

Приложение № 1

к охранному обязательству
от 20.05.02г. № 140



А К Т
технического состояния памятника истории и культуры
и определения плана работ
по памятнику и благоустройству его территории
от 20.05.2002г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители НПЦ по сохранению историко-культурного наследия (далее по тексту – «Госорган»):

(наименование государственного органа охраны памятников)

заместитель начальника Центра – Грес Марина Вадимовна, ☎ 22-35-59; начальник отдела охраны и использования памятников – Южанин Андрей Эмильевич, ☎ 22-46-60; ведущий специалист, архитектор – Панфёров Роман Викторович, ☎ 23-55-12

(должность, фамилия, имя, отчество)

с одной стороны, и представитель Муниципального учреждения «Управление жилищного хозяйства Администрации Железнодорожного района» (далее по тексту – «Пользователь»):

(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)

директор управления – Гаан Александр Иванович, ☎ 22-60-75

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр памятника истории и культуры «Дом жилой», по адресу: ул. Урицкого, 37 г.Новосибирска.

(наименование и адрес памятника)

В результате осмотра памятника установлено:

I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. *Общее состояние памятника:* удовлетворительное.

Здание было построено в 1935 году и является образцом многоквартирного жилого дома предвоенного периода, с характерной стиливой направленностью: отходом от конструктивизма и началом освоения ордерных форм классики, которые в этот период использовались еще в сдержанном стилизованном виде.

Жилой дом, расположенный рядом с управлением Западно-Сибирской железной дороги, является одним из составляющих компактного исторического комплекса жилых и общественных зданий по улице Урицкого. (Большинство домов этого комплекса являются памятниками). Здание расположено по красной линии застройки и своим уличным фасадом ориентировано на восток. В восточной части здание имеет 6 этажей, а в западной (из-за перепада рельефа) – 7 этажей.

Объемно-планировочное решение многосекционного жилого дома, имеющего Г-образную форму плана, отличается целесообразностью. Архитектурные элементы сочетаются довольно гармонично и создают спокойный, хотя и несколько парадный, образ жилого дома. Здание

состоит из двух частей, причем более длинная часть здания ориентирована во двор. На уличном фасаде выделены три парадных входа, которым соответствуют три жилых секции.

Габариты здания в плане: длина по ул. Урицкого – 60 м, по переулку – 81 м. Ширина корпуса – 12 м.

С 1994 года, в соответствии с актом экспертизы от 01.06.94г., здание состояло на учете в НПЦ в качестве «вновь выявленного памятника истории и культуры». Постановлением администрации Новосибирской области от 18.12.2000г. № 1127 объект отнесен к категории памятника архитектуры местного (областного) значения и поставлен на государственную охрану. Входит в комплексную охранную зону № 24, утвержденную решением Новосибирского облисполкома от 16.02.87 г. № 52.

(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:*

Под несущими стенами фундаменты ленточные, выполнены в бутовой кладке, глубина заложения до 3 метров. Визуально наблюдается осадка фундаментов, которая привела к раскрытию трещин в кладке несущих стен. Общее состояние удовлетворительное.

в) *цоколи и отмостки около них:*

На главном фасаде цоколь не выделен. Со стороны двора цоколь выделен цветом. Местами наблюдается отслоение штукатурного и окрасочного слоев. Общее состояние удовлетворительное. **Требуется выборочный ремонт с окраской, согласно утвержденному «Госорганом» паспорту отделки фасадов.**

Отмостка со стороны двора асфальтовая, в удовлетворительном состоянии. На главном и южном фасадах – бетонная, в неудовлетворительном состоянии: покрытие практически полностью разрушено, а на углу здания (около ул. Урицкого) – отсутствует. **Необходимо выполнить новую отмостку вдоль главного и южного фасадов шириной 0.8-1.0 м с обязательным устройством глиняного замка (рекомендации получить в НПЦ).**

г) *стены:*

Наружные стены выполнены из глиняного полнотелого кирпича (толщиной в 2.5 кирпича), гладко оштукатурены и окрашены известковым раствором. Наблюдается отслоение и отпадение штукатурного слоя, местами оголение кладки. В кирпичной кладке стен просматриваются вертикальные и косые деформационные трещины шириной раскрытия от волосных до 3-8 мм. **Требуется выборочный ремонт штукатурного слоя.**

Общее состояние кладки стен удовлетворительное.

