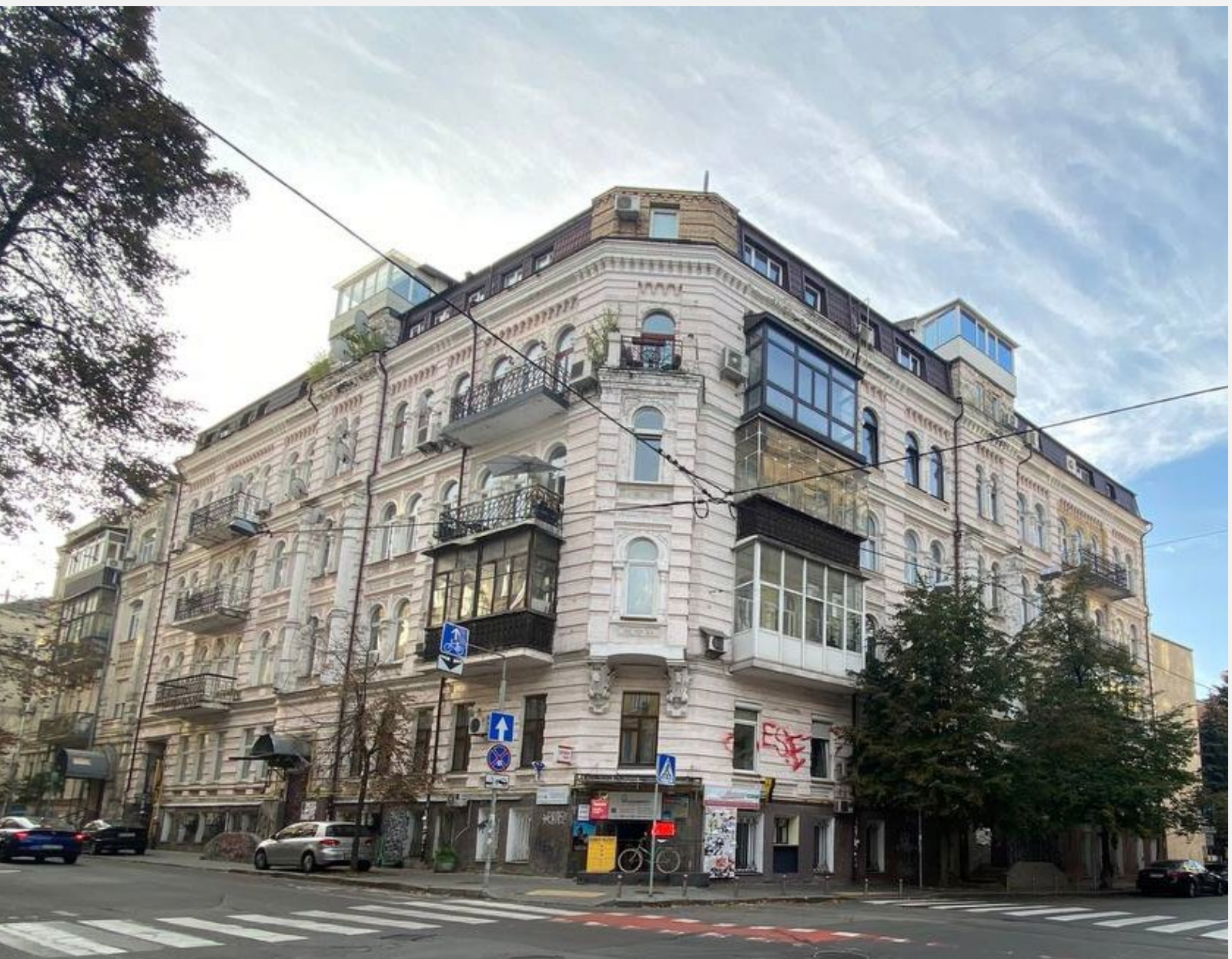


### 3.3 Реновація історичної житлової забудови