

**КОНЦЕПТУАЛЬНА ЗАПИСКА  
ДЕРЖАВНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЄКТУ**

---

**Назва проєкту:**

**ЗБЕРЕЖЕННЯ І РЕСТАВРАЦІЯ ІСТОРИЧНОЇ БУДІВЛІ, ПАМ'ЯТКИ  
АРХІТЕКТУРИ І МІСТОБУДУВАННЯ 19 СТ., НАВЧАЛЬНОГО  
КОРПУСУ № 3 ЖИТОМИРСЬКОГО ДЕРЖАВНОГО УНІВЕРСИТЕТУ  
ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА**



**Житомир - 2022**

**1. Головний розпорядник коштів державного бюджету:**  
Міністерство освіти і науки України

**2. Балансоутримувач:**  
Житомирський державний університет імені Івана Франка

**3. Мета інвестиційного проекту та її обґрунтування:**

Реставрація навчального корпусу № 3 Житомирського державного університету імені Івана Франка та створення сучасного простору з освітньої, природоохоронної, наукової, просвітницької діяльності у Поліському регіоні; забезпечення сталого та ефективного використання унікальної історичної будівлі, пам'ятки архітектури і містобудування 19 ст.; розширення освітньо-наукової, культурної діяльності за природничим напрямком.

### **3.1. Значення проекту**

#### **Для університету:**

Навчальний корпус № 3 Житомирського державного університету імені Івана Франка – унікальна триповерхова будівля в стилі неокласицизму, побудована у 1882 році. Це був перший в місті вищий навчальний заклад — єврейський учительський інститут, а його будівля згодом впродовж тривалих років існування ніколи не втрачала освітньої функції. Будинок має історичне, культурне та художньо-архітектурне значення, адже в його приміщенні викладали, жили, навчалися видатні педагоги, вчені, діячі мистецтва і науки.

Будівля навчального корпусу № 3 (природничий факультет), що підлягає реставрації, розташована за адресою м. Житомир, вул. Пушкінська, 42.

Відповідно до свідоцтва на право власності на будівлю серія САА № 038366 від 29.11.2004 року належить Міністерству освіти і науки України та закріплена на праві оперативного управління за університетом у відповідності до наказу МОНУ від 08.02.2014 № 124.

Площа під забудовою 1770 кв.м. Загальна площа будівлі 4338 кв.м. Максимальні габаритні розміри будівлі – 64,28Х43,6 пог. м. Площа садиби (двору) – 4245 кв. м. Будівельний об'єм 20950 кв.м. Висота будівлі 17,6 м. Будинок триповерховий, з необпаленої цегли, тинькований, «Г-подібний».

В результаті реалізації інвестиційного проекту будуть створено наступні простори:

- Лекційні аудиторії та спеціалізовані лабораторії, що забезпечуватимуть щорічно підготовку понад 700 здобувачів освіти, які навчаються за освітніми програмами бакалаврського рівня («Біологія», «Хімія», «Екологія», «Середня освіта (Географія)», «Туризм», «Агрономія (тепличне господарство)»; магістерського рівня («Біологія», «Екологія та екологічна освіта», «Хімія з основами викладання», «Середня освіта (Біологія та хімія)», «Середня освіта (Хімія), «Середня освіта (Географія)»); третього освітньо-наукового рівня («Зоологія», «Гідробіологія»);

- Освітні кафедри ботаніки, біоресурсів та збереження біорізноманіття; екології та географії; зоології, біологічного моніторингу та охорони природи; хімії;
- Конференц-зали;
- Комп'ютерні класи;
- Зони відпочинку студентів;
- Музей природи з понад 650 експонатами тварин фауни як України, так і усіх континентів; колекцією рідкісних і дорогоцінних мінералів та гірських порід Житомирщини, України, Євразії (понад 200 експонатів); експозицією присвячену антарктичним експедиціям на станції «Академік Вернадський»;
- Житомирська наукова малакологічна школа;
- Осередки Гідроекологічного наукового товариства України, Українського географічного товариства, Українського товариства паразитологів.