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

Крыша чердачная, на крыле по ул. Урицкого и в угловой части здания – односкатная, на западном крыле – двускатная вальмовая. Верх стены торцевого фасада завершен парапетами различной высоты. Карнизный свес (со двора) незначителен. По верху парапетов установлены защитные металлические фартуки. На дворовых скатах крыши имеются слуховые окна полукруглой и прямоугольной конфигурации с односкатным металлическим покрытием, в проемах окон деревянные жалюзийные решетки местами отсутствуют, **необходимо восстановить на всех слуховых окнах.**

Несущие конструкции крыши здания – деревянные наслонные стропила, выполненные из бруса и бревна. Коньковый прогон, затяжки, опорные раскосы, стойки – бревенчатые, опорные раскосы в основном дощатые.

Кровля на крыле по ул. Урицкого выполнена из волнистых асбоцементных листов (карнизная часть – металл), в остальном здании – черная листовая сталь по сплошной деревянной обрешетке, окрашена суриком. **Наблюдаются протечки, необходим выборочный ремонт.** Водосток наружный, организованный: водосточные трубы круглого сечения, выполнены из кровельной стали, окрашены. Местами нижние звенья труб отсутствуют. Наблюдается деформация стояков, поражение коррозией, в отдельных местах металл проржавел, и поток воды течет по трубе и стене. **Требуется выборочный ремонт водостоков.**

Общее состояние крыши удовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют.

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

На первых двух этажах, служащих своеобразным цоколем всего дома, использован выразительный декоративный приём – полуколонны прорезают своим стволом прямоугольные блоки, создавая эффект совмещения полуколонн с рустованными пилястрами. Рельефная фактура тёмной нижней части здания контрастно сочетается с гладью красно-розовой стены верхних этажей. Мощный раскрепованный пояс-карниз разделяет здание по высоте на две части. В нижней части здания применена «тяжёлая» рустовка с сильно выступающим замковым элементом над окнами. Верхний этаж отделен от нижних широким светлым поясом; в простенках этого последнего этажа размещены пилястры. Большие окна на 3-6 этажах размещаются в неглубоких нишах. Фасады украшены выделенными белым цветом декоративными деталями (пояски, вертикальные тяги, граненные квадратные выступы), призванными зрительно «облегчить» обширную гладь кирпичной стены.

В настоящее время цветовое решение фасадов здания-памятника следующее:

1. Кровля, водосточные трубы – красно-коричневый;
2. Стены объема (гл. фасады) – красно-розовый;
3. Стены объема (цокольный и первый этаж) – тёмно-серый;
4. Элементы декора фасадов – белый;
5. Оконные переплеты – коричневый (отдельные – белый).

Наблюдается повреждение штукатурного слоя. Металлические сливы на карнизных профилированных поясах деформированы поражены коррозией, местами отсутствуют, что привело к многочисленным грязным потекам и локальному разрушению штукатурки поясов.

Общее состояние фасадов удовлетворительное. **Требуется восстановление поврежденных элементов декора с последующей окраской фасадов, согласно утвержденному «Госорганом» паспорту отделки фасадов.**

Размещение рекламоносителя на фасадах памятника в обязательном порядке подлежит согласованию с «Госорганом»!

з) балконы, козырьки:

Балконы есть только в западном крыле здания. Плиты балконов – железобетонные по металлическим консольным балкам, оштукатурены, окрашены известковым раствором. Ограждения металлические решетчатые. Наблюдается разрушение защитного слоя бетона, оголение металлических балок, сколы в углах плит, трещины вдоль балок, следы потеков. **Требуется ремонт балконных плит с окраской потолочной поверхности.**

Козырьки над входами в помещения восточного крыла – железобетонные, оштукатурены и окрашены известковым раствором, просматривается отпадение штукатурного слоя местами, в более позднее время выполнены поддерживающие металлические конструкции козырьков на дворовых фасадах.

- | | |
|-----------------------|---|
| Поздние
наслоения: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Отдельные балконы остеклены. 2. Над входами в подъезды, расположенные в западном крыле, установлены современные металлические односкатные навесы. |
|-----------------------|---|

и) прямки, крыльца:

Световые прямки подвала прямоугольные в плане. Стенки кирпичные, оштукатурены. Кирпичная кладка на большинстве прямков интенсивно разрушается, стенки деформированы под воздействием бокового давления грунта. Некогда бетонное днище разрушено, что способствует замачиванию стен полуподвала и основания фундаментов. На некоторых прямках отсутствуют бортики и решетки. В настоящее время 11 прямков на восточном крыле демонтированы для последующего восстановления из нового материала.