Києва XIX- початку XX століття та функціональна адаптація.



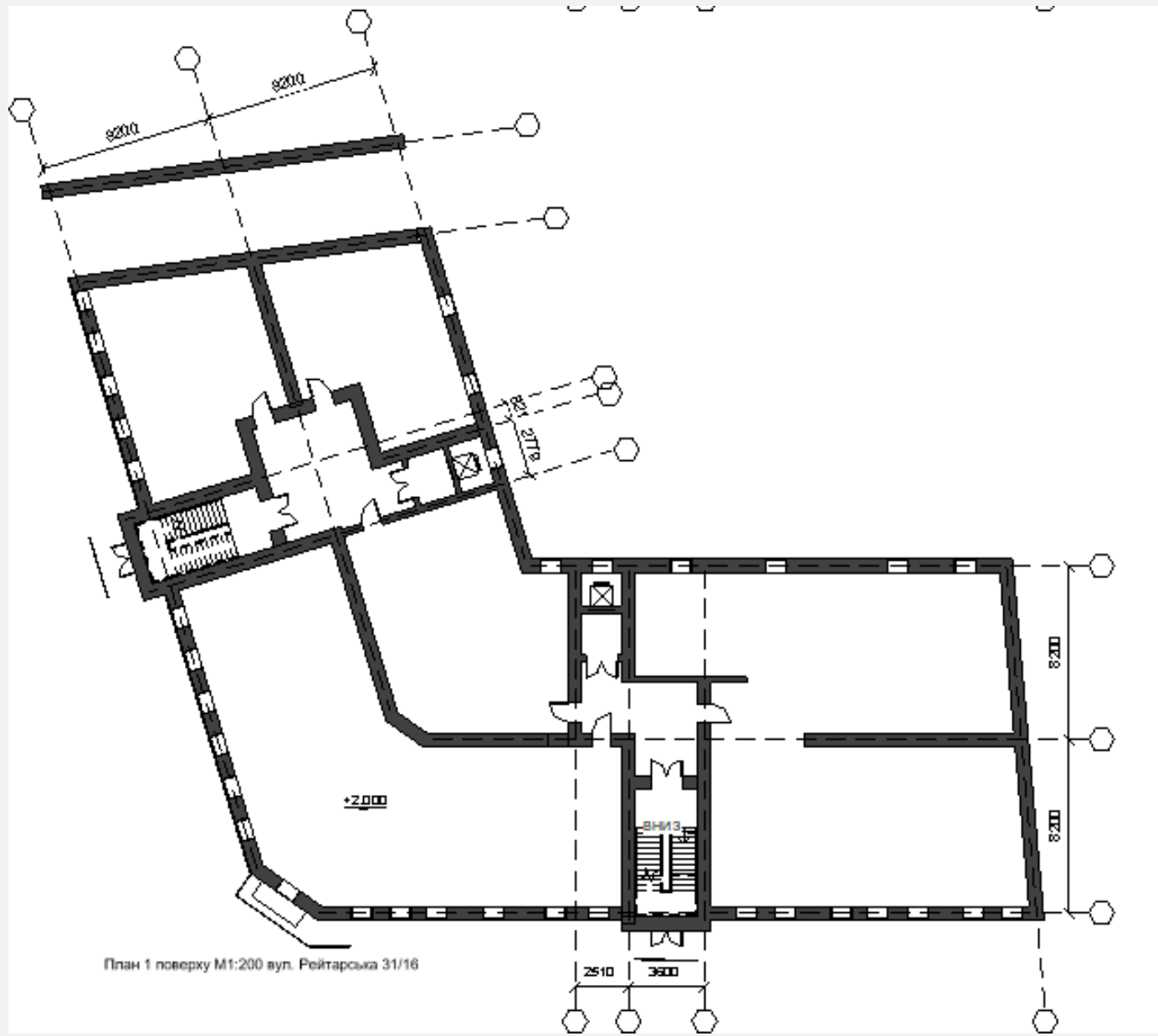


