

**АКТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**проектной документации**

**Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации.**

**Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», в составе проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_П\_ОКН**

г. Новосибирск

25 декабря 2024 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

В соответствии с подпунктом «к» пункта 8 указанного выше Положения экспертиза проводится одним экспертом.

Дата начала проведения экспертизы	19 декабря 2024 г.
Дата окончания проведения экспертизы	25 декабря 2024 г.
Место проведения экспертизы	город Новосибирск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирьреставрация». ИНН/КПП 5403055812/540701001
Исполнитель экспертизы	Кошелев А.В. (г. Новосибирск)

**Сведения об эксперте**

Фамилия, имя и отчество	<b>Кошелев Александр Владимирович</b>
Образование	высшее, Новосибирский государственный педагогический университет
Специальность	история
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	28 лет
Место работы и должность	заместитель директора по общим вопросам ГАУК НСО «Новосибирский государственный художественный музей», член научно-методического экспертного совета по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) при государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области, член Новосибирского областного отделения ВООПИиК

Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 19.10.2023 № 2929 (с изменениями, внесенными приказом от 02.11.2023 № 3038):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</li> </ul>
---	---

**Эксперт Кошелев Александр Владимирович признает свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 и отвечает за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.**

**Настоящим подтверждаю, что я предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой мне известно и понятно.**

**Экспертом при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.**

#### **Отношения эксперта и Заказчика экспертизы**

Эксперт:

- не имеет родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоит в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

### **Ответственность эксперта**

Эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с подпунктом «д» пункта 20 и обеспечивает выполнение пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Экспертом при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

### **Основание для проведения экспертизы**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530;

- Закон Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области»;

- Постановление администрации Новосибирской области от 27.07.2005 № 54 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, находящихся на территории Новосибирской области»;

- Постановление администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны» (далее – Постановление № 46-па);

- Постановление Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска» (далее – Постановление № 293-п);

- Приказ управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 29.04.2014 № 53 «Об утверждении особенностей (предмета охраны) объекта культурного наследия регионального значения – памятника истории «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», расположенного по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, Военный городок между ул. Тополевая, Воинская, Военная, Б. Богаткова»;

- Договор № 22-ИКЭ на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 19 декабря 2024 г., заключенный между Экспертом и ООО «Сибирьреставрация».

### **Объект экспертизы**

Проектная документация Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», в составе проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_П\_ОКН.

### Цель экспертизы

- Решение о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, при проведении работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия);

- Определение соответствия проектной документации Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», в составе проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_П\_ОКН, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### Перечень документов, представленных Заказчиком экспертизы

Проектная документация Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства» (далее – Раздел, Проектная документация), представлена в электронном виде в составе:

№ п/п	Наименование документации (входящей в переплет)
<b>1</b>	<b>Копия лицензии № МКРФ 20562 от 16.09.2020 г.</b>
<b>2</b>	<b>Исходно-разрешительная документация</b>
2.1	Копия Постановления администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, утверждении их границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны». Приложения №№ 3, 13.
2.2	Копия Постановления Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска». Приложения №№ 180, 383.
2.3	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
2.4	Копия Акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения № 40 от 19.09.2023 г, выполненный специалистами ГИО ОКН НСО
2.5	Копия письма Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 13.09.2024 № 2988-04/44 о соответствии режимам (ул.Тополевая)
2.6.1	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета (г.Новосибирск, ул. Тополевая, 30)