Реставрація навчального корпусу № 3 дозволить створити майданчик для проведення міжнародних і всеукраїнських конференцій, наукових семінарів, круглих столів, тренінгів, зустрічей з відомими представниками наукових шкіл, освітянами, громадськими діячами. Також на базі простору будуть діяти курси підвищення кваліфікації вчителів біології, основ здоров'я, хімії, географії, інтегрованих природничих курсів (щорічно понад 1000 осіб).

Освітню діяльність за проєктом забезпечать близько 100 науково-педагогічних працівників і допоміжного персоналу.

Зауважимо, що опитування направлені на попередню оцінку можливостей щодо реалізації інвестиційного проєкту, що були проведені серед випускників і співробітників природничого факультету, видатних вчених в галузі зоології, гідробіології, екології, географії, хімії, лауреатів Державних премій в галузі науки і техніки, Заслужених працівників освіти України, показали про важливість відкриття такого простору саме на базі Навчального корпусу № 3 Житомирського державного університету імені Івана Франка.

#### **Для громади м. Житомира:**

У місті Житомирі на обліку перебуває близько 100 пам'яток архітектури і містобудування державного та місцевого значення. Згідно розпорядження Житомирської обласної адміністрації (від 18.02.2000, №76) будинок на вулиці Пушкінській, 42 заслужено отримав цей статус. Це пам'ятка архітектури і містобудування місцевого значення «Будинок єврейського учительського інституту», 1882 р., охоронне свідоцтво №174. Об'єкт має архітектурно-естетичну цінність як будівля у мотивах пізнього класицизму («Миколаївської епохи») і як повторна прив'язка офіційного типового проєкту для гімназій з використанням місцевих матеріалів (гранітів). Стиль архітектури стриманий, але виразний, з декоративними елементами ризоліту, карнізами, пілястрами, акротеріями та ін. В цілому сьогодні будівля відповідає критерію автентичності. Тому, збереження цієї пам'ятки історії та архітектури є актуальним.

Приміщення на вул. Пушкінській, 42 у Житомирі є об'єктом культурної спадщини єврейського і українського народів Поліського регіону. Збудований у 1882 році триповерховий цегляний будинок ніколи не змінював свого освітнього призначення. Тут розміщувалися: єврейський вчительський інститут, Житомирська прогімназія, Друга чоловіча гімназія, Товариство вчителів Житомира, Волинський земельний політехнічний інститут, ціла низка технікумів хіміко-технічного, керамічного, гірничого напрямів, Житомирський педагогічний інститут, філія Київського політехнічного інституту та ін.

У 1971 р. у дане приміщення переїхав природничий факультет педагогічного інституту з м. Бердичів. Сьогодні це структурний підрозділ Житомирського державного університету імені Івана Франка, який відіграє значну роль у науковому і культурному житті міста та області, здійсненні просвітницької і природоохоронної діяльності, формуванні екологічної культури громадян суспільства сталого розвитку.

Реалізація проєкту дозволить здобувати природничу освіту в спеціально створених для цього, комфортних умовах, користуватися сучасною матеріально-технічною базою та профільними лабораторіями для понад 700 студентів за 6-ма бакалаврськими і 6-ма магістерськими освітніми програмами, випускники яких є затребуваними в регіоні. Також буде здійснюватися активна робота з підвищення кваліфікації вчителів біології, хімії, основ здоров'я, географії, інтегрованого курсу природничих наук. Будуть проводитися наукові школи і ворк-шопи, такі як: літня ботанічна школа, біологічний портал, хімічні-майстер-класи, екологічні хакатони тощо; студентські й учнівські олімпіади з хімії, біології, географії, екології, заняття з обдарованою учнівською молоддю Житомирщини.

Музей природи служитиме основою для здійснення природоохоронної і просвітницької роботи серед населення міста і області та стане важливим елементом природничо-наукової роботи серед учнів Житомирщини. До складу його колекцій входитимуть одні із найбільш цікавих зоологічних і мінералогічних екземплярів в Україні, палеонтологічні знахідки, експозиції, присвячені дослідженню Антарктиди. На базі Музею природи будуть проходити заняття для дошкільників, учнів початкової, базової і старшої профільної школи, студентів, учителів, керівників гуртків; проводитимуться міжнародні конференції, семінари та ін. Планується, що після реставрації будівлі щорічно понад 5000 жителів міста Житомир та регіону відвідують Музей природи, що діятиме на базі Університету.