План 2 поверху M1:200

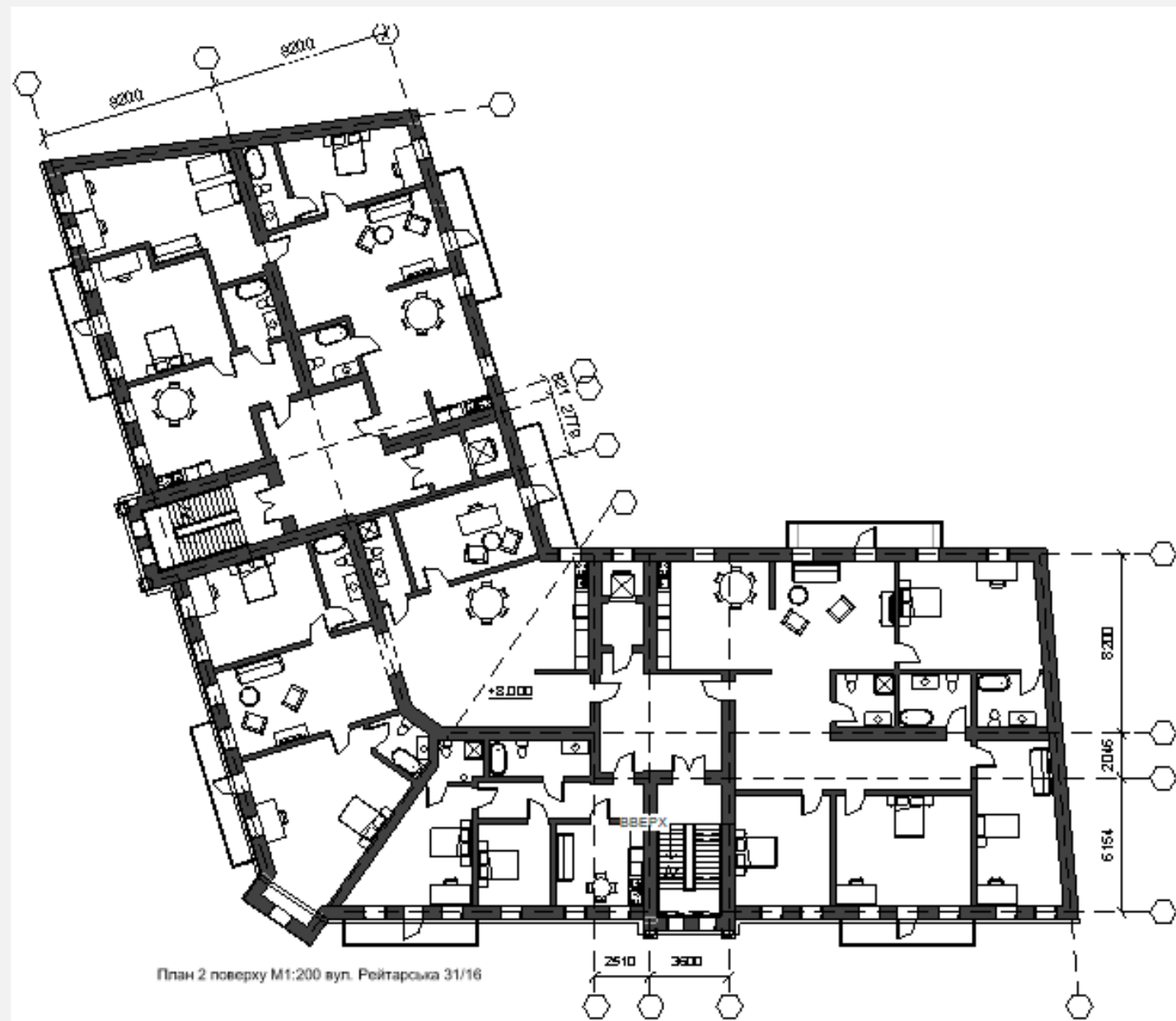