2.6.2	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета (г.Новосибирск, ул. Тополевая, 29)
2.6.3	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета (г.Новосибирск, ул. Тополевая, 28)
<b>3</b>	<b>Материалы обоснования</b>
3.1	Общие данные
3.2	Ситуационный план
3.3	Историко-градостроительные исследования
3.4	Краткие сведения об Объекте культурного наследия расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23
3.5	Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23
3.6	Характеристика и современное использование земельного участка
3.7	Сведения о проведенных инженерно-геологических изысканиях
<b>4</b>	<b>Сведения о планируемых работах</b>
4.1	Общие сведения
4.2	Основные проектные решения
4.3	Основные используемые строительные техника и механизмы
<b>5</b>	<b>Оценка воздействия проводимых работ на Объект культурного наследия</b>
5.1	Оценка о наличии либо отсутствии воздействия проводимых работ на объект культурного наследия, соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования участка
5.2	Оценка о наличии либо отсутствии воздействия на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта культурного наследия, а также информация об отсутствии вибрационных и ударных нагрузок от используемых строительных механизмов на конструкции и основания Объекта культурного наследия
5.3	Вывод
5.4	Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства» и особые указания при производстве работ
<b>6</b>	<b>Графическая часть</b>
6.1	Лист 1. Фрагмент границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска (зоны охраны объектов культурного наследия ЕОЗ-65, ЕЗР-65-1, ОЗ-91, ЗР-91, ОЗ-92, ЗР-92, ОЗ-93, ЗР-93 ОЗ-94, 66, 67)
6.2	Лист 2. Схема фотофиксации
6.3	Лист 3. Фотофиксация
6.4	Лист 4. Анализ возможного влияния от проектируемого Объекта на объекты культурного наследия
6.5	Лист 5. План-схема принципиальных проектных решений с учетом историко-культурной ценности территории
<b>7. Прилагаемая документация (предоставлено заказчиком) (электронный вид в формате pdf)</b>	
<b>Приложение № 1</b>	<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О техническом состоянии строительных конструкций жилого здания, по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, д.23 шифр 2024-13-0026, ООО «Сибирьреставрация»</b>
<b>Приложение № 2</b>	<b>Проектная документация Многоэтажные жилые дома с</b>

	подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)
Приложение № 3	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, шифр 051-23-ИКЦ-ИГИ1, разработанного ООО «ИКЦ» ГЕОГРАД» 2023 г.

Вместе с Разделом в электронном виде представлена проектная документация «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ П\_, в составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование.	Примечание
1.1	04201-НСК-ТПЛ_П_СП	<b>Раздел 1. Пояснительная записка. Часть 1. Состав проектной документации</b>	ООО «Проект 93»
1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ПЗ	<b>Раздел 1. Пояснительная записка. Часть 2. Пояснительная записка</b>	ООО «Проект 93»
2	04201-НСК-ТПЛ_П_ПЗУ	<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</b>	ООО «Проект 93»
3		<b>Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>	
3.1	04201-НСК-ТПЛ_П_АР1	Часть 1. Объемно-планировочные и архитектурные решения.	ООО «Проект 93»
3.2	04201-НСК-ТПЛ_П_АР2	Часть 2. Паспорт отделки фасадов	ООО «Проект 93»
4		<b>Раздел 4. Конструктивные решения</b>	
4.1.1	04201-НСК-ТПЛ_П_КР1.1	Часть 1. Конструктивные решения. Книга 1	ООО «Проект 93»
4.1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_КР1.2	Часть 1. Конструктивные решения. Поэтажные планы. Разрезы. Книга 2	ООО «Проект 93»
4.2	04201-НСК-ТПЛ_П_КР2	Часть 2. Конструктивные решения ограждений котлована. Оценка влияния строительства	ИП Востриков К.В.
4.3	04201-НСК-ТПЛ_П_КР.РР	Расчет строительных конструкций	ООО «Проект 93»
5		<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения</b>	
5.1.1.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС1.1_С1.1	<b>Подраздел 1. Система электроснабжения.</b> Часть 1. Внутренние системы. Книга 1. Секция 1.1, Жилая часть и НПКИ	ООО «Проект 93»
5.1.1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС1.1_С1, С2, С3	<b>Подраздел 1. Система электроснабжения.</b> Часть 2. Внутренние системы. Книга 2. Секция 1, Секция 2, Секция 3, Жилая	ООО «Проект 93»

