

А К Т
технического состояния памятника истории и культуры
и определения плана работ
по памятнику и благоустройству его территории
от 10.02.2014 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

представитель управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Госорган):

(наименование государственного органа охраны памятников)

консультант – Богомазова Светлана Николаевна (тел.222-38-43),

(должность, фамилия, имя, отчество)

представители государственного автономного учреждения Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее – НПЦ):

начальник НПЦ – Грес Марина Вадимовна,

заместитель начальника – Коссовская Ольга Владимировна,

инженер первой категории – Власкина Елизавета Валерьевна (тел.227-17-68)

(наименование государственного учреждения охраны памятников)

с одной стороны, и представитель собственника – Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) (далее – Пользователь):

(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)

в лице вице-президента, директора Административно-технического департамента Пыльцова Андрея Альбертовича, действующего по доверенности № 2657 от 03.10.2013г.,

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр нежилых помещений подвала, первого и второго этажей ($S_{\text{общ}}=1555,4\text{м}^2$) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «2-этажное здание универмага», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленина,86.

(наименование и адрес памятника)

В результате визуального осмотра памятника установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. Общее состояние памятника: удовлетворительное.

Двухэтажное каменное здание расположено в Железнодорожном районе города, на привокзальной площади им. Н.Г. Гарина-Михайловского. Главными фасадами (юго-западным и северо-западным) выходит на красную линию застройки, соответственно, ул.Ленина и ул.Челюскинцев. В плане дом Г-образный (основные габариты – 42.55х18.0 м), под всем зданием имеются подвальные помещения. По фронту застройки ул.Челюскинцев к рассматриваемому объекту примыкает 5-этажный жилой дом 1958г. постройки.

Здание магазина для Новосибирского транспортного потребительского общества (НовСибТПО) было построено в 1927 году силами 13-го участка пути Омской железной дороги на земельном участке № 1а в квартале № 3 Вокзальной части города, на углу Михайловской и Межениновской улиц. В качестве материала стен применены шлакобетонные блоки, что являлось новинкой для городского строительства, поскольку в то время традиционно использовалось дерево и кирпич. Здание универмага – первое каменное сооружение привокзальной площади и едва ли не единственное в городе, по которому можно проследить как из архитектурного стиля «модерн» зарождалось новое течение в архитектуре 1920-30-х гг. – «конструктивизм». Фасады здания, запроектированные в стиле рационалистического модерна (автор проекта не установлен), в процессе возведения объекта были значительно упрощены. В целом получилось здание переходного периода: такие приемы, как башня на срезанном углу, игра переплетов на разнообразных окнах, членение фасада лопатками (пилястрами) и тягами, столбики на карнизе крыши –

С.В.

можно отнести к «модерну». С другой стороны, лаконизм линий, отсутствие декора на фасаде, прямоугольное очертание башни, ограждение балкона и кровли из труб, да и материал стен (железобетон) – характерные приемы «конструктивизма».

Решением Новосибирского облисполкома от 18.07.1990г. №282 объект отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения и поставлен на государственную охрану.

Расположен на территории охранной зоны № 36, границы которой утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010г. №46-па.

(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) фундаменты: Ленточные на естественном основании, выполнены в кладке из рваного гранитного камня на известковом растворе. Визуально осадка не обнаружена. Общее состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них:

Цоколь и нижняя часть стен на северном и западном фасадах облицованы плиткой из шлифованного гранита и выделены цветом (согласовано Госорганом 04.12.2003г. (арх. № 233)). Состояние облицовки хорошее. На торцевом и дворовом фасадах цоколь не акцентирован, гладко оштукатурен, состояние штукатурного слоя удовлетворительное.

Вдоль уличных фасадов отмостка из мелкогабаритной тротуарной плитки на песчаном основании. Вдоль торцевой стены отмостка частично выложена тротуарной плиткой, частично асфальтовая. Во дворе отмостка из тротуарной плитки. Состояние удовлетворительное.

