

Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE

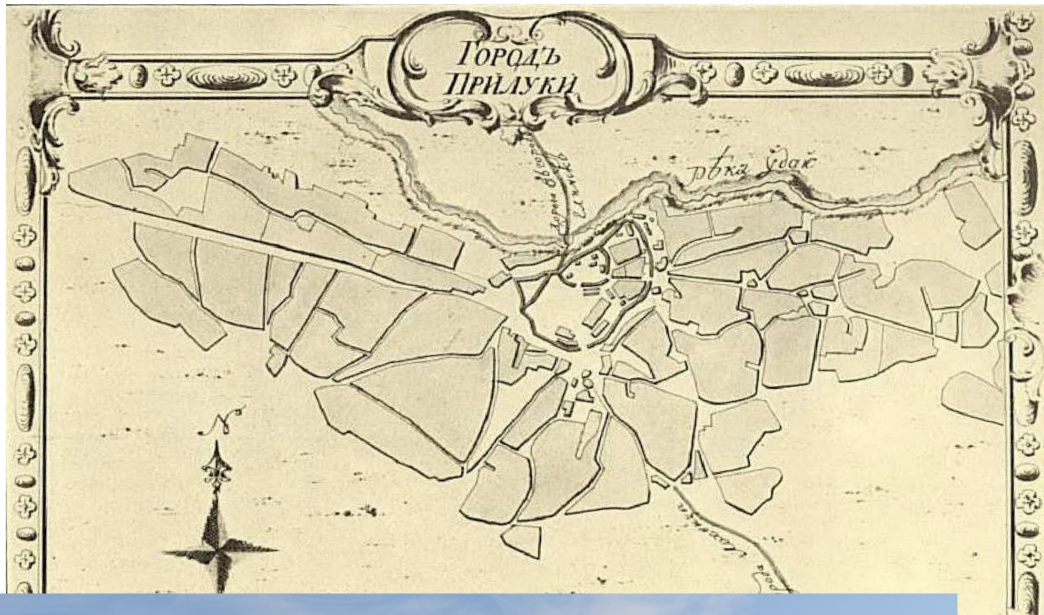


Implemented
by the Council of Europe



СТВОРЕННЯ КУЛЬТУРНО-МИСТЕЦЬКОГО МОЛОДІЖНОГО ЦЕНТРУ НА БАЗІ БУДИНКУ ШКУРАТОВА В М.ПРИЛУКИ

ОЦІНКА ДОСЯЖНОСТІ (FEASIBILITY STUDIES)





Країна, територія: **Україна, Чернігівська область, м. Прилуки**

Назва організації, що здійснює збір інформації: **Прилуцька міська рада**

Контактна особа: **Тетяна Зоць – директор Прилуцького краєзнавчого музею**

Адреса електронної пошти: zotstania@gmail.com

Експерти Любов Апостолова-Сосса lasossa@gmail.com
 Віктор Згонник zgonvik@gmail.com

Назва та адреса об'єкта: **реконструкція скверу імені Тараса Шевченка в м. Прилуки**

Тип будівлі / Пам'ятка / Тип об'єкта: **нежитловий будинок; об'єкт культурної спадщини за видом архітектура, не входить до переліку пам'яток**

Основні дати: **1912 р., 1950-ті рр.**

Поточне використання: **нежитлова громадська будівля, не експлуатується у зв'язку з аварійним станом; колишнє використання – школа**

Пояснювальна записка

1. Завдання проекту

Завданням проекту є створення загальноміського культурно-освітнього і мистецького центру, який відіграватиме в місті роль осередку культури і творчості у складі творчих лабораторій, медіа-центру, центру культурних інновацій та інших креативних форм діяльності та забезпечення збереження і ефективного подальшого використання цінного об'єкта культурної спадщини міста Прилук – будинку Шкуратова шляхом його реставрації з пристосуванням,.

2. Мета проекту

Метою проекту є вирішення соціальних проблем міста (наркоманія і захворюваність ВІЛ/СНІД, туберкульозом серед молоді) шляхом залучення молодих прилучан до активного особистісного розвитку і творчої комунікації, збереження частини традиційного історичного середовища центру міста та його культурної спадщини, підвищення рівня комфорту життя мешканців міста.