		часть и НПКИ. Подземная стоянка автомобилей	
5.1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС1.2	<b>Подраздел 1. Система электроснабжения.</b> Часть 2. Внутриплощадочные сети	ООО «Проект 93»
5.2.1.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС2.1_С 1.1	<b>Подраздел 2. Система водоснабжения.</b> Часть 1. Внутренние системы. Книга 1. Секция 1.1. Жилая часть и НПКИ	ООО «Проект 93»
5.2.1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС2.1_С 1, С2, С3	<b>Подраздел 2. Система водоснабжения.</b> Часть 2. Внутренние системы. Книга 2. Секция 1, Секция 2, Секция 3. Жилая часть и НПКИ. Подземная стоянка автомобилей	ООО «Проект 93»
5.2.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС2.2	<b>Подраздел 2. Система водоснабжения.</b> Часть 2. Внутриплощадочные сети водопровода	ООО «Проект 93»
5.3.1.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС3.1_С 1.1	<b>Подраздел 3. Система водоотведения.</b> Часть 1. Внутренние системы. Книга 1. Секция 1.1. Жилая часть и НПКИ	ООО «Проект 93»
5.3.1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС3.1_С 1, С2, С3	<b>Подраздел 3. Система водоотведения.</b> Часть 2. Внутренние системы. Книга 2. Секция 1, Секция 2, Секция 3. Жилая часть и НПКИ. Подземная стоянка автомобилей	ООО «Проект 93»
5.3.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС3.2	<b>Подраздел 3. Система водоотведения.</b> Часть 2. Внутриплощадочные сети. Бытовая и ливневая канализация	ООО «Проект 93»
5.4.1.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС4.1_С 1.1	<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети.</b> Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Книга 1. Секция 1.1. Жилая часть и НПКИ	ООО «Проект 93»
5.4.1.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС4.1_С 1, С2, С3	<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.</b> Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Книга 2. Секция 1, Секция 2, Секция 3. Жилая часть и НПКИ. Подземная стоянка автомобилей	ООО «Проект 93»
5.4.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС4.2	<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.</b> Часть 2. Тепловые сети	Подрядчик БКП
5.4.3	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС4.3_С 1.1	<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.</b>	ООО «Проект 93»

		Часть 3. Индивидуальный тепловой пункт. Книга 1. Секция 1.1	
5.4.4	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС4.3_С1, С2, С3	<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.</b> Часть 3. Индивидуальный тепловой пункт. Книга 2. Секция 1, секция, 2, секция 3	ООО «Проект 93»
5.5.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС5.1_С1.1	<b>Подраздел 5. Сети связи.</b> Часть 1. Внутренние системы. Книга 1. Секция 1.1. Жилая часть и НПКИ	ООО «Проект 93»
5.5.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС5.1_С1, С2, С3	<b>Подраздел 5. Сети связи.</b> Часть 1. Внутренние системы. Книга 2. Секция 1, Секция 2, Секция 3. Жилая часть и НПКИ. Подземная стоянка автомобилей	ООО «Проект 93»
5.5.3	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС5.2	<b>Подраздел 5. Сети связи.</b> Часть 2. Внутриплощадочные сети связи	ООО «Проект 93»
5.6.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС6.1	<b>Подраздел 6. Система газоснабжения</b> Часть 1. Паспорт модульной газовой котельной	ООО «Проект 93»
5.6.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ИОС6.2	<b>Подраздел 6. Система газоснабжения</b> Часть 2. Внутриплощадочные сети газоснабжения	ООО «Проект 93»
7	04201-НСК-ТПЛ_П_ПОС	<b>Раздел 7. Проект организации строительства</b>	ООО «Проект 93»
8	04201-НСК-ТПЛ_П_ООС	<b>Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды</b>	ООО «Проект 93»
9	04201-НСК-ТПЛ_П_ПБ	<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>	ООО «Проект 93»
10	04201-НСК-ТПЛ_П_ТБЭ	<b>Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства</b>	ООО «Проект 93»
11	04201-НСК-ТПЛ_П_ОДИ	<b>Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства</b>	ООО «Проект 93»
13		<b>Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации</b>	
13.1	04201-НСК-ТПЛ_П_ЭЭ	Раздел 13.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	ООО «Проект 93»

13.2	04201-НСК-ТПЛ_П_ГОЧС	Раздел 13.2. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	ООО «Проект 93»
13.3	04201-НСК-ТПЛ_П_ОКН	Раздел 13.3 <i>Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства»</i>	ООО «Сибирьреставрация»
13.4	04201-НСК-ТПЛ_П_КЕОиИ	Раздел 13.4. Расчет естественного освещения и инсоляции	Подрядчик БКП

**Разработчик Проектной документации:** Общество с ограниченной ответственностью «Сибирьреставрация». ИНН/КПП 5403055812/540701001.

