

АКТ

осмотра объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Орджоникидзе,5

г.Новосибирск

18.05.2022

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

Артюкова Татьяна Александровна – начальник ГАУ НСО НПЦ,

Южанин Андрей Эмилевич – главный инженер-начальник отдела использования памятников составили настоящий акт в том, что сего числа осуществлен осмотр многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Орджоникидзе,5 и являющегося объектом культурного наследия регионального значения «Жилой деревянный дом 1-этажный» (далее – ОКН-МКД), для уточнения состояния отдельных конструктивных элементов, указанных в акте технического состояния от 15.12.2021 № 106 (далее – АТС).

В ходе визуального осмотра было установлено следующее (нумерация пунктов по тексту АТС):

3. Техническое состояние.

3.1. Общее состояние: удовлетворительное.

3.2. Визуальное состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов ОКН-МКД:

а) общее состояние:

б) фундаменты: бутовые ленточные на естественном основании. Наблюдаются признаки, указывающие на продолжающийся процесс осадки: повторное раскрытие старых трещин, деформация цоколя и сруба. Состояние фундаментов не оценено. Требуется провести срочный мониторинг (инструментальный контроль за деформациями), детальное обследование основания и фундаментов.

в) цоколи и отмостки около них: цоколь высокий, на высоту цокольного этажа, кирпичный, гладко оштукатурен и окрашен. Наблюдается повторное раскрытие старых трещин, заделанных раствором в 2020-2021 гг., шириной от волосной до 0,5–1 мм на южном и западном фасадах. На северном фасаде часть простенка западного ризалита между трещиной и дверным проемом деформирована (смещение фрагмента цоколя из плоскости стены). На западном фасаде деформация участка стены на месте заложеного оконного проема, повторное раскрытие трещин. Общее состояние цоколя удовлетворительное, состояние цоколя на западном ризалите северного фасада и на южном фасаде около северо-западного угла дома – неудовлетворительное. Требуется выборочное усиление поврежденных участков кладки.

Отмостка бетонная, исправна лишь на 2-х участках: на южном фасаде около крыльца и на северном – около западного ризалита. На остальных участках наблюдаются множественные повреждения покрытия, трещины, просадки. В центральной части северного фасада отсутствует, при этом отмечается уклон прилегающего земельного участка к дому. Состояние отмостки неудовлетворительное. Требуется вертикальная планировка участка с отводом атмосферной воды от стен, ремонт поврежденной отмостки и восстановление отсутствующей.

г) стены: бревенчатые, рубленые «в лапу» (без остатка), угловые и рядовые врубки закрыты тесовыми накладками. Нижние венцы сруба поражены гнилью на внутренних углах сруба, в районе неисправных водостоков и на восточном фасаде в месте примыкания кровли поздней одноэтажной пристройки. Наблюдается нарушение конопатки в швах, деформация сруба

на северном фасаде, на восточном фасаде сруб укреплен вертикальными брусчатыми сжимами. Общее состояние бревенчатых стен удовлетворительное. Требуется выборочная переборка сруба с заменой поврежденных бревен, устранение деформации сруба.

д) крыша: чердачная, шипцово-вальмовая. Кровля выполнена из стального оцинкованного профлиста по деревянным наслонным стропилам и дощатой обрешетке. Карнизные участки выполнены из листовой стали с фальцевым соединением листов. Отмечаются протечки из пробоин в покрытии и расстройства на стыках листов. Концы стропильных ног и мауэрлат в ендовах на северном скате крыши поражены гнилью. Общее состояние стропильной системы удовлетворительное, состояние кровли – неудовлетворительное. Требуется выборочное усиление (замена) стропил, выборочная замена обрешетки, полная замена кровельного покрытия с восстановлением фальцевой кровли.

к) окна: в ризалите южного фасада находится витраж лестницы. Витраж деревянный глухой с двойным остеклением, с отдельными переплетами. Все элементы сильно обветшали, древесина рассохлась и потрескалась. Прижимной штапик поврежден, местами сломан, что приводит к выпадению стекол. Верхняя наружная рама сильно просела и деформирована, образовавшаяся между рамой и оконной коробкой щель заполнена монтажной пеной. Состояние витража неудовлетворительное, а верхней наружной рамы – аварийное, т.к. она грозит обрушением. Требуется демонтаж аварийной рамы и временная консервация остальных элементов с последующей заменой витража на новый деревянный, выполненный с сохранением рисунка переплета и сечения импостов.