### **Для України:**

Національна спілка краєзнавців України, Житомирська іудейська релігійна громада України неодноразово виступали із закликом до державної і місцевої влади щодо консолідації сил навколо Житомирського державного університету імені Івана Франка, збереженню його основних фондів та культурної спадщини задля існування цієї унікальної будівлі без втрати свого основного освітнього значення.

*Історична і культурна значимість.* Історія унікальної пам'ятки архітектури тісно пов'язана як з розвитком єврейської культури і просвіти, культурного розвитку Житомира, який в XIX ст. був центром Волинської губернії, так і в цілому з розвитком наукових, культурних шкіл, напрямків, які мають загальносвітове значення. Єврейський вчительський інститут розпочав свою діяльність у 1873 році, приміщення було збудоване у 1882 р, й функціонував до 1886 рр. Інститут перепрофілювали із рабинського училища. В Російській імперії таких закладів було лише два – в Житомирі та Вільно (сучасна столиця Литви м. Вільнюс). Житомирський єврейський вчительський інститут став центром тяжіння для видатних представників єврейської культури і просвіти. Частина викладів цього закладу мали відношення до просвітницького руху «Гаскала». Вони доклали максимум зусиль для подолання ізоляваності й проникнення модернізаційних елементів у єврейське суспільство. Стосувалось це й адаптації мови іврит до щоденних розмовних практик. Одним із творців нових мовних норм вважають Менделе Мохер Сфоріма, який від 1869 року викладав у Житомирському рабинському училищі, а з 1873 до 1881 року – у вчительському інституті. Серед не менш відомих викладачів закладу: драматург Шолем-Янкев Бройде; поет Якоб Ейхенбаум; відомий математик й педагог Хаїм-Зелик Слонімський, наукові досягнення якого до сьогодні використовуються у різних галузях, зокрема й у програмуванні. За рівнем свого впливу на суспільство, концентрації інтелектуальних сил, вчительські інститути не поступалися університетам. Житомирський учительський єврейський інститут за роки свого існування встиг підготувати понад 200 фахівців, що працювали у закладах освіти Житомира, Одеси, Кременчуга, Симферополя та інших містах імперії.

У 1886 році заклад було закрито, а через кілька років будівлю придбали для Житомирської прогімназії (1890-1897 р.), а згодом – Другої чоловічої гімназії (1897-1917 рр.). В ній діяло Волинське гімнастичне товариство «Сокіл», засноване чехами міста Житомира (1910 р.), більшість з яких згодом у роки «Великого терору» 1937-1938 рр. були репресовані. Відомі випускники прогімназії та гімназії залишили помітний слід у розвитку української та світової культури та науки. Серед них – український композитор Борис Лятошинський, український театральний режисер Володимир Неллі, книжковий графік Леонід Хижинський, український громадський діяч Василь Яроцький, відомий письменник і журналіст, фейлетоніст Саша Чорний (Олександр Глікберг). Гімназія була осередком освіти Волинської губернії і проіснувала в такому статусі до 1919 року. Починаючи з 1919 р. в будівлі розташовувалися різні освітні установи: вечірня гімназія Товариства вчителів Житомира (1919 р.); Волинський земельний політехнічний інститут та Волинський політехнікум (1920 р.) Житомирська Третя хіміко-технічна школа керамічного напрямку (1920-27 рр.), Індустріально-керамічна профшкола (1924-28 рр.); філія Промислової академії, Житомирський керамічний технікум, гірничий технікум, автошляховий технікум (1930-33 рр.); Житомирський індустріальний технікум механічної обробки деревини (1931-41 рр.); Житомирський педагогічний інститут (1945-62 рр.); Житомирський ЗТФ Київського політехнічного

інституту, факультет іноземних Житомирського державного педагогічного інституту імені Івана Франка (1960 р.). У 1971 р. у дане приміщення з м. Бердичів переїхав природничий факультет педагогічного інституту, де він незмінно розташовується 50 років. Серед випускників природничого факультету є видатні вчені в галузі зоології, гідробіології, хімії, лауреати Державних премій, Заслужені працівники освіти України.