3. Передумови

Місто Прилуки є одним з районних центрів Чернігівської області, розташоване в межах лівобережного Полісся, за 135 км від Києва. Формувалося як укріплене поселення, місто-фортеця, ще з часів Київської Русі, в 17 ст. відіграло роль центра формування української державності. На території міста збереглося кілька десятків цінних об'єктів культурної спадщини 17-19 ст., переважно релігійних споруд, а також частина історичної житлової забудови 19 – початку 20 ст. До цієї категорії належить Будинок В.П.Шкуратова – об'єкт культурної спадщини, побудований на початку ХХ ст. статським радником Володимиром Павловичем Шкуратовим, просвітителем, нащадком старовинного козацького роду часів Хмельниччини. Будівля є двоповерховою, складної, витягнутої конфігурації в плані, зведена в 1912 році в стилістиці історизму (неоромантизму). Знаходиться в межах історичного центру міста, неподалік від козацької святині Полкової скарбниці (1714 р.). За весь час свого існування будинок використовувався як освітній заклад. У період окупації 1941-1943 рр. у даній будівлі проводилося примусове зосередження єврейського населення, яке потім було розстріляне. У 50-х роках ХХ століття було зведено двохповерхову прибудову.

4. Поточний стан

Будинок є комунальною власністю міста Прилуки, перебуває на балансі Прилуцького краєзнавчого музею. На даний час будівля перебуває в аварійному стані, відселена.

5. Пропоновані фази проекту

Реставрація з пристосуванням будинку Шкуратова передбачає такі фази проекту:

- 1) Проведення заходів з метою ознайомлення громади міста з проектом;
- 2) Створення керуючої дирекції по реставрації і пристосування будинку;
- 3) Виконання інженерно-геологічних та геодезичних вишукувань, проведення технічного обстеження будинку;
- 4) Здійснення заходів з консервації будинку;
- 5) Організація дозвіллево-спортивного простору на дворовій території.





- 6) Розроблення проекту реставрації будинку під культурно-освітній і мистецький центр;
- 7) Виконання робіт з реставрації будинку;
- 8) Пристосування будинку під культурно--освітній і мистецький центр;
- 9) Благоустрій прилеглої території.

6. Методика

Реставрація з пристосування будинку Шкуратова повинна відбуватись на основі методів наукової реставрації із застосуванням традиційних будівельних матеріалів. Історична частина будинку має бути збережена, максимально відтворені первинні елементи декору фасадів, даху, внутрішніх приміщень. При цьому необхідно враховувати, що територія має охоронний статус історичного ареалу, тож будь-які містобудівні перетворення на цій території мають відповідати його режимам використання. Доцільно застосовувати комплексний середовищний підхід до освоєння території, який передбачає здійснення також благоустрою подвір'я будинку та реконструкцію і благоустрій прилеглих ділянок вулиць.

7. Загальна оцінка фінансових потреб за фазами.

Загальний бюджет реалізації проекту складає близько 695 000 євро , що включає такі основні затрати за фазами:

- підготовчі роботи й проект -21 520 євро;
- будівельно-реставраційні роботи – 527 570 євро;
- організація зовнішнього простору та територія – 64 000 євро;
- наповнення будівлі (меблі,обладнання) – 64 250 євро.



Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)

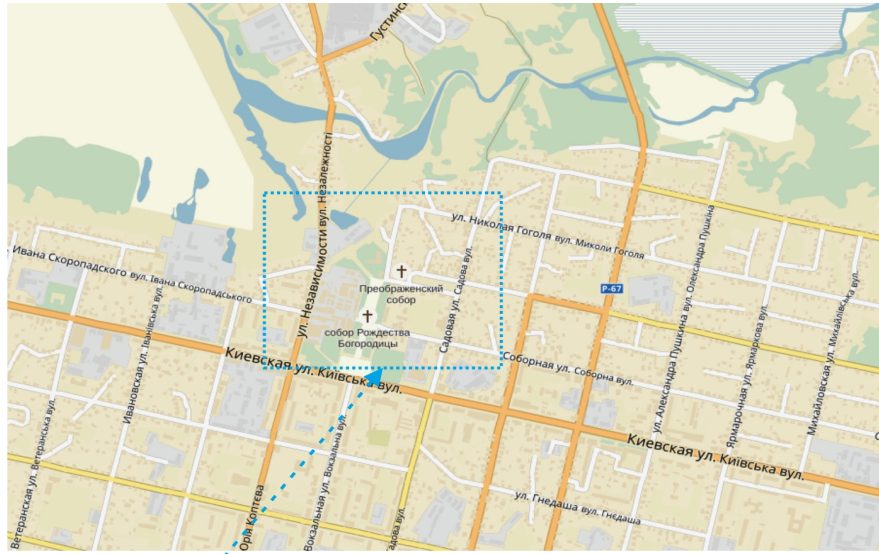
Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe



Object on the map of Pryluky city center





2. Вступ

2.1 Технічна оцінка

На нашу думку для реалізації проекту відсутні будь-які суттєві перепони за умови виконання вимог з охорони культурної спадщини, визначених для історичного ареалу міста Прилук. Проведення реставрації з пристосуванням будинку Шкуратова під культурно-освітній і мистецький центр є технічно можливим, враховуючи те, що будинок перебуває в комунальній власності, і реалізація проекту залежить від органів міської влади, які є безпосередньо зацікавленими в цьому. Єдиним проблемним питанням є необхідність пошуку інвесторів для фінансування найбільш витратної частини проекту - реставрації будинку.

2.2 Фінансова оцінка

В цілому загальна сума реалізації проекту визначено за проектами-аналогами, середніми показниками в галузі та з урахуванням підготовчих робіт, будівельних робіт, благоустрою та внутрішнього наповнення (меблі, обладнання). Станом на 02.20017 року бюджет реалізації визначено близько 695 000 євро. Бюджет за фазами реалізації та планом будівництва дивитися окремі таблиці. Частина обсягу фінансування може забезпечити Прилуцька міська рада (державна адміністрація), решту можливо залучити шляхом пошуку інвесторів та створення благодійного фонду для збору коштів для підтримки проекту. Доцільне поетапне фінансування проекту у відповідності до пропонованих фаз реалізації.

2.3 Існуюча структура і умови

На момент виконання ГЕО будівля знаходиться в незадовільному технічному стані, потребує термінового відновлення та підсилення за результатами детального технічного обстеження. Всі реставраційні роботи необхідно виконувати із застосуванням традиційних місцевих будівельних матеріалів, а також матеріалів іноземного (європейського) виробництва, що забезпечать якісне відновлення та підвищать тривалість експлуатації



Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe

Коротка характеристика технічного стану на базі фотофіксації:

Фасади:

Наявні значні пошкодження кладки фасадів, розшарування штукатурки, значне перезволоження кладки, пошкодження вікон та дверей



Внутрішнє оздоблення та загальний стан:

Внутрішнє оздоблення втрачено, підлоги в незадовільному стані, через пошкоджені покрівлю та постійне замокання стіни мають значні деформаційні тріщини, інженерне обладнання практично втрачене.





2.4 Пропозиції з планування (креслення)

Передпроектні рішення концепта розроблені з урахуванням потреб громади міста та забезпечення повноцінного функціонування складових культурно–мистецького та молодіжного центру. На подальших стадіях необхідна розробка детальної технологічної схеми наповнення центру, його взаємозв'язок з зовнішнім молодіжним простором, урахування характеристик відвідувачів (вік, кількість, режим роботи, тощо). Передбачається повний демонтаж архітектурно недоцільної частини прибудови та організації єдиного загального простору при вході, що дозволить «відкрити» приховані частини будівлі Шкуратова

Також окремо опрацьовано наповнення єдиного молодіжного простору у дворі будівлі, що може використовуватися практично цілорічно та використовуватися для розміщення дозвілєвих видів спорту, проведення заходів, молодіжних квестів та фестивалів, пленерів.