3.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские/сводчатые): перекрытия плоские деревянные. Чердачное перекрытие утеплено шлаком: шлак слежался, в местах протечек кровли увлажнен. Наличие пароизоляции не установлено. На потолке жилых помещений 2-го этажа видны трещины в штукатурке, наблюдаются следы протечек. В квартире № 10 имеются два крупных очага протечек под ендовами кровли, в санузле произошло отпадение штукатурки на площади до 0,8 м², оголение потолочной тесовой подшивки и дранки. В квартире № 11 потолок оклеен полистирольной плиткой: отмечается деформация потолка в помещении кухни, следы от протечек в спальне. Общее состояние перекрытий удовлетворительное, состояние потолка в квартире № 10 неудовлетворительное. Требуется устранение протечек кровли, замена насыпного утеплителя на эффективный (минвата) с устройством пароизоляции, ремонт потолка.

г) стены, связи: Стены бревенчатые, перегородки деревянные каркасно-обшивные, в помещениях оштукатурены, имеются трещины в штукатурном слое, местами отслоение и отпадение штукатурки. В квартире № 10 наружные стены всех помещений имеют бурые разводы от протечек, на обоях выступил темный налет, предположительно, грибковые образования в результате промерзания стены. В квартире № 11 под окном в зале наблюдается незначительное выпучивание стены. Общее состояние стен удовлетворительное, в цокольном этаже и в квартире № 10 – неудовлетворительное. Требуется выборочная переборка сруба с заменой пораженных гнилью бревен, восстановлен конопатки в швах, ремонт отделочного слоя в помещениях.

Выводы и рекомендации:

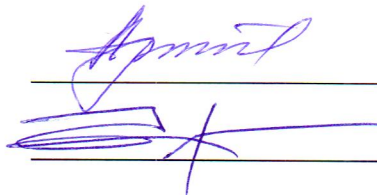
Общее состояние ОКН-МКД удовлетворительное, отдельных его элементов – неудовлетворительное. Требуется проведение нижеуказанных работ.

1. Выполнить первоочередные противоаварийные и консервационные работы по лестничному витражу, устранить протечки кровли. Организовать мониторинг технического состояния ОКН-МКД (геодезический контроль за осадками) сроком не менее 1 года.
2. Провести инструментальное техническое обследование несущих и ограждающих конструкций (включая основание и фундаменты), а также инженерных систем и оборудования ОКН-МКД.

3. По результатам обследования подготовить научно-проектную документацию по сохранению ОКН-МКД (далее – НПД), согласовать её в региональном органе охраны памятников.
4. Провести полный комплекс работ по сохранению ОКН-МКД в соответствии с согласованной НПД, включая ремонт инженерных систем и оборудования.

Приложение: фотоматериалы на 8 л.

Представители ГАУ НСО НПЦ:



Артюкова Т.А.

Южанин А.Э.

Приложение
к акту осмотра объекта от 18.05.2022

Фотофиксация
объекта культурного наследия по адресу: г.Новосибирск, ул.Орджоникидзе,5



Фото 1. Общий вид главного (южного) фасада.



Фото 2. Общий вид северного фасада.



Фото 3. Деформация стены на западном фасаде месте заложенного оконного проема.

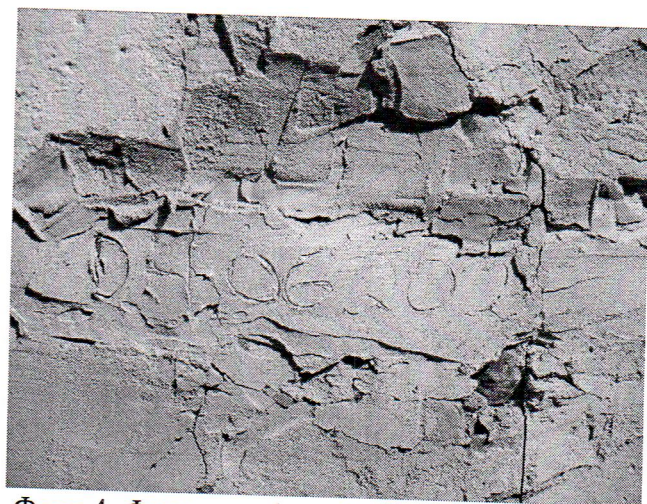


Фото 4. Фрагмент фото 3. Повторное раскрытие трещин.