*Художнє і архітектурне значення.* Навчальний корпус природничого факультету ЖДУ – пам'ятка архітектури і містобудування («Будинок єврейського учительського інституту» 1882 р., охоронне свідоцтво №174, категорія пам'ятки архітектури згідно з розпорядженням Житомирської ОДА від 18.02.2000, №76). Об'єкт має архітектурно-естетичну цінність як будівля у мотивах пізнього класицизму («Миколаївської епохи») і як повторна прив'язка офіційного типового проекту для гімназій з використанням місцевих матеріалів (гранітів). Стиль архітектури стриманий, але виразний, з декоративними елементами ризоліту, карнізами, пілястрами, акротеріями та ін. В цілому сьогодні будівля відповідає критерію автентичності. Проте, під час останнього капітального ремонту (1980-ті рр.) було втрачено частину інтер'єрів (демонтовано акротерії та фронтон на атику, підвіконні карнизи на 2 і 3-му поверхах, спрощено капітелі та ін.), а світлий гладкий тиньк головного фасаду не виправдано замінено на темний керамзит.

#### **Для світу:**

Будівля на Пушкінській, 42 м. Житомира має історичне, культурне, архітектурне, художнє значення, тому збереження цієї пам'ятки історії та архітектури має поліфункціональну мету і значимість не лише для України, але і для світової спільноти. З історією будівлі пов'язано життя і діяльність багатьох відомих письменників, композиторів, діячів спорту, науки і культури єврейського, українського, чеського, російського народів (драматург Шолем-Янкев Бройде; поет Якоб Ейхенбаум; відомий математик й педагог Хаїм-Зелик Слонімський; композитор Борис Лятошинський, театральний режисер Володимир Неллі, книжковий графік Леонід Хижинський, громадський діяч Василь Яроцький, відомий письменник і журналіст, фейлетоніст Саша Чорний (Олександр Глікберг) та ін).

Саме тому, інвестиційним проектом передбачено використання після виконання робіт з реставрації приміщень як бази для проведення форумів, круглих столів, конференцій міжнародного рівня. Зокрема, для заходів, пов'язаних зі збереженням єврейської і чеської історико-культурної спадщини, розвитку природничої науки і освіти, туристично-краєзнавчої діяльності тощо.

### **3.2. Проблеми, які будуть розв'язані внаслідок реалізації інвестиційного проєкту:**

Будівля навчального корпусу за час свого довготривалого використання потребує термінових ремонтно-реставраційних робіт з метою забезпечення дотримання санітарно – гігієнічних умов для навчання здобувачів освіти та роботи співробітників університету.

Паспорт об'єкта культурної спадщини за адресою Пушкінська, 42 «Будинок Єврейського учительського інституту», охоронний номер 174 розроблялися Українським державним науково-дослідним та проектним інститутом «УкрНДІпроектреставрація» (документ «Історико-архітектурний опорний план з визначенням історичного ареалу м. Житомира», затверджений наказом Міністерства культури України від 21.01.2016 №18).

За результатами технічного звіту «Технічне обстеження будівлі природничого факультету ЖДУ ім. І. Франка за адресою: вул. Пушкінська, 42, в м. Житомирі» виявлені дефекти та пошкодження, що негативно впливають на експлуатаційні якості будівлі і вимагають їх усунення.

Згідно до експертних висновків для продовження терміну експлуатації та запобігання руйнуванню будівлі, відновлення її історичної і архітектурної автентичності необхідно здійснити такі види робіт:

- підсилити основи фундаменту шляхом ін'єктування гелекомпозитами через свердловини малих розмірів;
- підсилити будівлю та пошкоджені перемички (здійснення підсилення зовнішніх цегляних стін металевими тяжами і металевим каркасом у вигляді металевих поясів на рівні перекриттів 1, 2, 3 поверхів, підсилення перемичок, арочних простінків обіймами);
- ліквідувати тріщини в стінах шляхом ін'єктування цементним розчином з додаванням в розчин пластифікаторів;
- відремонтувати навколо будівлі вимощення та дренажну систему;
- демонтувати шар зовнішнього опорядження і цоколю;
- змінити цоколь (збиваються відходи гранітної продукції і замінюються на гранітні плити);
- здійснити заміну зовнішньої мережі дощової каналізації;
- відновити штукатурний шар зовні та всередині будівлі, а також відновити пошкоджені декоративні елементи;
- здійснити штукатурення, накриття і фарбування поверхонь стін всередині будівлі;
- відновити кладку карнизів;
- відновити атик і стовпчики-акротерії над карнизом центрального порталу, змінити підвіконні елементи;
- замінити існуючі повітроводи і витяжні вентилятори від існуючих в лабораторіях витяжних шаф;
- виконати заміну пошкоджених дверей;
- замінити сталеве покриття покрівлі;
- провести утеплення даху для мінімізації енерговитрат;
- виконати протипожежні заходи дерев'яних конструкцій покрівлі;
- замінити конструкції віконних прорізів;
- замінити внутрішньобудинкові інженерні мережі опалення, водопостачання та водовідведення, електропостачання;
- облаштувати приміщення корпусу пожежною сигналізацією, системою керування евакуюванням та системою передавання тривожних сповіщень;
- здійснити благоустрій і озеленення території;

- виконати архітектурне підсвічення фасадів (економне вечірнє підсвітлення лампами ЛЕД)

Відповідно до наданих висновків, які визначені згідно з вимогами ДСТУ-Р Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану» технічний стан існуючої будівлі навчального корпусу № 3 природничого факультету ЖДУ ім. І. Франка, що знаходиться за адресою: вул. Пушкінська, 42, в м. Житомирі відноситься до III стану – непридатний для нормальної експлуатації.

### **3.3. Результати аналізу попиту на послуги (товари), надання (виробництво) яких має бути забезпечено в результаті реалізації інвестиційного проєкту**

У результаті реалізації інвестиційного проєкту буде збережено пам'ятку архітектури місцевого значення «Будинок єврейського учительського інституту», будуть усунуті причини, які приводять до руйнування несучих конструкцій будівлі та продовжено на тривалий термін експлуатацію будівлі, збережено цілісність майна, яке відповідно до свідоцтва на право власності на будівлю належить Міністерству освіти і науки України.

У результаті ремонтно-реставраційних робіт будівлі навчального корпусу № 3 Житомирського державного університету імені Івана Франка буде створено комфортний, багатофункціональний освітньо-науковий простір із нормативними санітарно-гігієнічними умовами, безбар'єрним доступом для усіх учасників освітнього процесу з одночасним збереженням унікальної пам'ятки історії та архітектури міста.

### **3.4. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання таких проблем**

Житомирський державний університет імені Івана Франка залучав кошти з бюджетних та інших джерел на заходи із збереження та підтримки будівлі в робочому стані, придатному для здійснення навчального процесу. Університет здійснював косметичний ремонт навчальних аудиторій, фасаду, ремонт даху та системи водопостачання. Встановлено підйомники для безбар'єрного доступу в приміщення осіб з обмеженими можливостями. Підтримується в порядку навколобудинкова територія. Проте без належного державного фінансування споруда може остаточно зазнати руйнування і втратити спроможність належного виконання її освітньої та історико-культурної функції.

### **3.5. Відповідність мети інвестиційного проєкту пріоритетам державної політики**

Відповідно Закону України «Про вищу освіту» формування державної політики у сфері вищої освіти здійснюється шляхом забезпечення розвитку наукової, освітньої, науково-технічної, інноваційної діяльності закладів вищої освіти та їх інтеграції з виробництвом. Існує державна підтримка підготовки фахівців з вищою освітою для пріоритетних галузей економічної діяльності, напрямів фундаментальних і прикладних наукових досліджень, науково-



педагогічної, мистецької та педагогічної діяльності (ст. 3, пункт 6). Саме таких фахівців готує природничий факультет Житомирського державного університету імені Івана Франка.

Відповідно закону України «Про вищу освіту» заклади вищої освіти покликані брати участь у забезпеченні суспільного та економічного розвитку держави через формування людського капіталу; формування особистості шляхом патріотичного, правового, екологічного виховання; утвердження в учасників освітнього процесу моральних цінностей, соціальної активності, громадянської позиції та відповідальності, здорового способу життя, вміння вільно мислити та самоорганізовуватися в сучасних умовах; збереження та примноження моральних, культурних, наукових цінностей і досягнень суспільства; поширення знань серед населення, підвищення освітнього і культурного рівня громадян (розділ VI, ст. 26).