Funded
by the European Union
and the Council of Europe

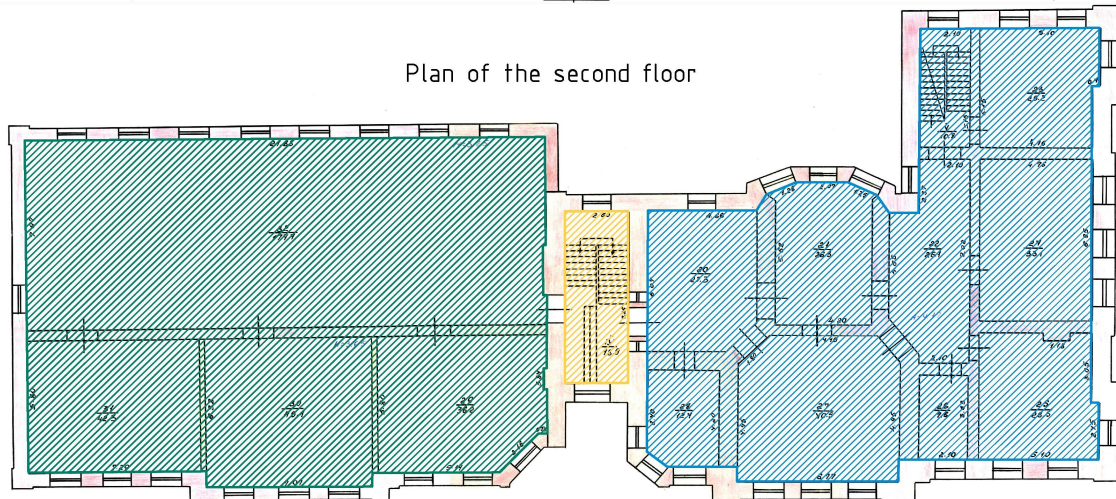
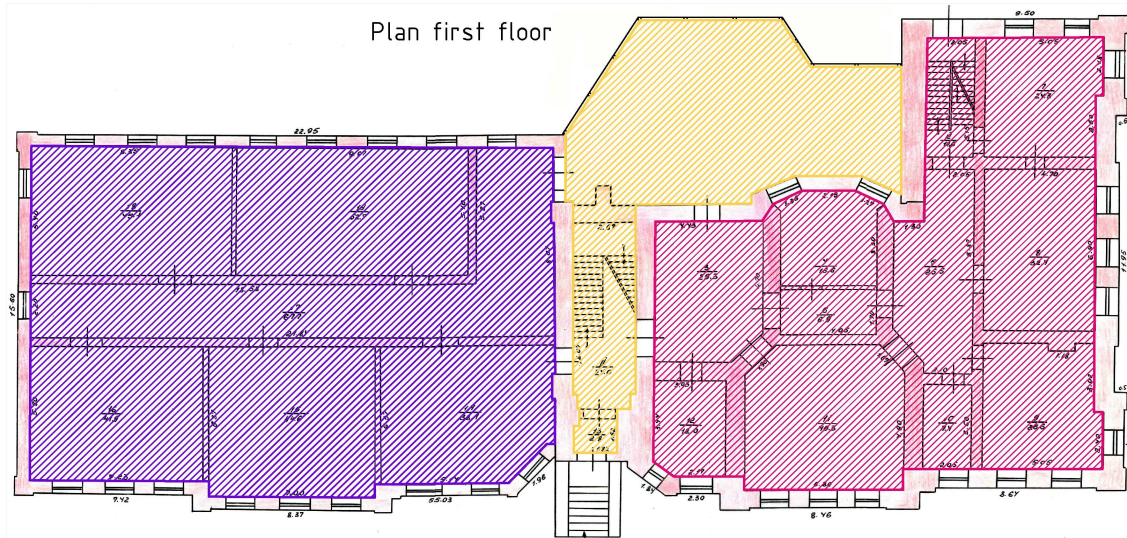



COUNCIL OF EUROPE





Implemented
by the Council of Europe


The concept of functional zoning cultural and arts center




 Art-centre (gallery, exhibition, presentations, crafts), reconstruction

 History museum (tourist) centre (reconstruction)

 Informative and training centre (reconstruction)

 Creative workshops, youth studies, art cafe, internet platform (reconstruction)

 Area public (new construction)





Funded
by the European Union
and the Council of Europe



COUNCIL OF EUROPE



Implemented
by the Council of Europe

2.5 Відповідальні органи

Будинок Шкуратова входить до меж історичного ареалу м. Прилуки. Відповідальними органами лади є: Прилуцька міська рада, Прилуцька міська державна адміністрація, Міністерство культури України.