Фото 5. Деформация простенка в западном ризалите северного фасада.

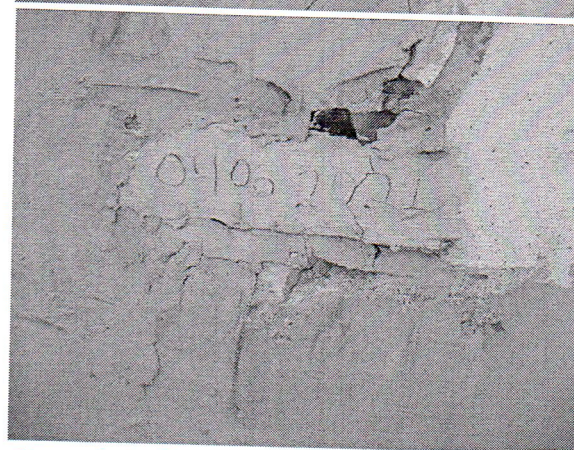
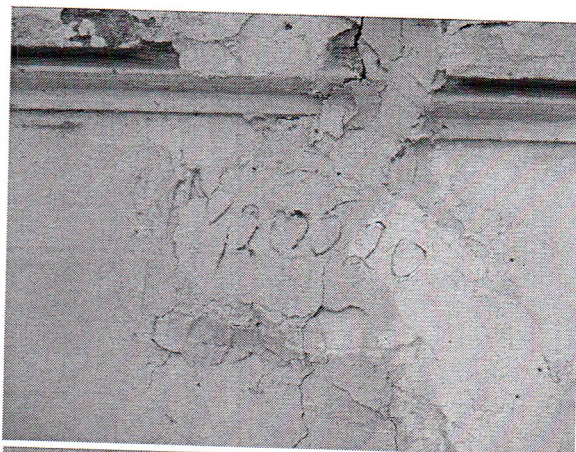


Фото 6, 7. Фрагменты фото 5. Повторное раскрытие трещины.

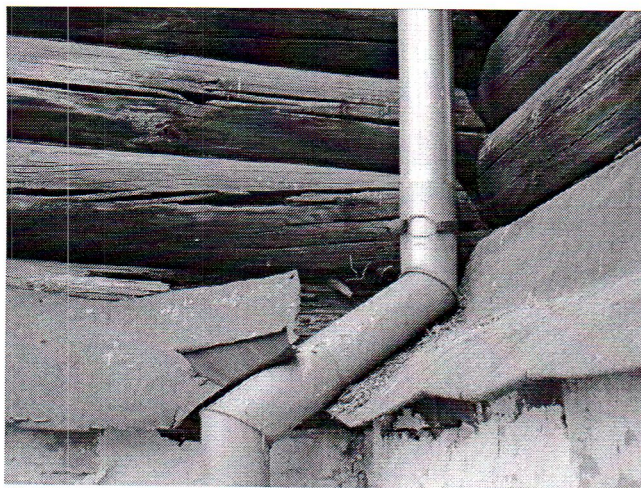


Фото 8, 9. Поражение гнилью нижних венцов на внутренних углах сруба на северном фасаде.

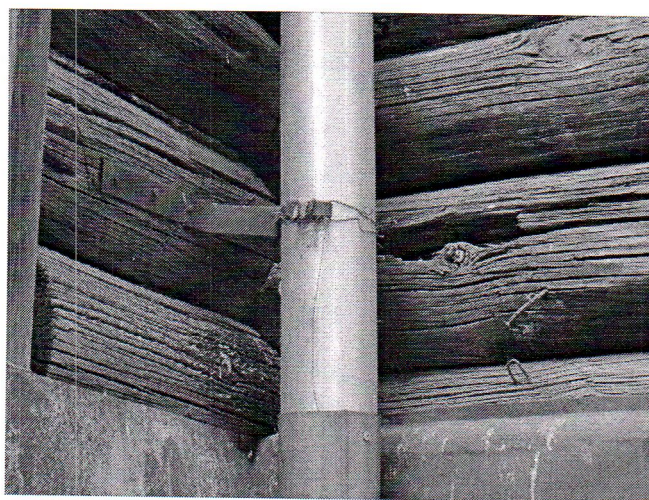


Фото 10. Поражение гнилью нижних венцов сруба на южном фасаде



Фото 11. Поражение нижних венцов сруба на восточной стороне сруба в месте примыкания поздней пристройки.