Крім того, збереження будівлі з багатою історично-культурною спадщиною різних народів (українського, єврейського, чеського, російського) дозволить розвивати туристичну діяльність, історико-краєзнавчі дослідження. Це узгоджується з державною політикою України, її курсом на полікультурність, інтеграцію у світовий освітній, науковий і культурний простір.

Важливим аспектом інвестиційного проекту є створення безпечного інклюзивного середовища в закладах вищої освіти (постанова Кабінету Міністрів України № 635 від 10.07.2019); дотримання Національної стратегії із створення в Україні безбар'єрного простору на період до 2030 року (розпорядження Кабінету Міністрів України №366-р від 14.04.2021 р.).

Крім того, при виконанні робіт з реставрації будівлі буде дотримано основні положення Закону України «Про енергозбереження».

Отже, мета інвестиційного проекту відповідає пріоритетам державної політики, підтвердженими законодавчо-нормативними актами.

#### **4. Прогнозовані обсяги витрат:**

##### **4.1. Розрахункова вартість інвестиційного проекту, включаючи витрати на його розроблення та реалізацію:**

**Загальна кошторисна вартість робіт: 80 922 600 грн (вісімдесят мільйонів дев'ятсот двадцять дві тисячі шістсот грн.)**

##### **I етап – термінові заходи з метою припинення руйнування будівлі (вартість 17 478 800 грн)**

- підсилити основи фундаменту шляхом ін'єктування гелекомпозитами через свердловини малих розмірів;
- підсилити будівлю та пошкоджені перемички (здійснення підсилення зовнішніх цегляних стін металевими тяжами і металевим каркасом у вигляді металевих поясів на рівні перекриттів 1, 2, 3 поверхів, підсилення перемичок, арочних простінків обіймами);
- ліквідувати тріщини в стінах шляхом ін'єктування цементним розчином з додаванням в розчин пластифікаторів;
- відремонтувати навколо будівлі вимощення та дренажну систему.

**II етап – заходи з метою відновлення автентичного історичного вигляду будівлі (вартість 22 243 300 грн)**

- відновити кладку карнизів;
- відновити атик і стовпчики-акротерії над карнизом центрального порталу, змінити підвіконні елементи;
- замінити конструкції віконних прорізів;
- демонтувати шар зовнішнього опорядження і цоколю;
- змінити цоколь (збиваються відходи гранітної продукції і замінюються на гранітні плити);
- відновити штукатурний шар зовні та всередині будівлі, а також відновити пошкоджені декоративні елементи;
- виконати заміну пошкоджених дверей;
- замінити сталеве покриття покрівлі;
- провести утеплення даху для мінімізації енерговитрат;

**III етап – заходи, направлені на тривалу експлуатацію будівлі, її збереження (вартість 41 200 500 грн)**

- здійснити заміну зовнішньої мережі дощової каналізації;
- замінити існуючі повітроводи і витяжні вентилятори від існуючих в лабораторіях витяжних шаф;
- замінити внутрішньобудинкові інженерні мережі опалення, водопостачання та водовідведення, електропостачання;
- облаштувати приміщення корпусу пожежною сигналізацією, системою керування евакуюванням та системою передавання тривожних сповіщень;
- здійснити благоустрій і озеленення території;
- виконати архітектурне підсвічення фасадів (економне вечірнє підсвітлення лампами ЛЕД)

**4.2. Обґрунтування вибору можливих джерел фінансування**

Житомирський державний університет імені Івана Франка є закладом вищої освіти державної форми власності, тому пріоритетним джерелом фінансування є кошти капітальних вкладень державного бюджету, а також співфінансування коштів спецфонду в розрізі надходжень.

Зауважимо, що пошуки додаткових джерел фінансування за рахунок взаємодії з органами місцевого самоврядування, залучення приватних інвестицій, пошуку грантових коштів, взаємодії з єврейськими громадами для проведення будівельно-реставраційних робіт не принесли результату.