2.6 Посилання

Архівними документами чітко встановлено час появи пам'ятки 1912 рік, проте зі зміною влади в країні, об'єкт швидко змінив свою функцію з житлової на навчальну. Всі перетворення підтверджуються матеріалами архівів та краєзнавчого музею.

3. Масштаб роботи

3.1 Опис інвестиційних/проектних потреб

Метою проекту є вирішення соціальних проблем та регенерація і збереження традиційного історичного середовища міста Прилук. Будинок Шкуратова, який є важливим елементом міського історичного середовища, в теперішній час є закинутим і не використовується через свій аварійний стан. Середовище довкола будинку за останній період значно деградувало, особливо в частині благоустрою території. Все це створює передумови для зниження комфортності проживання на цій території міського центру, зменшення її привабливості для використання. В разі невжиття заходів є загроза втрати основних рис традиційного історичного середовища і подальшого погіршення соціальної ситуації. Все це стимулює нас до проведення заходів з ревіталізації центральної історичної частини міста шляхом пристосування збережених елементів історичної забудови до потреб сучасного життя. В рамках проекту пропонується здійснити реставрацію з пристосування будинку Шкуратова під загальноміський культурно-освітній і мистецький центр, який відіграватиме в місті роль осередку культури і творчості у складі творчих лабораторій, просвітницького і медіа-центру, центру культурних інновацій чи інших креативних форм, які будуть стимулювати особистісний розвиток і комунікацію молоді міста. Також пропонується розташувати в будинку конференц-зали, арт-кафе, виставкові зали. Подвір'я будинку пропонується використати для





створення молодіжного публічного простору. Заплановані перетворення дозволять не лише зберегти об'єкт культурної спадщини і середовище довкола нього, а також сприятиме активізації соціального життя в місті, залучення до нього молоді, створенню нових робочих місць.

3.2 Модель реалізації та угода

На нашу думку доцільно створити дирекцію проекту, яка буде опікуватись поетапним проведенням заходів з його реалізації. Також пропонується створити благодійний фонд для збору фінансових коштів на проведення робіт з реставрації і пристосування об'єкту тощо.

3.3 Перелік рамкових умов

Враховуючи розташування будинку в зоні історичного ареалу, всі містобудівні перетворення мають проходити у відповідності до затверджених режимів використання територій ареалу з дозволу Міністерства культури України.

3.4 Наслідки й вигоди

Будь якого негативного екологічного впливу на довкілля об'єкт не створює. Натомість прямим позитивним чинником реалізації проекту є благоустрій території будівлі, відновлення мереж водопроводу та водовідведення в районі, ліквідацію смітників, тощо. Непрямим позитивним фактором є підвищення соціально-культурного рівня молоді, екологічної культури поводження з природою та відходами.

Вигоди від реалізації проекту реставрації з пристосуванням будинку Шкуратова під культурно-освітній та мистецький центр будуть як соціальні, так і культурні. Мешканці і, особливо, молодь міста отримає осередок для реалізації свого творчого потенціалу, місце для проведення дозвілля і комунікації, підвищення рівня освіченості. Діяльність культурно-освітнього і мистецького центру призведе до активізації міського громадського життя в історичному центрі, створенню нових робочих місць для спеціалістів в галузі культури, мистецтва, освіти. Реалізація проекту також сприятиме збереженню цінного





об'єкта культурної спадщини і регенерації історичного середовища району в цілому.

3.5 Правові рамки

Наразі будинок не має будь яких правових перепон для подальших відновлювальних робіт чи подальшого використання. Знаходиться у власності міста, обмежень чи співвласників на етапі розробки FS не виявлено.

3.6 Соціальна та економічна досяжність

Проект має однозначно позитивний соціальний вплив на громадське суспільство міста та гостей. Основною віковою та соціальною аудиторією культурно-мистецького центру приймається молодь середнього й старшого віку (25%), студенти (35%) й молоді люди до 40 років (10%) . Менш чисельною групою є молодші школярі(10%) та дорослі містяни, вони будуть відвідувачами під час загально-міських заходів(20%). За зайнятістю окремо групи не визначалися, в основному це молодь, що навчається, працівники різних установ і підприємці. Регіон проживання – в основному місто Прилуки, рідше сусідні регіони чи туристи. За результатами аналізу прийнято, що основною аудиторією є студентська молодь та школярі, що потребують залучення до соціально важливих проектів та навчання через участь у навчально-освітніх та культурних заходах, організації їх дозвілля, стимулювання до спорту та здорового способу життя. Зважаючи на вік основна категорія відвідувачів не має власного постійного доходу.