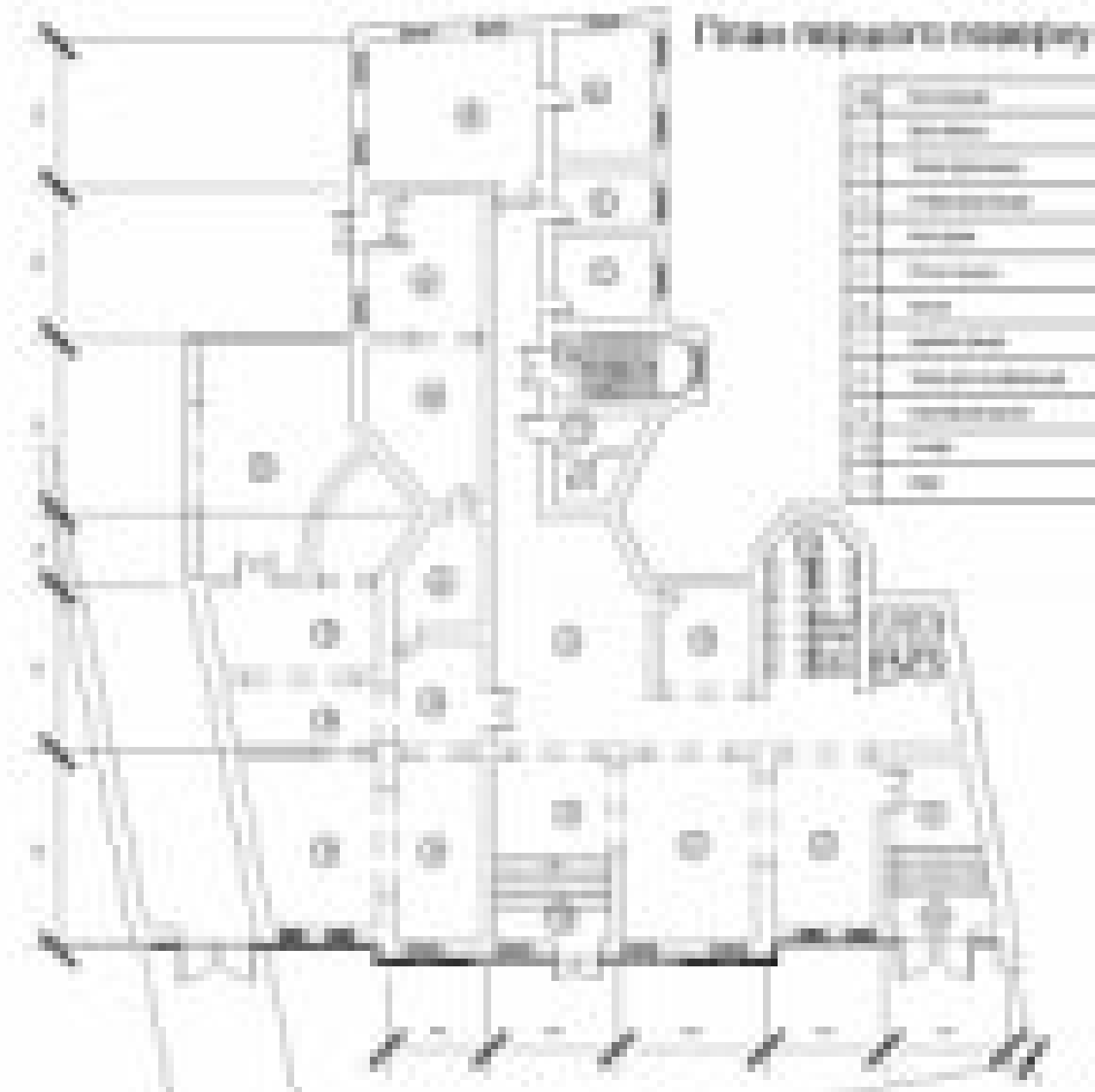
План 1 поверху М1:200 вул. Рейтарська 31/16