г) стены:

Наружные стены выполнены из комбинированного материала: монолитный шлакобетон, кладка из пустотелых шлакобетонных блоков и глиняного полнотелого кирпича. Фасады выполнены в гладкой штукатурке и окрашены. Наблюдаются многочисленные волосяные трещины на штукатурном слое уличных фасадов, требуется ремонт по согласованному Госорганом паспорту отделки фасадов. Нижняя часть стен уличных фасадов облицована плиткой из шлифованного гранита (согласовано Госорганом 04.12.2003г. (арх. № 233)). Общее состояние стен – удовлетворительное.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Крыша чердачная двускатная щипцово-вальмовая. Кровля фальцевая, выполнена из оцинкованной листовой стали с полимерным покрытием серого цвета по наклонным брусчатым стропилам и деревянной обрешетке. Карнизный свес имеет значительный вынос, снизу облицован металлическим листом. Ограждение кровли, выполненное из металлических труб по кирпичным столбикам, имеется только вдоль уличных фасадов. Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали с полимерным покрытием.

На дворовом скате крыши имеются слуховые окна прямоугольной конфигурации с жалюзийными решетками в проемах.

В ходе ремонтно-реставрационных работ по кровле в 2008г. были проведены: замена кровельного покрытия, утепление чердачного перекрытия, смена водосточных труб. Несущие конструкции крыши (стропила, обрешетка, мауэрлат) в удовлетворительном состоянии, общее состояние кровли удовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие. Угловая башня покрыта четырехскатным шатром, увенчанная высоким шпилем. Кровельное покрытие шатра выполнено из листовой стали с полимерным покрытием серого цвета по деревянной обрешетке. Состояние хорошее.

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Особенностью объемно-планировочной композиции главных фасадов является врезанная в основной объем «универмага» квадратная в плане башня, завершенная пологим шатровым куполом,

увенчанным высоким металлическим шпилем с шаром на его вершине. В основании башни, акцентирующей срезанную под углом 45° плоскость стены, которая визуально закрепляет точку пересечения улиц, расположен вход в «универмаг». Над входом размещается криволинейный в плане балкон. Другой вход в здание подчеркнут ризалитом лестничной клетки, прежде имевшим эркер. Этот вход также оборудован плоским козырьком, имитирующим балкон, а в уровне карниза – дополнительным трапециевидным козырьком. Большие прямоугольные окна различаются по размерам. Простенки между окнами оформлены в виде слабовыраженных пилястр и наложенными на них лопатками, которые прорезают широкий карниз и выходят на крышу в виде парапетных столбиков. Угловые лопатки башни также завершены столбиками. Между столбиками установлено трубчатое ограждение.

Дворовые фасады не имеют четкого ритма членений и лишены декора.

Цветовое решение главного фасада в настоящее время:

1. Плоскости стен (кроме угловой башни и ризалита лестничной клетки с мезонином) – светло-серые;
2. Стены угловой башни и ризалита лестничной клетки с мезонином – белые;
3. Лопатки (пилястры), фриз, столбики ограждения кровли, плита балкона и козырька – белые;
4. Крыша – серая;
5. Водостоки – серые;
6. Переплеты окон и откосы оконных проемов – темно-синие;
7. Стекла – синие;
8. Входные двери – темно-синие;
9. Цоколь – черный;
10. Ограждение – черное.

Состояние фасадов удовлетворительное.

з) балконы, козырьки:

На здании имеются два балкона: один балкон в плане криволинейный, повторяет угловое очертание здания, другой, прямоугольный в плане, расположен на фасаде по ул. Ленина. Плиты монолитные железобетонные, облицованы алюкобондом, опираются на наружные стены с небольшим вылетом. Ограждение металлическое решетчатое, выполнено из труб. Балконные плиты одновременно выполняют функцию козырьков. Выход из помещений на балконы отсутствует.

Общее состояние конструкций удовлетворительное.

и) прямки, крыльца:

Световые прямки окон подвала в плане близки к прямоугольному (стенка овальная), глубокие. Стенки кирпичные с невысокими бортиками, облицованными плиткой. По верху бортиков установлены поликарбонатные крышки синего цвета.

На торцевом и дворе фасадах и по ул. Челюскинцев имеются прямки спуска в помещения подвала, часть которых открытые, другие – с односкатным покрытием из поликарбоната. Стенки прямков кирпичные, оштукатуренные и окрашенные, на фасаде по ул. Челюскинцев стенки с внешней стороны отделаны плиткой из шлифованного гранита, лестницы бетонные. Общее состояние прямков удовлетворительное.