**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результатов экспертизы.**

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результатов экспертизы, отсутствуют.

**Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.**

Экспертом:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика);
- проведен осмотр и фотофиксация территории в границах проектирования;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперт установил, что иных положений и условий, необходимых для работы эксперта и проведения экспертизы, не требуется.

Эксперт при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, счел их достаточными для подготовки заключения.

#### **Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

Согласно пункту 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 на государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения

«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», в составе проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_П\_ОКН, выполненной обществом с ограниченной ответственностью «Сибирьреставрация», для определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Проектная документация ««Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_П\_, разработана ООО «Проект 93» в 2024 г.

Объектом культурного наследия, в отношении которого разработан Раздел об обеспечении его сохранности, является объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, Военный городок между ул. Тополевая, Воинская, Военная, Б. Богаткова (далее – Объект культурного наследия).

Объектом работ являются работы по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47304, площадью 17366 кв.м.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закона Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области».

Раздел выполнен в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

Раздел выполнен с учётом имеющейся исходной документации:

- копии Постановления администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, утверждении их границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны». Приложения №№ 3, 13;
- копии Постановления Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска». Приложения №№ 180, 383;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- копии Акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения № 40 от 19.09.2023 г, выполненный специалистами ГИО ОКН НСО;

- копии письма Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 13.09.2024 № 2988-04/44 о соответствии режимам (ул.Тополевая);

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета (г.Новосибирск, ул. Тополевая, 30);

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета (г.Новосибирск, ул. Тополевая, 29);

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета (г.Новосибирск, ул. Тополевая, 28).

### ***Сведения о государственной охране объекта культурного наследия***

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) в составе объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства» постановлением администрации Новосибирской области от 27.07.2005г. № 54 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, находящихся на территории Новосибирской области» и зарегистрирован в Реестре на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 05.02.2016 г. № 33533-р под номером 541410056210175. Вид объекта – Памятник. Общая видовая принадлежность - Памятник истории.

Объект культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», расположенный по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, Военный городок между ул. Тополевая, Воинская, Военная, Б. Богаткова, включен в Реестр постановлением администрации Новосибирской области от 27.07.2005г. № 54 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, находящихся на территории Новосибирской области» и зарегистрирован в Реестре на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 05.02.2016 г. № 32305-р под номером 541420056210005. Вид объекта – Ансамбль. Общая видовая принадлежность - Памятник истории.

***Границы территории Объекта культурного наследия*** и режимы использования территории утверждены постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска» (Приложения №№ 180, 383).

***Границы зон охраны Объекта культурного наследия***, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон охраны утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, утверждении их границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны» (Приложения № 3, 13).

***Особенности (предмет охраны) Объекта культурного наследия***, послужившие основанием для включения его в Реестр, утверждены приказом управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 29.04.2014 № 53 «Об утверждении особенностей (предмета охраны) объекта культурного

наследия регионального значения – памятника истории «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», расположенного по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, Военный городок между ул. Тополевая, Воинская, Военная, Б. Богаткова».

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения – памятника истории «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства»:

1. Объемно-планировочное решение комплекса.
2. Месторасположение элементов комплекса.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
  - 1) материал стен (кирпич);
  - 2) отделка цоколя (бутовая кладка);
  - 3) элементы декора фасадов (в т.ч. лопатки, ризалиты, карнизы, печные трубы, аттики, клинчатые оконные перемычки, парапетные столбики);
  - 4) габариты и конфигурация проёмов;
  - 5) рисунок переплётов окон и витражей;
  - 6) деревянные окна;
  - 7) габариты и конструкция стропильной крыши;
  - 8) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
  - 1) габариты, конфигурация и ограждение междуэтажных лестниц;
  - 2) сводчатые кирпичные перекрытия по металлическим балкам.