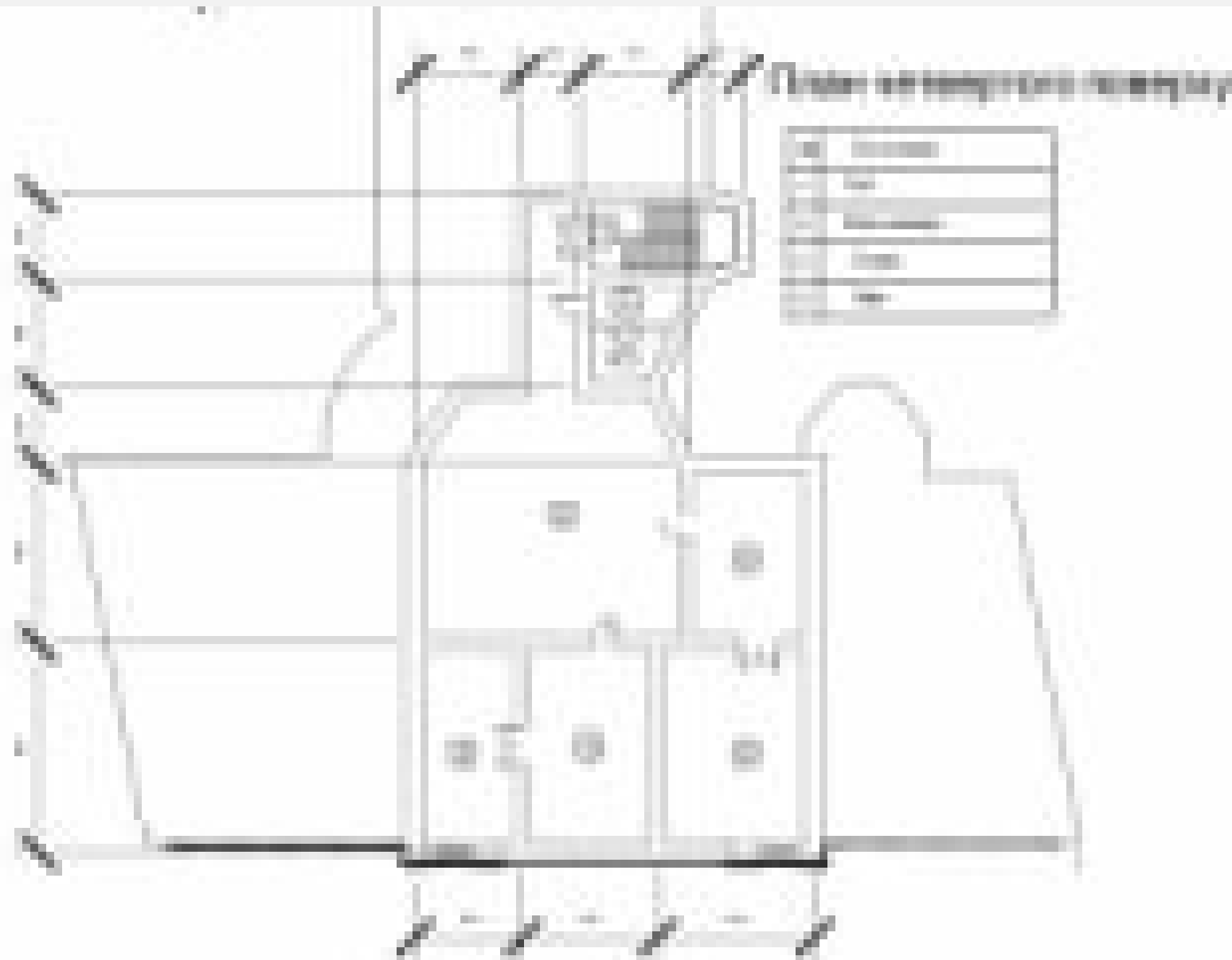
План 2 поверху М1:200 вул. Рейтарська 31/16