На входах имеются невысокие бетонные крыльца: площадки облицованы плиткой, ограждение отсутствует. Со стороны двора имеется высокое крыльцо со ступенями из железобетонных плит и металлическим решетчатым ограждением. Состояние удовлетворительное.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:

Рассматриваемые помещения используются под нужды банка.

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые):

Перекрытия плоские монолитные железобетонные. Потолки первого этажа кессонированные, оштукатурены и окрашены; в остальных помещениях потолки подшиты ГКЛ и окрашены и подвесные типа «Армстронг». Общее состояние удовлетворительное.

в) полы: бетонные, покрыты линолеумом, ламинатом, паркетом и керамогранитной плиткой. Общее состояние удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи:

Наружные стены выполнены из монолитного шлакобетона, пустотелых шлакобетонных блоков и кирпича, оштукатурены. Перегородки кирпичные и деревянные каркасно-обшивные, обшиты ГКЛ, оклеены обоями и окрашены; также установлены современные стеклянные перегородки по металлокаркасу; в санузлах – керамическая плитка. Общее состояние удовлетворительное.

д) *столбы, колонны*: В помещениях 1-го этажа имеются несущие колонны квадратного сечения (предположительно кирпичные), отделка по типу стен. Состояние удовлетворительное.

е) *двери и окна*:

Входные двери на главном фасаде современные из дюралюминиевого профиля со стеклопакетом с глухими остекленными фрамугами. На дворовых фасадах двери деревянные окрашенные и металлические окрашенные (согласованы Госорганом 22.07.2008г. (шифр 2007/1-1-АР)). Внутренние двери современные деревянные филенчатые и с гладкими полотнами и из ПВХ профиля со стеклопакетом. Состояние дверей удовлетворительное.

Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом, с подоконными сливами (выполнены по согласованному Госорганом проекту (шифр 01.03-АС)). Состояние окон хорошее.

- | | |
|--|--|
| Утраты
и поздние
наслоения: | 1. Все окна с тонированными стеклами. |
| | 2. На 1-м этаже утрачены внутренние переплеты, выполненные по типу эркера. |
| | 3. Изменены габариты дверного проема на западном фасаде. |
| | 4. Первоначальные входные двери утрачены. |
| | 5. В подвале и на дворовом фасаде утрачены несколько окон. |
| | 6. Два окна на юго-восточном фасаде были выполнены позднее. |

ж) *лестницы*:

В здании имеется лестница двухмаршевая с поворотом на 180°. Ступени гранитные по металлическим косоурам, ступени и площадка облицованы плиткой из керамогранита. Ограждение маршей – металлическая кованая решетка с простым геометрическим рисунком, окрашенная. Поручень деревянный профилированный. Ограждения маршей лестничной клетки отреставрированы.

Также имеется внутренняя лестница для спуска в помещения цокольного этажа: двухмаршевая с поворотом на 180°, ступени и площадка облицованы плиткой из керамогранита, ограждение решетчатое, выполнено из хромированной трубы.

Для спуска в подвал имеется внутренняя одномаршевая железобетонная лестница: ступени гранитные, поручень – металлическая окрашенная труба с креплением к стене.

Состояние внутренних лестниц хорошее.

На дворовом фасаде смонтирована одномаршевая эвакуационная лестница, выполненная из стального прокатного профиля. Состояние удовлетворительное.

з) *лепные, скульптурные прочие декоративные украшения*:

В интерьерах первого этажа сохранились кессонированные потолки, украшенные штукатурными тягами и лепными иониками. На опорах главных и второстепенных балок перекрытия установлены декоративные модульоны. Колонны декорированы капителями стилизованного ионического ордера. Лепной декор отреставрирован, состояние хорошее.

- | | |
|-------------------------------|---|
| Поздние
наслоения: | Часть кессонированных потолков закрыта подвесными потолками типа «Армстронг». |
|-------------------------------|---|

4. *Живопись (монументальная и станковая)*: отсутствует.

5. *Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)*: отсутствуют.

6. *Сад, парк, двор, ворота и ограда*:

Имеется небольшая прилегающая к зданию территория.

7. *Прочее:* Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение). Электропроводка – скрытая.

Информационная надпись расположена на главном фасаде памятника.