**4.3. Наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею та план заходів щодо оформлення прав на неї (у разі потреби).**

Земельна ділянка площею 0,2963 га на вулиці Пушкінській, 42 у м. Житомирі, на якій розташований навчальний корпус №3, є в постійному користуванні Житомирського державного університету імені Івана Франка відповідно Державного акту на право постійного користування І-ЖТ №001011 від 8.05.2003 року, виданого Житомирською міською радою. Право на земельну ділянку зареєстроване у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Будівля

навчального корпусу №3 знаходиться у господарському віданні Житомирського державного університету імені Івана Франка.

#### **4.4. Оціночна вартість експлуатації (утримання) об'єкта державної власності після реалізації інвестиційного проєкту та обґрунтування визначення джерела фінансування його експлуатації (утримання)**

Експлуатаційні витрати на утримання будівлі після реалізації інвестиційного проєкту – 2 340 000 грн на рік, в.т.ч. витрати на електроенергію, опалення, воду – 1 253 100 грн на рік.

### **5. Результати попереднього аналізу ефективності реалізації інвестиційного проєкту:**

#### **5.1. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки інвестиційного проєкту)**

За попереднім аналізом, реалізація проєкту дозволить отримати наступні позитивні ефекти як для функціонування університету, так і для розвитку міста і регіону:

##### **Економічні вигоди:**

- Рациональне використання коштів Державного бюджету за рахунок зменшення експлуатаційних витрат на комунальні послуги і енергоресурси;
- Збільшення доходів Державного бюджету і спеціального фонду Університету за рахунок залучення більшої кількості здобувачів освіти; відкриття нових освітніх програм; залучення іноземних здобувачів освіти; надання додаткових освітніх послуг, розширення соціально-культурних послуг.

##### **Соціальні вигоди:**

- Забезпечення комфортних умов для роботи і навчання;
- Виявлення, розвиток і підтримка обдарованої молоді, залучення її до вирішення проблем природничих і суспільно-гуманітарних наук;
- Формування туристично привабливого об'єкту, розвиток культурної інфраструктури міста, включення будівлі в туристично-краєзнавчі маршрути Житомирщини;
- Забезпечення збереження і утримання в належному стані пам'ятки архітектури і містобудування;
- Функціонування регіонального освітньо-наукового центру, на базі якого буде здійснюватися різновекторна взаємодія на усіх рівнях (регіональному, національному, міжнародному); проведення природоохоронної, просвітницької, краєзнавчої діяльності; формування екологічної культури різних верств населення;
- Використання будівлі для проведення історико-краєзнавчих конференцій, круглих столів Житомирського осередку Національної спілки краєзнавців України спільно із Житомирським обласним Товариством охорони пам'яток історії та культури та Центром юдаїки, що функціонує на базі кафедри історії України ЖДУ ім. Івана Франка та здійснює ініціювання і

координацію науково-дослідницьких програм, пов'язаних з єврейською тематикою Волині–Житомирщини.

#### **Екологічні вигоди:**

- Запровадження енергоощадного та енергоефективного використання і споживання енергоресурсів сприятиме зменшенню негативного впливу на довкілля;
- Просвітницька робота з молоддю, яку здійснюють викладачі і студенти природничого факультету сприятиме вихованню екологічно свідомого покоління громадян України.

#### **5.2. Вигодоотримувачі**

- Здобувачі вищої освіти – за рахунок використання можливостей інноваційного, безпечного, енергоефективного і безбар'єрного освітньо-наукового простору навчального корпусу № 3 Житомирського державного університету імені Івана Франка.
- Науково-педагогічні працівники – підвищення ефективності здійснення наукової, методичної, виховної, організаційної роботи за рахунок покращення умов праці.
- Органи державної влади і місцевого самоврядування – посилення співпраці в освітній, науковій сферах, розвиток туристичного сектору міста, активізація історико- краєзнавчої роботи.
- Жителі міста та регіону – використання можливостей освітньо-наукового потенціалу Музею природи, матеріальних ресурсів навчального корпусу, кадрового потенціалу і креативних ідей колективу природничого факультету Житомирського державного університету імені Івана Франка.