Planas respondido a inspección MTI 500

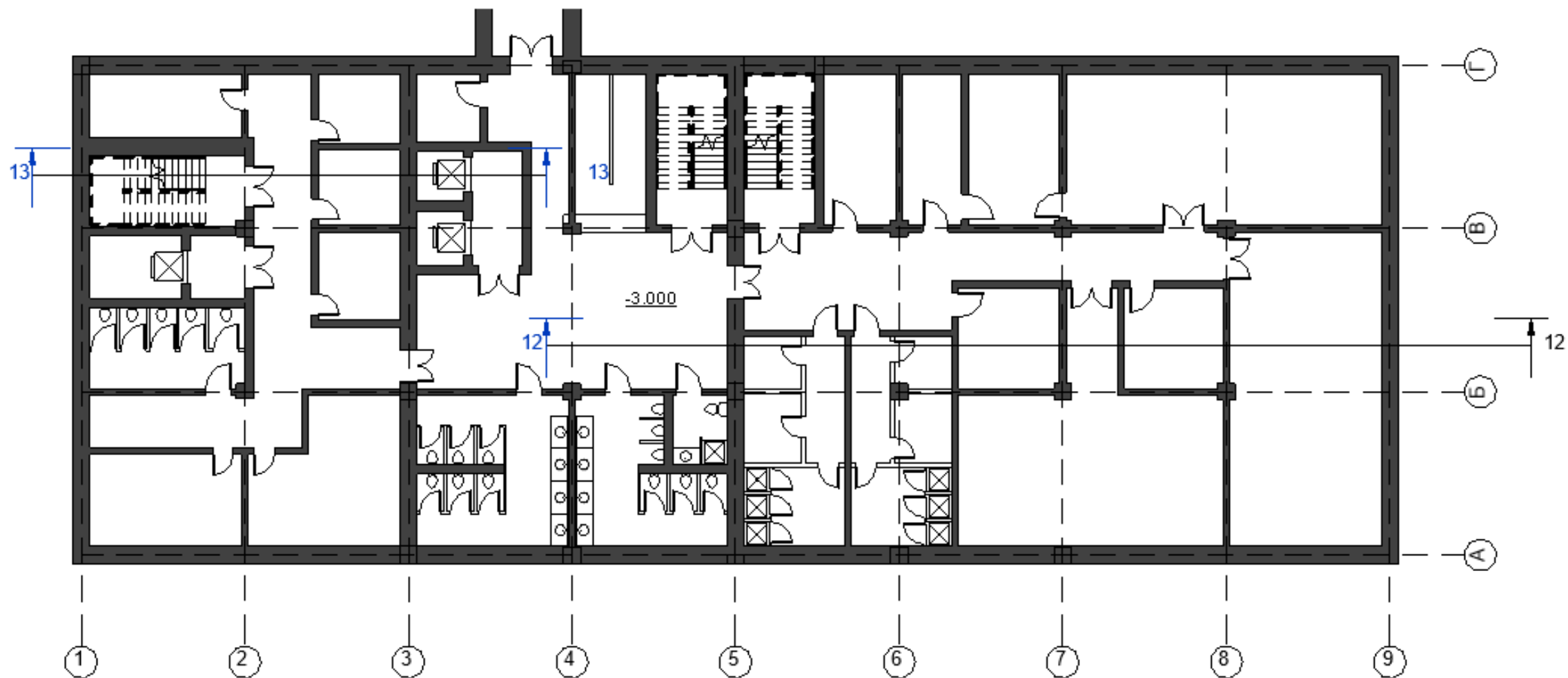






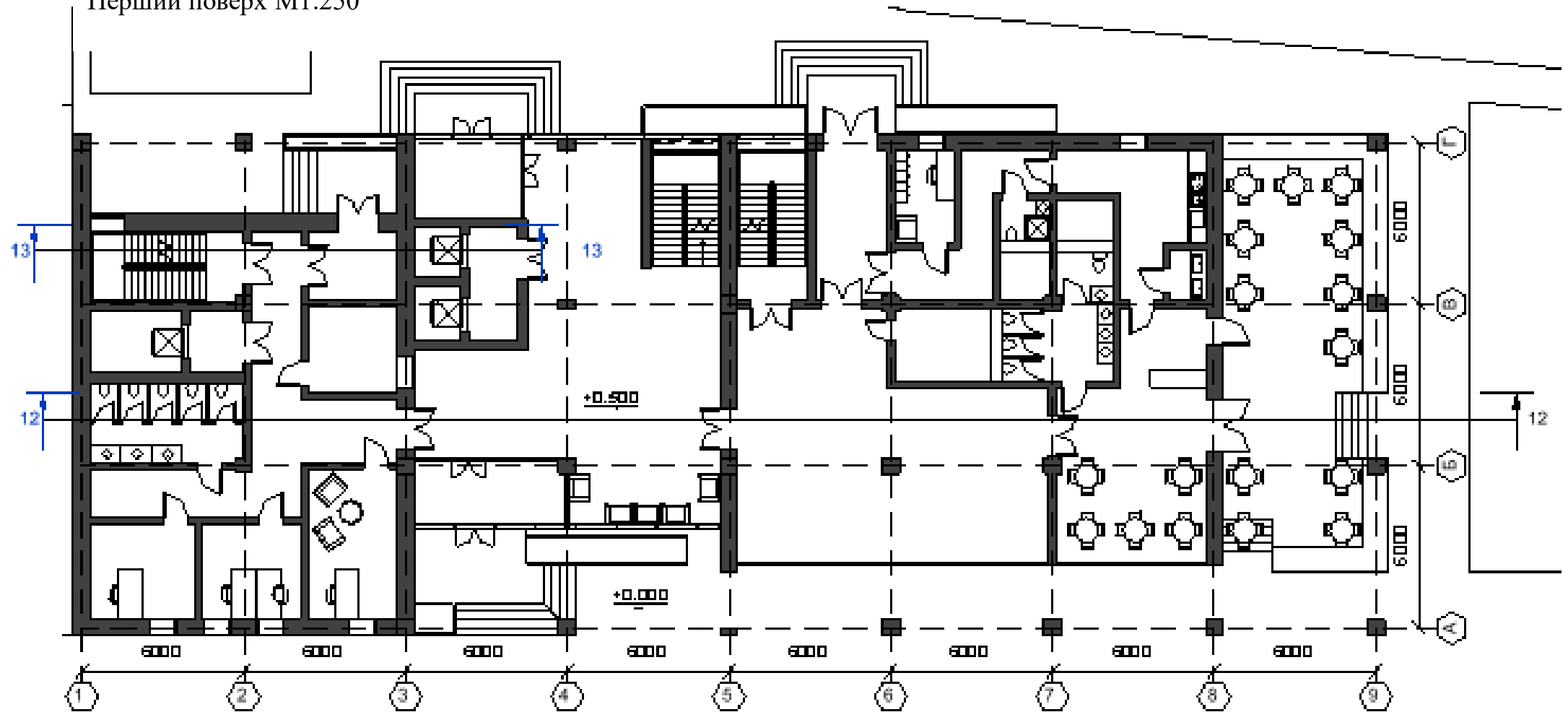


Підвальный поверх М1:250

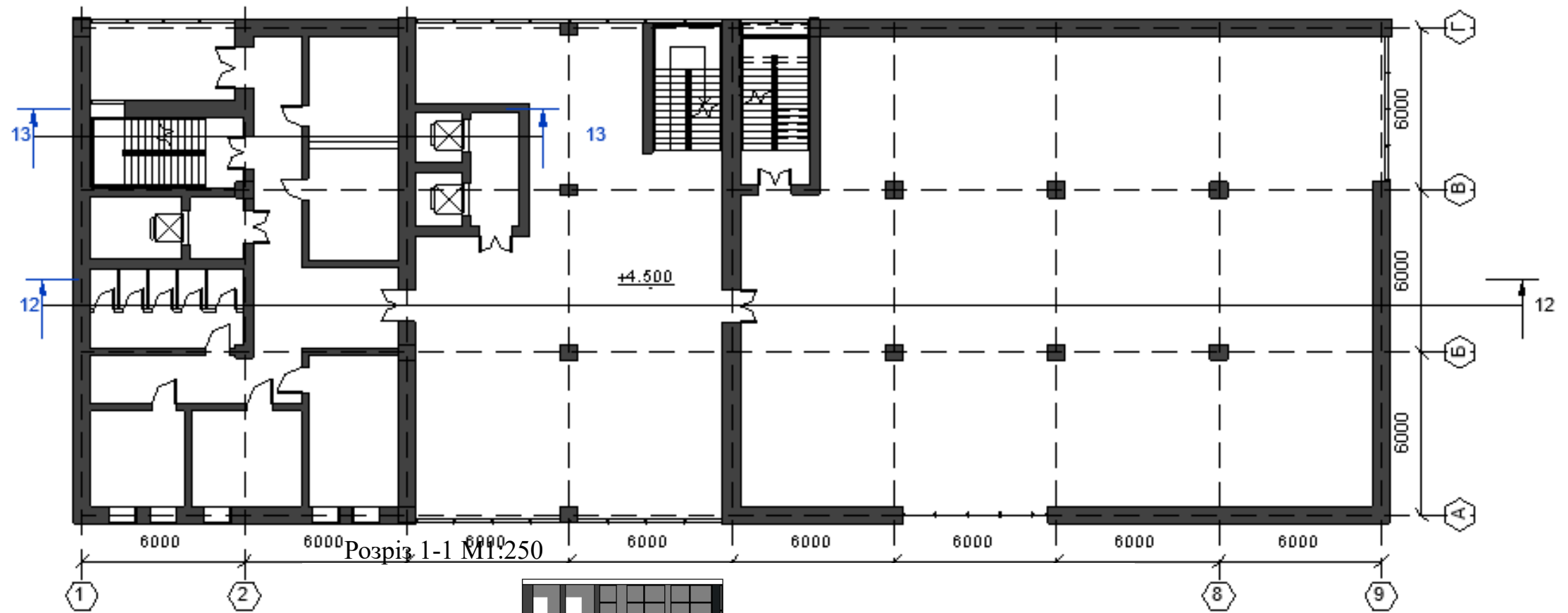




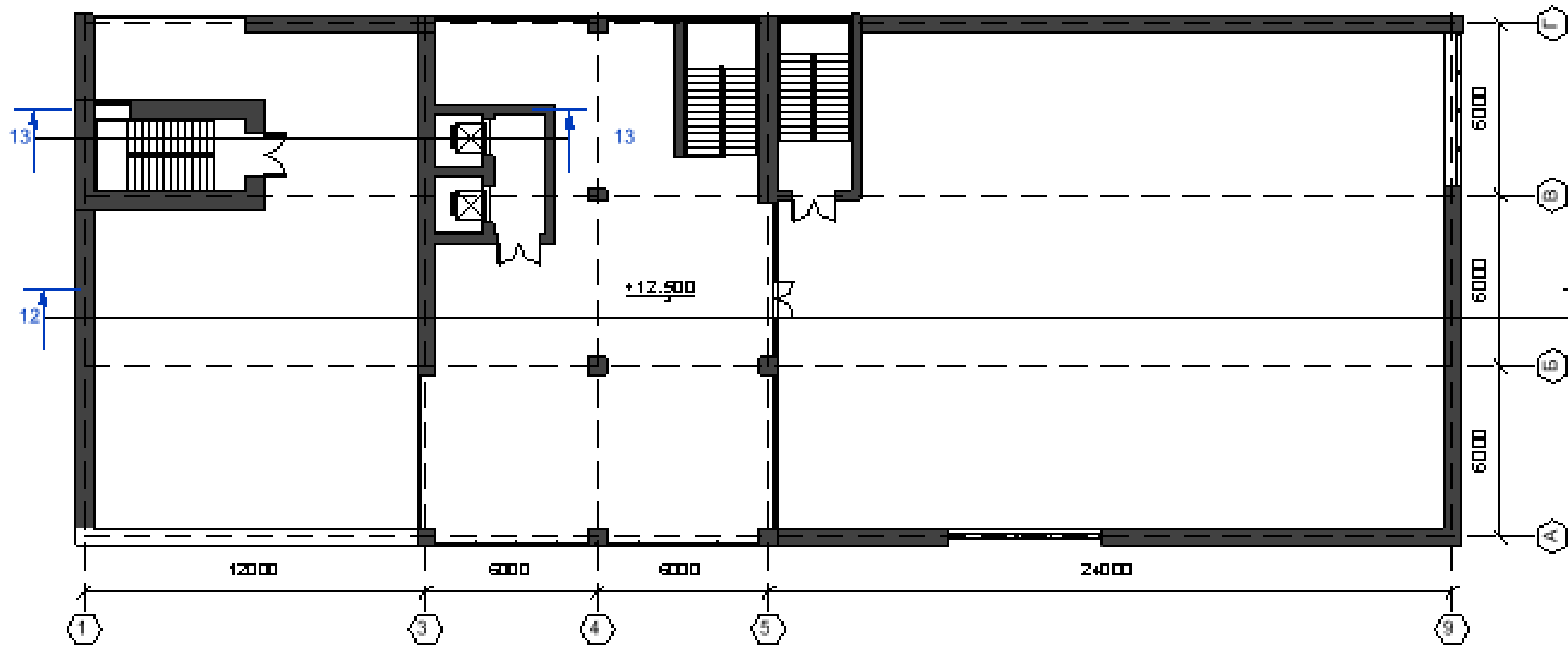
Перший поверх М1:250



Другий поверх М1:250



Четвертый поверх М1:250



Розріз 1-1 М1:250



# Висновок до третього розділу

У розділі було досліджено вулицю від її формування до сьогодення. На основі інформації розробили опорний план вулиці. Зроблено фотофіксацію та розгортку вулиці. Дослідили транспортну комунікацію та інфраструктуру. Визначили якими методами будемо користуватися в проєкті. Проведені в тексті дослідження та аналіз дали змогу створити проєкт регенерації вулиці. Дати їй функцію музею, готелю, та зберегти житлові будинки з покращеними заходами реновації.