Общее состояние прямков неудовлетворительное. **Требуется выборочная перекладка стенок с обеспечением бортиков $h=10-15$ см над уровнем планировки, выполнение бетонного днища с устройством дренажа, установка металлических решеток по верху бортиков.**

На входах в подъезды западного крыла здания (дворовый фасад) имеются крыльца. Бортики выполнены из кирпича, оштукатурены «под шубу». Ступени мозаичные, площадки бетонные. Наблюдается отслоение штукатурного слоя, местами оголение кирпичной кладки, деформация ступеней, сколы в ходовых местах, трещины в покрытии площадок. Общее состояние удовлетворительное. **Требуется текущий ремонт.**

|| **Утраты:** Засыпаны 5 световых прямков (4 – на главном фасаде, 1 – на южном).

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

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые), потолки:

Все перекрытия – железобетонные. Чердачное перекрытие утеплено шлаком. Утеплитель уложен неравномерно, слежался и частично утратил свои функции. Помещение чердака засыпано строительным мусором. **Требуется уборка мусора, рыхление и выравнивание насыпного утеплителя с добавлением нового материала.**

Здание имеет обширные подвалы. В подвалах потолки помещений оштукатурены и окрашены известковым раствором, также использованы различные современные материалы.

Общее состояние перекрытий и потолков удовлетворительное.

в) полы:

В основном полы дощатые по лагам, настилен линолеум, в отдельных помещениях – мозаичные, плиточные. На лестничных клетках – цементные и облицованные керамической плиткой. В подвалах полы бетонные по грунту, отделочные материалы различные.

Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи:

Несущие стены выполнены из красного глиняного кирпича, оштукатурены. Внутренние перегородки деревянные каркасно-обшивные, оштукатурены по дранке, кирпичные. Отделка стен лестничных клеток: масляная окраска на $\frac{1}{2}h$, выше – известковая побелка.

Общее состояние стен удовлетворительное.

д) столбы, колонны:

В отдельных квартирах имеются несущие колонны. Обследование не проводилось.

е) двери и окна:

В жилых помещениях окна деревянные, двух-, трех- и четырехстворчатые с двойным остеклением, окрашены масляной краской. В отдельных квартирах установлены пластиковые блоки со стеклопакетом. С наружной стороны окна загрязнены, окрасочный слой отстает,

видны трещины, **необходим мелкий ремонт и окраска.** Подоконные сливы выполнены из кровельной стали. Оконные проемы полуподвала частично защищены металлическим листом, **следует восстановить остекленные переплеты.**

Наружные двери подъездных тамбуров одно- и двухстворчатые металлические и деревянные. Двери квартир – деревянные, металлические, одно- и двухстворчатые.

Общее состояние дверей удовлетворительное.

Замена окон на памятнике разрешается при условии сохранения (точного повторения) первоначального рисунка окон и профиля переплетов!

ж) лестницы:

В подъездах лестницы двухмаршевые с поворотом на 180°, ступени железобетонные с мозаичным покрытием, уложены по металлическим оштукатуренным косоурам. Ограждение маршей деревянное решетчатое, поручень – деревянный профилированный. Местами незначительные сколы и стертости в ходовых местах ступеней, мелкие трещины на полах площадок.

На дворовом фасаде имеется металлическая пожарная лестница на кровлю.

Общее состояние лестниц удовлетворительное.

з) лепные, скульптурные прочие декоративные украшения: отсутствуют.

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

5. Сад, парк, двор, ворота и ограда:

Прилегающая к зданию территория со двора, тротуары, подъездные пути – заасфальтированы. Перед главным фасадом и внутриквартальным проездом устроены газоны. Внутренний двор благоустроен и озеленён. Перепад рельефа во дворе решен при помощи подпорных стенок с устройством железобетонной лестницы и асфальтированного пандуса.

Общее состояние территории признается удовлетворительным. Однако **требуется выполнить вертикальную планировку около южного фасада (со стороны внутриквартального проезда) с организацией отвода воды от стен здания, т.к. ливневая вода проникает в приямки.**

Вдоль фронта главного фасада между домами №№ 35 и 37 сохранилось первоначальное (построенное в 1930-е гг.) решетчатое металлическое ограждение, выполненное по оштукатуренным кирпичным столбам с декоративными вазонами. Распашные ворота утрачены, калитка не функционирует. **Требуется текущий ремонт.**

6. Прочее:

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

Охранная доска на главном фасаде здания-памятника отсутствует.