#### ***Краткие исторические и общие сведения:***

Объект культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», включающий в свой состав кирпичные 1,2,3-х этажные здания, расположен в Октябрьском районе г. Новосибирска, на левом берегу р. Каменка, протекающей в подземном коллекторе в центральной части города Новосибирска, на территории, ограниченной ул. Тополевая, Военная, Пролетарская, Бориса Богаткова, а с севера поймой и оврагом р. Каменка.

После принятия решения о постройке воинских казарм в г. Ново-Николевске правительством было ассигновано для строительства 5 млн. рублей. Ново-Николаевское городское Общественное управление изъявило согласие на уступку военному ведомству для Военного городка земельного участка за р. Каменкой площадью 30 десятин. Строительство Военного городка, рассчитанного на 3 тыс. человек, началось 15 августа 1910 г. и завершилось в 1913 г. Был возведен комплекс из 37 краснокирпичных зданий (жилые дома, казармы, склады, конюшни, госпиталь, военная церковь и т.д.).

Комплекс зданий Военного ведомства стал для молодого Ново-Николаевска своеобразным образцом качественного каменного строительства. Образовался единый, цельно спланированный участок застройки, объединенный высотной доминантой - Никольской церковью.

Военный городок предназначался для размещения 41-го Сибирского стрелкового полка, 2-ой Сибирской артиллерийской бригады и 1-ого Сибирского артиллерийского дивизиона. Пехотный и артиллерийский участки располагались обособленно, включали жилые дома для офицерского состава, солдатские казармы, а также конюшни, пакгаузы и другие сооружения для размещения снаряжения и вооружения. Кроме того, каждая полковая инфраструктура имела канцелярию, гауптвахту, бани, кухни, пекарни и столовые.

Церковь, офицерское собрание, госпиталь, приемный покой и помещения для учебных команд были для всех воинских подразделений общими.

Основные планировочные принципы, применявшиеся при строительстве Военного городка:

- все жилые солдатские помещения располагались отдельно от хозяйственных зданий;
- офицерские помещения также составили отдельный квартал; хозяйственные постройки, требующие охраны, для лучшего их окарауливания, сгруппировали в одном месте;

- между батальонными флигелями расположен обширный плац для строевых занятий, площадью в шесть десятин;

- при кавалерийских казармах плац для конных учений, при которых образуется много пыли, отводится в стороне от жилых зданий.

Дома офицерского состава пехотного полка сформировали фронт застройки будущей ул. Тополевая, идущей параллельно р. Каменка. Офицерские дома артиллерийского участка сгруппированы в одном квартале, где образуют участок компактной строчной застройки. Батальонные казармы образуют небольшие кварталы, включающие помещения кухонь и столовых.

В период с 1938 по 1941 гг. в связи с увеличением численности войск, размещенных в Новосибирске, на территории городка было построено большое количество зданий казарменного типа и, как следствие, параллельно шло строительство домов офицерского состава. В послевоенный период был проведен ряд реконструкционных мероприятий по увеличению площади существующих зданий методом надстройки, а также пристройки добавочных объемов. Кроме того, возводились дополнительные объекты для размещения воинских частей, строились новые жилые дома для командного состава, расширялась инфраструктура. Работы проводились в непосредственной близости от дореволюционной застройки. Часть этих сооружений (церковь, склады, конюшни и т.д.) была утрачена или значительно перестроена.

В настоящее время сооружения Военного городка 1910 – 1913 гг. постройки находятся в Октябрьском районе г. Новосибирска, на территории, где размещаются различные воинские части и прилегающая к ним жилая зона. Большая часть используется по первоначальному назначению по настоящий период времени. Двух-, трехэтажные здания на ул. Тополевая, возводившиеся как квартиры для офицеров, являются жилыми домами; казарменные помещения по-прежнему служат для размещения солдат срочной службы или приспособлены для общежитий; ряд объектов используются как административные помещения.

В 1980-е гг. на территории Военного городка, на участках, освобожденных от вспомогательных и хозяйственных объектов нач. XX в., велось строительство многоэтажных жилых домов. В настоящее время продолжается возведение многоэтажных жилых зданий, на территориях свободных от объектов капитального строительства.