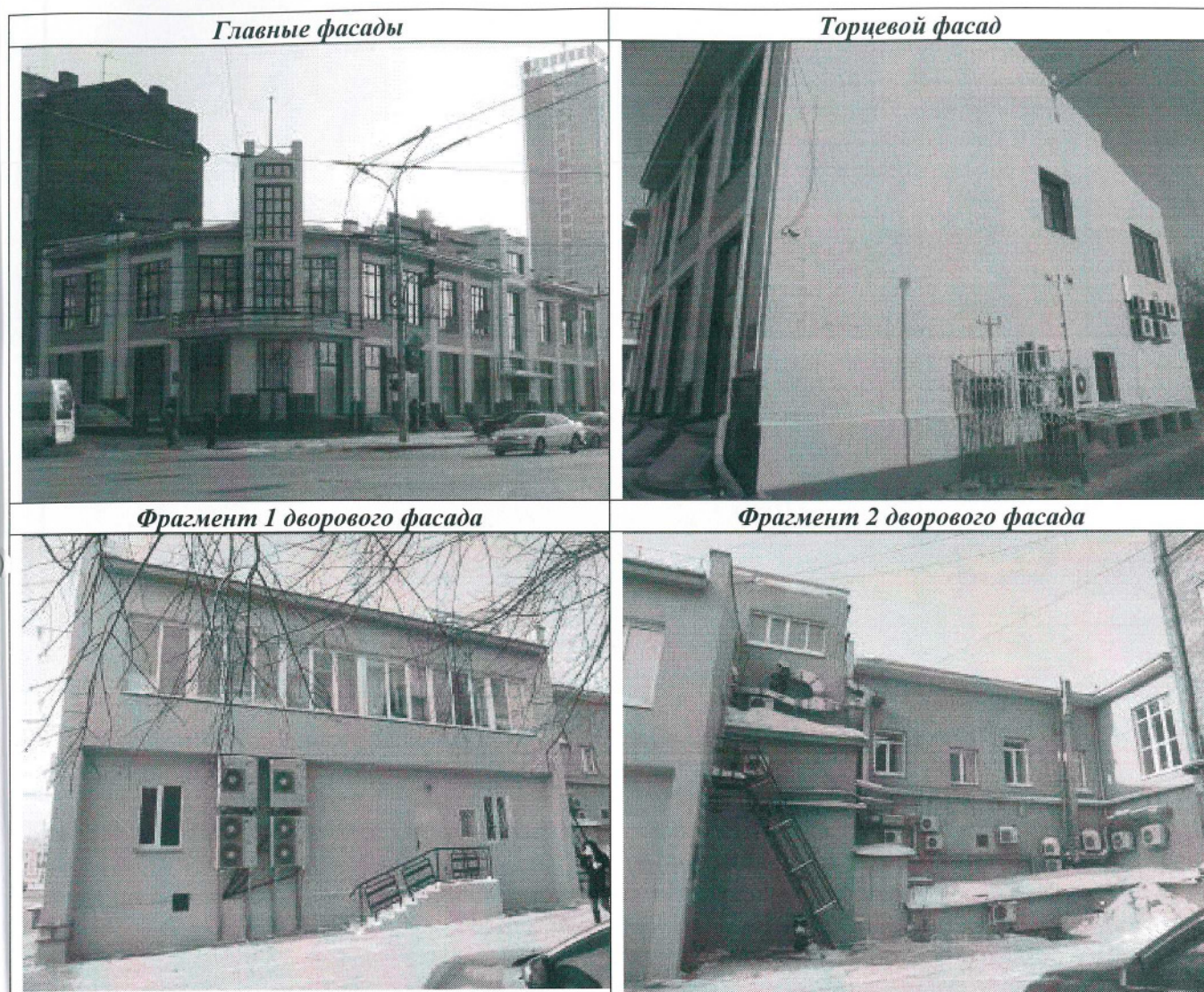
- | | |
|-------------------------------|--|
| Поздние
наслоения: | <ol style="list-style-type: none">1. На крыше здания установлена рекламная конструкция «ВТБ 24 БАНК».2. Над дверью в помещение банкомата (по ул. Ленина) установлен рекламный лайтбокс.3. На главном входе имеются информационные надписи.4. На торцевом и дворовых фасадах размещены наружные блоки кондиционеров (25 шт.) и металлические воздухопроводы системы вентиляции.5. В двух оконных проемах дворового фасада установлены металлические решетки с внешней стороны. <p>Материалы согласования с Госорганом в архиве НПЦ отсутствуют.</p> |
|-------------------------------|--|

II. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

Особенности (предмет охраны) объекта культурного наследия регионального значения «2-этажное здание универмага», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина 86, послужившие основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащие обязательному сохранению:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
 - 2.1. Материал стен (кирпич и шлакобетон).
 - 2.2. Отделка цоколя.
 - 2.3. Гладкая штукатурка стен.
 - 2.4. Элементы декора фасадов (в т.ч. пилястры, лопатки, парапетные столбики).
 - 2.5. Угловая башня со шпилем.
 - 2.6. Габариты и конфигурация проёмов.
 - 2.7. Габариты, конфигурация и оформление входов.
 - 2.8. Рисунок переплётгов окон и витражей.
 - 2.9. Габариты, конфигурация и ограждение балконов.
 - 2.10. Материал и диаметр водосточных труб.
 - 2.11. Габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьеров:
 - 4.1. Кессонированные потолки.
 - 4.2. Габариты и конфигурация лестницы.
 - 4.3. Ограждение лестницы.
 - 4.4. Габариты и оформление колонн.
 - 4.5. Лепной декор.

III. ФОТОТАБЛИЦА



IV. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования Пользователь обязан провести следующие работы:

№№ п/п	Наименование исследовательской, проектно-сметной и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
1	2	3	4
	Технический паспорт по состоянию на 09.04.2013г., выполненный ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по НСО»	—	
	Проектное предложение по устройству спуска в подвал со стороны дворового восточного фасада здания-памятника «2-этажное здание универмага», выполненное НПЦ (арх. № 46)	—	Согласовано Госорганом 02.03.2001г.
	Эскизные предложения по отделке фасада «ВТБ24» (арх. №233)	—	Согласовано Госорганом 04.12.2003г.
	Эскизный проект реконструкции здания по ул. Ленина,86 под отделение банка «ВТБ24» (шифр 01.03-АС), выполненный НГООИ	—	Согласован Госорганом



	«Строп»		07.07.2004г.
1	2	3	4
	Реконструкция дворовой части фасада здания с надстройкой 2-го этажа над пристройкой и устройством инкассаторского входа, выполненная ЗАО «ПроектАН» (шифр 2007/1-1-АР)		Согласовано Госорганом 22.07.2008г.
1.1	Согласовать с Госорганом размещение рекламы на фасаде	Апрель 2014г.	
1.2	Согласовать с Госорганом размещение на торцевом и дворовом фасадах: -наружных блоков кондиционеров (25 шт.); -воздуховоды системы вентиляции; -решеток в оконных проемах (2 шт.)	Апрель 2014г.	
1.3	Разработать паспорт отделки фасадов, согласовать его с Госорганом	Май 2014г.	

№№ n/n	Наименование реставрационных, ремонтно-восстановительных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
2.1	Демонтировать несогласованную Госорганом рекламу на фасаде	Май 2014г.	
2.2	Демонтировать несогласованные Госорганом наружные блоки кондиционеров, воздуховодов системы вентиляции, решетки в оконных проемах	Май 2014г.	
2.3	Выполнить ремонтно-реставрационные работы на главных фасадах по согласованному Госорганом паспорту отделки фасадов	Октябрь 2016г.	
2.4	Регулярный осмотр водостоков и ремонт при необходимости	Май (ежегодно)	
2.5	Текущий ремонт помещений	По мере необходимости	

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Все работы на здании-памятнике и прилегающей к нему территории допускается производить после получения у Госоргана письменного разрешения, в соответствии с согласованной Госорганом проектной документацией, разработанной на основании задания Госоргана.

2. Проектирование и производство ремонтно-реставрационных работ должно осуществляться юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Представитель Пользователя:

М.П.

Пыльцов А.А.,
действующий по
доверенности № 2657
от 03.10.2013г.

Представитель Госоргана:

М.П.

Богомазова С. Н.

Представители НПЦ:

М.П.

Грес М.В.

Коссовская О.В.

Власкина Е.В.

(подпись)