Фото 12, 13. Поражение гнилью опорных концов стропильных ног в ендовах.

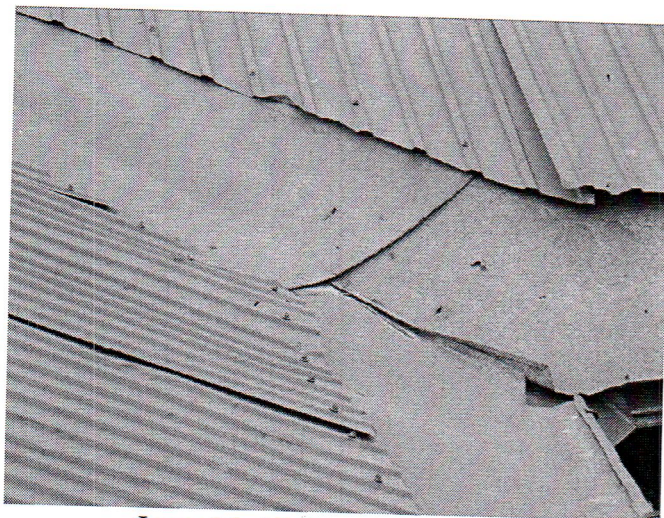


Фото 14, 15. Пробоины в кровельном покрытии, нарушение соединения листов.



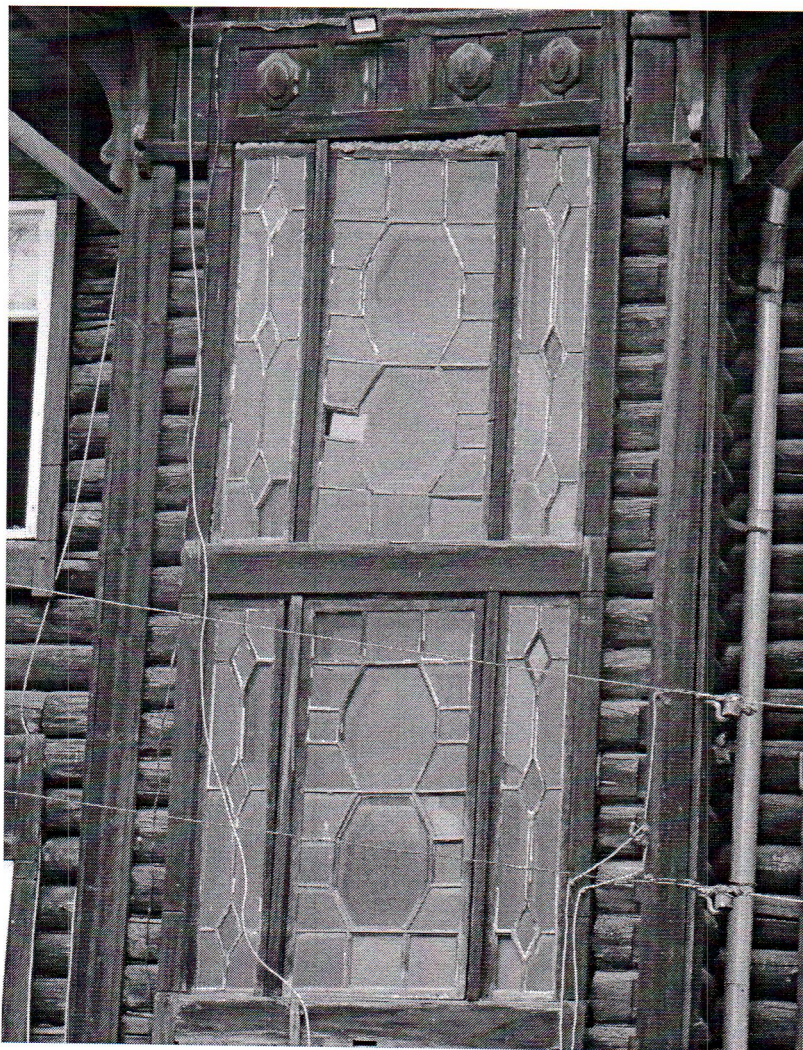
Фото 16. Отсутствует отмостка на северном фасаде. Уклон земельного участка в сторону здания.