На современный период историческая планировочная структура рассматриваемой территории частично утрачена, в том числе утрачена культовая вертикальная доминанта. В формировании панорамного восприятия рассматриваемой территории здания Военного городка в сложившейся градостроительной ситуации не работают. Историческая застройка представлена объектами культурного наследия.

Трехэтажный жилой дом из красного кирпича, расположенный на ул. Тополевая, 23 был построен для размещения шести семей старшего офицерского состава воинских частей, расквартированных в Военном городке.

В плане здание имеет прямоугольную форму, с ризалитами на северо-западном и юго-восточном фасадах, закрепляющими ось симметрии. В ризалите главного юго-восточного фасада, обращенного на ул. Тополевая, находится вход в здание, оформленный лучковой перемычкой. Лестничная клетка освещается двумя большими межэтажными окнами с лучковой перемычкой и замковым камнем, а также двумя маленькими, расположенными в ряд, прямоугольными окнами с клинчатой перемычкой. Сливы нижнего окна

поддерживаются П-образным ступенчатым выступом, верхнего окна - ступенчатыми кронштейнами с полосой поребрика между ними. В ризалите северо-западного фасада первоначальные межэтажные окна и входная дверь были заложены, вместо них пробито три новых оконных проема, расположенных вровень с остальными окнами этажей. Окно третьего этажа сохранило лучковую перемычку с замковым камнем, перемычки окон второго и первого этажей - прямые. Каждый ризалит увенчан декорированным кирпичной пластикой трехчастным аттиком с прямоугольным чердачным окном в центре.

Северо-западный и юго-восточный фасады разделены поэтажными рядами прямоугольных вертикальных окон. Окна имеют лучковые завершения и лучковую перемычку с замковым камнем. Подоконные сливы окон первого этажа поддерживают прямоугольные выступы, опирающиеся на ступенчатые кронштейны, между которыми расположены ступенчатые сухарики; второго этажа - прямоугольные выступы, под которыми расположена полоса поребрика; третьего этажа - сложные ступенчатые кронштейны с поребриком между ними. Оконные проёмы, примыкающие к ризалиту юго-восточного фасада, заужены.

Идентичные торцевые юго-западный и северо-восточный фасады симметричны, завершены треугольными фронтонами с парой вертикальных чердачных окон и декоративной кирпичной пластикой, располагающейся параллельно скату крыши.

Огибающие здание межэтажные тяги декорированы сухариками (нижняя - ступенчатыми сухариками) и покрыты металлом. Завершающий плоскость фасадов карниз также декорирован ступенчатыми сухариками. Углы здания и ризалитов закреплены лопатками, в верхней части которых расположен рельефный декоративный элемент, а ниже – декоративные штрабы.

Цоколь и ленточный фундамент здания выполнены из бутового камня. Крыша двускатная, чердачная по стропильному перекрытию, покрыта волнистым асбестоцементом по тесовой обрешетке. На крыше сохранились кирпичные печные трубы, декорированные сухариками и, частично, полудиркульные слуховые окна. Подвал отсутствует. В интерьере лестничной клетки видны конструкции перекрытий – кирпичные своды по металлическим балкам. Сохранились первоначальные заполнения ряда оконных проёмов. Внутреннее пространство здания разделено на квартиры.

Основные габариты: 26,4 x 13,7 м.; размер кирпича 270 x 130 x 65 мм.

Функциональное назначение Объекта культурного наследия в настоящее время не изменилось – многоквартирный жилой дом.

### ***Техническое состояние Объекта культурного наследия***

Согласно данным Акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения № 40 от 19.09.2023 г, выполненного специалистами ГИО ОКН НСО, его общее техническое состояние оценено как удовлетворительное.

По результатам проведенного в ноябре-декабре 2024 г. сотрудниками ООО «Сибирьреставрация» визуально-инструментального технического обследования 3-х этажного жилого здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23 (подробнее см. Приложение № 1 к Разделу), было установлено, что состояние конструкций здания-памятника охарактеризованы следующим образом:

- фундаменты – работоспособное;
- цоколь – работоспособное;
- фасады – ограничено работоспособное;
- МОП – работоспособное;
- кровля – работоспособное.