Слід відзначити, що громада міста розуміє значення будинку Шкуратова як об'єкта культурної спадщини і є зацікавленою в реалізації цього проекту. Громада міста насамперед проявляє активність щодо відновлення об'єкту та створення нового формату громадсько-молодіжного центру і за час розробки ПТО було проведено: ознайомлення місцевого бізнесу з ПТО щодо фінансування проекту; громадські обговорення; міською владою виділяються кошти на розробку проекту реставрації та першочергову консервацію; проводиться популяризаційна робота серед мешканців для зацікавленості та донесення важливості реалізації проекту, залучення спільного фінансування, визначення громадської думки щодо спеціалізації центру.





Будівля на даний момент не використовується, а тому практично не має фінансування на поточне обслуговування з моменту припинення використання в 2010 році. Зважаючи на погіршення фізичного стану потребує регулярного фінансування для консервації та відновлення. Досягти необхідного рівня фінансування вважається можливим за умови дольової участі міської влади, інвесторів з бізнес-кіл міста та благодійних внесків від фізичних та юридичних осіб.

Фінансування проекту можливо з залученням декількох джерел фінансування з акумуляцією коштів у спеціальному фонді, що залучає кошти відповідно до фаз реалізації проекту. Основними джерелами фінансування проекту є:

- кошти міського бюджету;
- кошти промислових підприємств у вигляді соціального внеску бізнесу у розвиток міста;
- кошти грантових організацій та іноземних фондів;
- кошти міського добродійного фонду залучення коштів мешканців та меценатів.

Вважаємо, що всі витрати на поточну роботу, експлуатацію, утримання персоналу та подальші реновації повинно взяти на себе місто, як основний споживач та вигодонабувач діяльності закладу.

3.7 Стратегія реалізації та сталий ефект проекту

На стадії ПТО визначено доцільність створення на даній території загальноміського культурно-мистецького та освітнього молодіжного центру. Стратегією розвитку даного об'єкту є створення культурно-просвітницького центру з основним спрямуванням просвітньо-дозвілєвого характеру зі створенням груп, заходів та структур творчого мистецького спрямування. Іншим напрямком розвитку об'єкту є використання дворової території для організації молодіжного публічного простору. Ця зона передбачається для тимчасового чи





постійного розміщення об'єктів, проведення заходів чи дозвілля, цікавих сучасній молоді: скейт-парк, фестивально-концертна зона «OpenAir», творчих пленерів, проведення немасових заходів серед школярів та молоді, як буферна зона при загальноміських заходах. Даною стратегією розвитку передбачається створення цієї зони першочергово, до відновлення прилеглої будівлі, що залучить молодь до об'єкту, дозволить уточнити цільову аудиторію та спрямованість при наповненні культурно-мистецького центру.

Пропонований план дій по реалізації проекту:

- популяризації проектної ідеї серед громади міста;
- проведення першочергових заходів з консервації будинку Шкуратова з метою відвернення аварійних ситуацій;
- пристосування території подвір'я будинку як простору для проведення культурних заходів;
- реставрація з пристосуванням будинку Шкуратова під культурно-освітній та мистецький центр.

3.8 Довготривалість

Вважається за необхідне залучення соціально-відповідального та кваліфікованого менеджера проекту, бажано з мешканців міста для організації та управління проектом відновлення. На час реалізації проекту повинна бути створена та профінансована управлінська структура (фонд, департамент при міській владі, тощо), що зможе організувати фізичне відновлення пам'ятки, забезпечення правового супроводу, соціальну роботу з громадою, підготувати управлінський персонал та структури, що будуть експлуатувати будівлю культурно-мистецького центру.