Фото 17. Дефекты отмостки около стены западного фасада.



Фото 18. Дефекты отмостки



← Фото 19. Витражное остекление лестничной клетки (внешний вид).



↑ Фото 20. Витраж (вид из помещения). Хорошо видна деформация верхней наружной рамы.



Фото 21. Аварийное состояние верхней наружной рамы витража. Выпадение стекол.



Фото 22. Следы протечек кровли и промерзания стен в квартире № 10 (2-й этаж).



Фото 23. Фрагмент фото 22.



Фото 24. Фрагмент фото 22.



Фото 25, 26. Следы протечек и промерзания стен в жилом помещении кв.10.

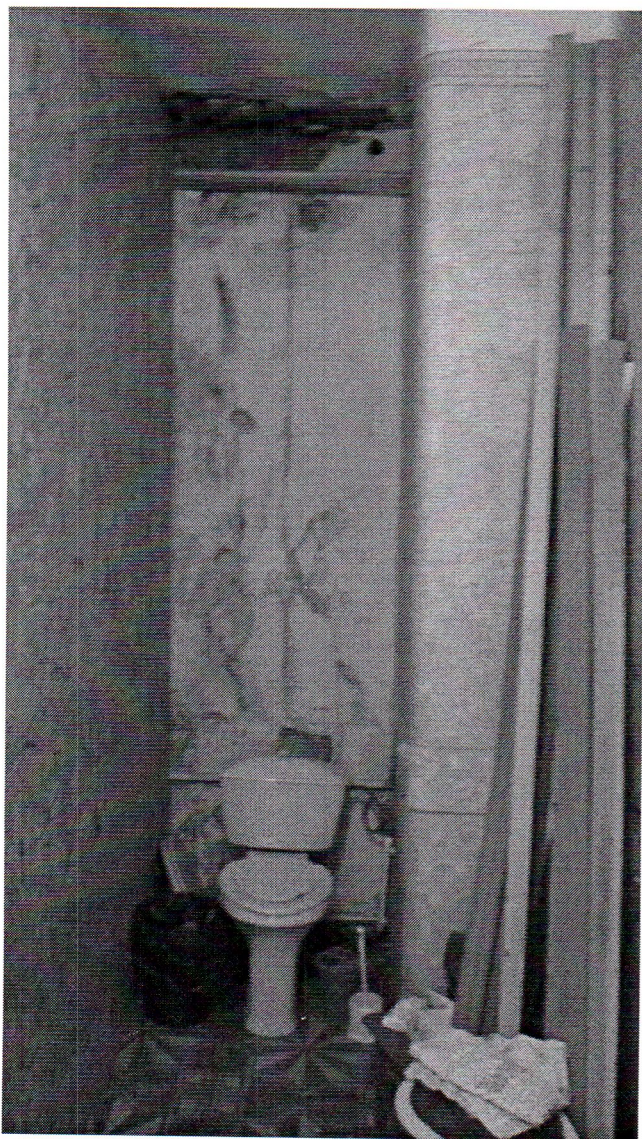


Фото 27. Следы протечек в санузле кв.10.

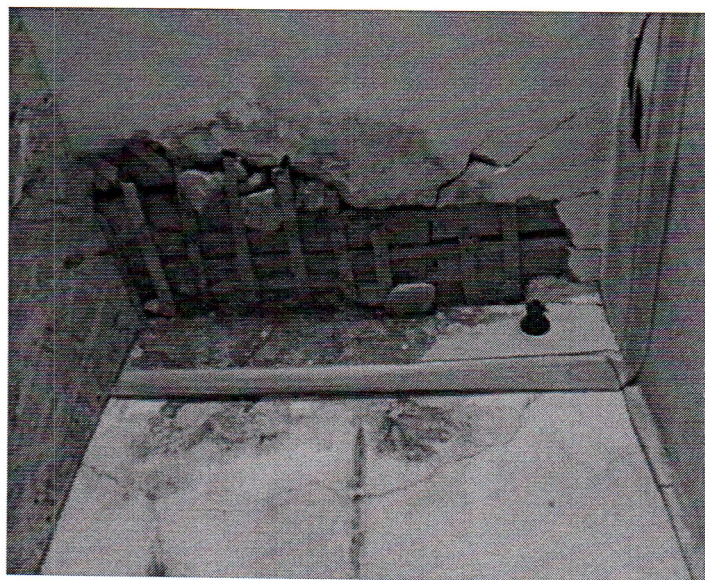


Фото 28. Фрагмент фото 26. Отпадение штукатурки на потолке санузла.