II. 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
1.1	Перечень согласованной «Госорганом» проектной документации: - Эскизный проект «Перепланировка кв.1 под офис для обучения иностранным языкам», выполненный АО «Гемма» (Шифр 98/7). - Рабочий проект «Устройство эвакуационных выходов из помещений детского сада № 164», выполненный ГУП «Желдорпроект» (Шифр 6820-АС). - Эскизный проект «Реконструкция кв.2 и кв.13 под офис ООО «Авто-Ойл», выполненный ГП ПК «Жилкоммун-проект» (Шифр 01-П-25-АС). - Эскизный проект «Решение входного узла и рекламы магазина промышленных (канцелярских) товаров «Глобус» (бывш. кв.25), выполненный ООО «Арки» (Шифр 18.2001-АС). - Эскизное решение вывески на входе в офис фирмы «Сибирьтеплотехника». Технический паспорт БТИ (по состоянию на 1990г.) Разработать паспорт отделки фасадов. Материалы согласовать с «Госорганом».	май 2004г.	Согласованы НПЦ: 10.03.98г. (с условиями) 17.10.01г. 29.01.02г. 01.02.02г. 19.03.02г.
№№ п/п	Наименование реставрационных, ремонтно-восстановительных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
2.1	Разработать и представить на согласование в НПЦ поэтапный план (график) проведения ремонтно-реставрационных работ по памятнику: – на 2003 год – на 2004 год – на 2005 год – на 2006 год (Данный график на предстоящий период разрабатывается "Пользователем" в случае расхождения с планом раздела II настоящего акта по срокам выполнения и видам планируемых работ).	04.03г. 04.04г. 04.05г. 04.06г.	
2.2	Устранить дефекты водостоков, прямиков и отмостки. Выполнить вертикальную планировку участка перед южным фасадом с устройством водоотвода от стены. Заменить металлические сливы по верху карнизных поясов на главном фасаде (черный металл с окраской суриком).	октябрь 2002г.	

2.3	Выполнить ремонт кровли, убрать с чердака мусор, провести рыхление и выравнивание чердачного утеплителя. В проемах слуховых окон установить недостающие жалюзийные решетки.	август 2003г.	
2.4	Отремонтировать балконы и крыльца. Восстановить остекленные переплеты в полуподвале.	сентябрь 2004г.	
2.5	В соответствии с утвержденным «Госорганом» паспортом отделки фасадов выполнить поэтапный ремонт фасадов здания-памятника: А) на восточном крыле (вдоль ул.Урицкого)..... Б) на западном крыле (вдоль проезда)..... <i>Перед окраской фасадов произвести предварительные выкрасы и согласовать с «Госорганом».</i>	сентябрь 2005г. сентябрь 2006г.	
2.6	Получить у «Госоргана» охранную доску и установить на главном фасаде здания-памятника.	ноябрь 2005г.	См. примеч. п.3
2.7	Отремонтировать столбы ограждения между домами №№ 35 и 37 по ул.Урицкого с последующей окраской элементов.	сентябрь 2006г.	
2.8	Проводить текущий ремонт в помещениях с соблюдением требований строительных норм и правил.	по мере необходимости	

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Ремонтно-реставрационные работы на памятнике выполнять по согласованной «Госорганом» проектной документации и рекомендациям специалистов НПЦ.
2. Все работы на здании-памятнике допускается производить после получения у «Госоргана» соответствующего письменного разрешения и осуществлять под наблюдением архитектурного надзора НПЦ.
3. Охранную доску изготавливает «Госорган», а «Пользователь» производит оплату за её изготовление в 15-дневный срок по предъявленному «Госорганом» счету-фактуре и устанавливает на главном фасаде памятника.

III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА.

1. Помещения здания-памятника «Пользователем» могут быть использованы только под функции, определенные охранным обязательством, с соблюдением условий, предусмотренных «Положением об охране памятников истории и культуры», утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82г. № 865.

2. Все подлинные материалы научных и технических обследований памятника, его обмеров и фотофиксаций, проектно-сметная документация на проведение ремонтно-реставрационных работ, выполненные по заказу «Пользователя», а также материалы инвентаризации строения (технический паспорт БТИ), по мере их изготовления, передаются «Пользователем» в одном экземпляре в НПЦ по сохранению историко-культурного наследия
(наименование государственного органа охраны памятников)

в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

3. Не допускать изменение объема памятника (пристройки, надстройки).

Приложения: _____

Представитель "Пользователя":



(подпись)

А.И.Гаан

*п.п. 2,442,5 при условии
финансирования
исх. № 1647/5 от
02.04.02*

Представители "Госоргана":



(подпись)

М.В.Грес

А.Э.Южанин

Р.В.Панфёров

(подпись)