Після реалізації проекту діяльність культурно-мистецького і освітнього центру в будинку Шкуратова буде мати тривалий соціальний ефект, залучаючи молодь міста до цікавих сучасних форм дозвілля і активної творчої діяльності. Формат центру також дозволить проведення виставкових заходів, прес-конференцій, урочистих подій та інших заходів на комерційній основі, що дозволить утримувати будівлю і залучати додаткові кошти для проведення соціальних заходів і оплати праці персоналу центру.





4. Оцінка ризиків

4.1 Враховуючи розташування будинку в зоні історичного ареалу, всі проектні рішення мають відповідати затвердженим режимам використання територій ареалу, проект має бути погоджений з Міністерством культури України.

4.2 Враховуючи гостро аварійний стан будинку тривалий термін проходження підготовчої стадії проекту без термінового проведення консерваційних заходів може призвести до різкого погіршення або фізичної втрати будівлі.

4.3 Фінансові ризики

Перевищення бюджету через недостатнє опрацювання при обстеженні та проектуванні. Зупинка фінансування через економічну ситуацію у спонсорів проекту. Часткова втрата актуальності ідейного наповнення через значний термін реалізації, створення аналогічних об'єктів комерційного спрямування.





Costs phases and deadlines

№	Expenses designation	Cost, (UAH)	Cost, (Euro), (30UAH/1€)	Timeline
1	Public review	30 000	1 000	Mouth 1
2	Agency management building reconstruction	105 000	3 500	Mouth 1
3	Engineering analysis	125 000	4 170	Mouth 1
4	Conservation of buildings	1 542 000	51 400	Mouth 2
5	Sports and recreational space in the yard building	640 000	21 330	Mouth 6- Mouth 7
6	Restoration of the building project	385 500	12 850	Mouth 1- Mouth 3
7	Reconstruction of buildings	14 285 000	476 170	Mouth 3- Mouth 12
8	Adaptations building under Arts and Cultural Center	1 927 500	64 250	Mouth 10- Mouth 12
9	Territory improvement	1 280 000	42 670	Mouth 10- Mouth 12
	Total	20 320 000	677 340	Mouth 12

Даний розрахунок відображає структуру витрат по фазам реалізації та включає також підготовчо-організаційні заходи, можливість консервації будівлі та першочергової реалізації частини проекту у вигляді публічного молодіжного простору. Прийнятний при обмеженому фінансуванні, дозволяє поступово реалізовувати проект, убезпечивши будівлю Шкуратова від подальшого руйнування.





Distribution of budget and deadlines

№	Expenses designation	Cost, (UAH)	Cost, (Euro), (30UAH/1 €)	Timeline
1	Engineering analysis	125 000	4 170	Mouth 1
2	Designing	385 500	12 850	Mouth 1 - Mouth 3
3	Connection of communications	150 000	5 000	Mouth 3 - Mouth 5
4	Dismantling	642 500	21 400	Mouth 3 - Mouth 4
5	Reconstruction of buildings	9 252 000	308 400	Mouth 4 - Mouth 10
6	Internal engineering communications	6 425 000	214 166	Mouth 6 - Mouth 11
7	Territory improvement	1 280 000	42 670	Mouth 10 - Mouth 12
8	Creation of yard territory	640 000	21 330	Mouth 6 - Mouth 7
9	Building equipment	1 927 500	64 250	Mouth 10 - Mouth 12
	Total	20 827 500	694 236	Mouth 12

Даний бюджет та термін реалізації складено в розрізі затрат на проведення будівельно-монтажних та підготовчих робіт на будівлі у випадку 100%-го фінансування та дотримання графіка виконання робіт по проекту.





5. Рекомендації/Висновки

Проект повинен розглядатися в комплексі об'єктів та заходів культурно-соціального, освітнього та туристичного спрямування, як частина загальноміської програми реабілітації суспільного життя міста Прилуки. Наступними етапами може бути відновлення історичного середовища, історичних фасадів вулиць, відновлення інфраструктури, транспортного обслуговування тощо.

6. Відповідальні особи

Дане техніко-економічне обґрунтування розроблено експертами

Любов Апостолова-Сосса
Віктор Згонник
Валентина Дем'ян
Олена Сердюк

та за участі експертів та менеджерів проекту Comus в Україні та проектного менеджера від м.Прилуки Тетяни Зоць.