#### **5.3. Результати попередньої оцінки ризиків інвестиційного проєкту:**

Зволікання з реставрацією будівлі навчального корпусу через відсутність фінансування загрожує ризиками:

- Аварійної руйнації фундаменту,
- Руйнування зовнішніх і внутрішніх стін, перегородок і перемичок, перекриття,
- Руйнування даху через відсутність гідроізоляції;
- Відшарування штукатурного шару і збільшення тріщин на фасаді,
- Руйнування вимощення навколо будинку внаслідок осідання ґрунту,
- Підвищення рівня аварійності експлуатації мереж електропостачання, водовідведення і опалення через вичерпання строку експлуатації складових;

За підсумками наведеного вище, головним ризиком є втрата пам'ятки історії і культури державного масштабу; пам'ятки архітектури і містобудування місцевого значення, унеможливлення провадження повноцінної освітньої і наукової діяльності університету; позбавлення можливості громадян реалізувати своє право на якісну освіту; зниження туристичного потенціалу розвитку міста.

**6. Строк та етапи реалізації інвестиційного проєкту, результати попередньої оцінки можливостей реалізації, організації та управління виконанням робіт з реалізації інвестиційного проєкту**

**I етап – термінові заходи з метою припинення руйнування будівлі (січень 2023 – грудень 2023)**

- підсилити основи фундаменту шляхом ін'єктування телекомполімерами через свердловини малих розмірів;
- підсилити будівлю та пошкоджені перемички (здійснення підсилення зовнішніх цегляних стін металевими тяжами і металевим каркасом у вигляді металевих поясів на рівні перекриттів 1, 2, 3 поверхів, підсилення перемичок, арочних простінків обіймами);
- ліквідувати тріщини в стінах шляхом ін'єктування цементним розчином з додаванням в розчин пластифікаторів;
- відремонтувати навколо будівлі вимощення та дренажну систему.

**II етап – заходи з метою відновлення автентичного історичного вигляду будівлі (січень 2024 – грудень 2024)**

- відновити кладку карнизів;
- відновити атик і стовпчики-акротерії над карнизом центрального порталу, змінити підвіконні елементи;
- замінити конструкції віконних прорізів;
- демонтувати шар зовнішнього опорядження і цоколю;
- змінити цоколь (збиваються відходи гранітної продукції і замінюються на гранітні плити);
- відновити штукатурний шар зовні та всередині будівлі, а також відновити пошкоджені декоративні елементи;
- виконати заміну пошкоджених дверей;
- замінити сталеве покриття покрівлі;
- провести утеплення даху для мінімізації енерговитрат;

**III етап – заходи, направлені на тривалу експлуатацію будівлі, її збереження (січень 2025 – грудень 2025)**

- здійснити заміну зовнішньої мережі дощової каналізації;
- замінити існуючі повітроводи і витяжні вентилятори від існуючих в лабораторіях витяжних шаф;
- замінити внутрішньобудинкові інженерні мережі опалення, водопостачання та водовідведення, електропостачання;
- облаштувати приміщення корпусу пожежною сигналізацією, системою керування евакуюванням та системою передавання тривожних сповіщень;
- здійснити благоустрій і озеленення території;
- виконати архітектурне підсвічення фасадів (економне вечірнє підсвітлення лампами ЛЕД)

**6.2. Результати попередньої оцінки можливостей реалізації, організації та управління виконанням робіт з реалізації інвестиційного проєкту**

Відповідно Закону України «Про публічні закупівлі» згідно до етапності реалізації проєкту уповноваженою особою університету будуть оголошені відкриті торги, за результатами проведення яких укладатимуться договори з генеральною підрядною організацією. Адміністративно-господарська частина університету за підтримки спеціалістів із технічного і авторського нагляду забезпечуватиме супровід і організацію будівельних ремонтно-реставраційних робіт; отримання необхідних дозволів на їх початок і виконання тощо. Університет спроможний забезпечити реалізацію проєкту за умови належного фінансування.

**7. Обґрунтування заходів щодо розроблення інвестиційного проєкту (дослідження, проектування)**

Житомирським державним університетом імені Івана Франка було виготовлено наступну документацію:

Створено Паспорт об'єкта культурної спадщини за адресою: м. Житомир, вул. Пушкінська, 42 «Будинок єврейського учительського інституту» охоронний номер 174, проведено інженерно-геологічні вишукування; інженерно-геодезичні вишукування, технічне обстеження будівлі.

Ректор



Галина КИРИЧУК