Фото 29. Следы протечек на кухне кв.10.



Фото 30. Следы протечек в спальне квартиры № 11 (2-й этаж).



Фото 31. Следы ремонта стен в местах протечек кровли в зале кв.11.

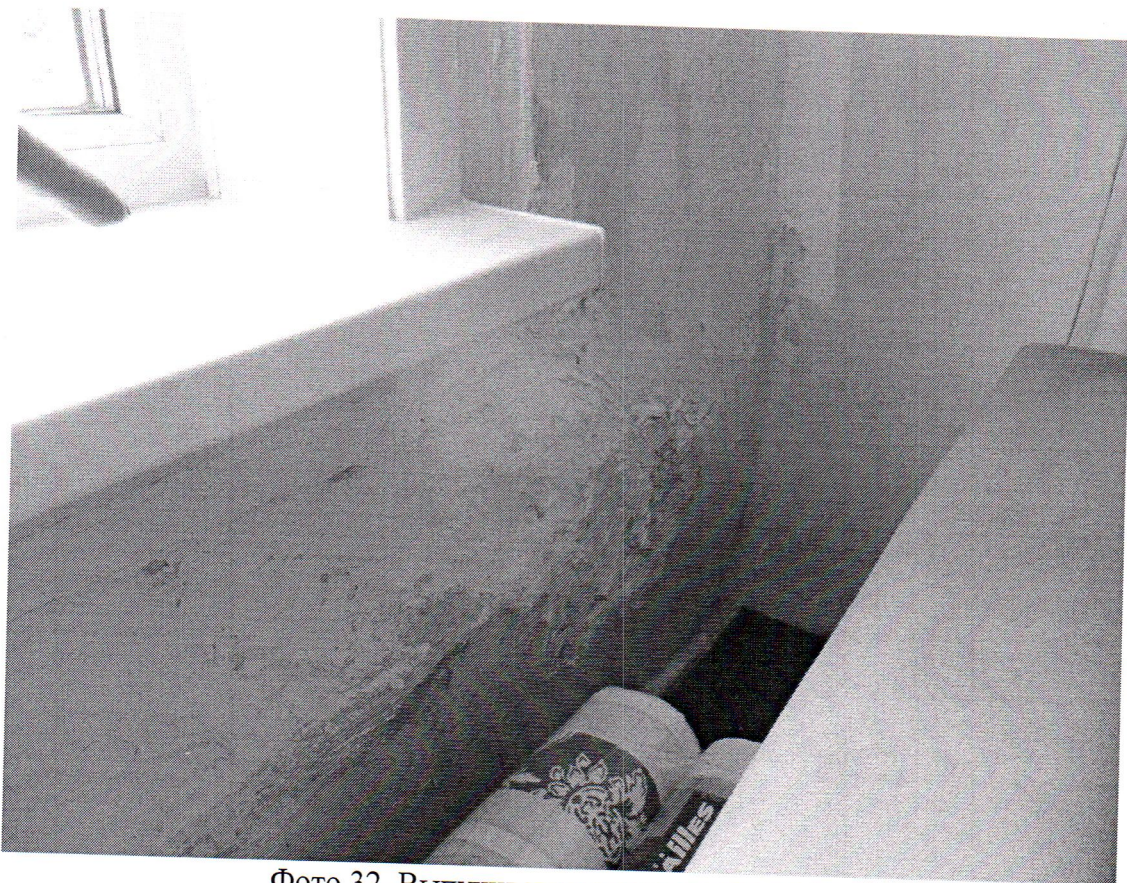


Фото 32. Выпучивание стены в зале кв.11.



Фото 33. Деформация потолка в помещении кухни кв.11.

Фотофиксацию выполнил Южанин А.Э.