На основании проведенных инструментальных измерений, был сделан вывод, что конструкции удовлетворяют требованиям СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

На основании проведенного анализа:

- результатов натурного визуально-инструментального обследования, был сделан

вывод, что строительные конструкции при выполнении текущего ремонта, пригодны к дальнейшей эксплуатации.

Дальнейшая эксплуатация ограждающих конструкций с учетом действующих норм возможна при выполнении следующих указаний и рекомендаций:

- выполнить отмостку по периметру здания для предотвращения замачивания наружных стен и фундаментов;
- выполнить расшивку всех пустошенок фасадных частей объекта обследования согласно действующим нормам;
- на выявленных в стенах трещинах (от 5 мм) установить маяки и производить мониторинг дальнейшего раскрытия трещин;
- в МОП выполнить зачистку отслоения штукатурного и окрасочных слоев с последующим восстановлением;
- демонтировать старое и заменить на новое покрытие кровли;
- прочистить водосточные лотки, восстановить водосточные трубы и примыкания лотков и труб. Возможно, необходимо большее количество или диаметр водосточных труб для дальнейшей нормальной работы водосточной системы;
- заменить остекление слуховых окон на решетчатые для обеспечения наилучшего проветривания чердачного пространства;

Должна быть обеспечена надёжность конструкций и надлежащая эксплуатация указанных конструкций и всего объекта обследования в целом, а также соблюдение требований действующих строительных норм и правил, техники безопасности при введении строительства и эксплуатации здания.

Нормальная эксплуатация строительных конструкций гарантируется при условии выполнения рекомендаций по обеспечению нормальной работоспособности объекта обследования.

### **Характеристика земельного участка**

Проектная документация разработана для строительства: Многоэтажных жилых домов с помещениями обслуживания жилой застройки и подземной стоянкой автомобилей, по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная Горка (5-я линия), на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47304.

На момент разработки Раздела капитальные строения на Земельном участке отсутствуют. Перед началом строительства осуществляется вынос сетей из пятна застройки и так же из ЗОУИТ.

Окружающая территория ограничена с запада улицей Ипподромской, с севера – территорией «Локомотив-Арена», с востока – улицей Тополевой, с юга – улицей Ядринцевский конный спуск.

Согласно отчету 039-24-ИКЦ-ИГДИ растительность на участке проектирования представлена: отдельно стоящими лиственными и хвойными деревьями, кустарниками.

Рельеф участка, предоставленного под размещение жилых домов нарушен, уклон поверхности не превышает 2 м. Абсолютные отметки изменяются в пределах 135,46-144,40 м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1, в пределах которой установлена «подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки ОД-1.1.

На территории ЗУ нет проектируемых зданий и сооружений, которые запрещены к размещению.

В соответствии с ГПЗУ на территории ЗУ Объекта отсутствуют:

- водоохранные зоны;
- зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения.

Разработка проектных решений на основании проведенных инженерно-геологических изысканий - Отчет по инженерно-геологическим изысканиям для подготовки проектной

документации на Объекте «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-я линия)», шифр 051-23-ИКЦ-ИГИ1, выполнен ООО «ИКЦ «ГЕОГРАД» в 2023 г. (подробнее см. Приложение № 3 к Разделу), является мерой исключения возникновения негативного воздействия от строительства Объекта на смежную застройку, в том числе на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства» (находится на земельном участке с кадастровым номером 54:35:071090:6, имеющем смежные границы с земельным участком с кадастровым номером 54:35:000000:47304 проектируемого Объекта).

**Характеристика раздела проектной документации, разработанного в целях обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23**

Раздел об обеспечении сохранности Объекта культурного наследия является неотъемлемой частью проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_ П\_, выполненной обществом с ограниченной ответственностью «Проект 93» и разработан в целях выполнения требования статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» при проведении работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия).

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:47304, площадью 17366 кв.м (далее – Земельный участок) под строительство расположен – Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц: Тополевая, Военная горка (5-я линия).

Площадка находится в юго-западной части Колывань-Томской складчатой зоны.

В целях обеспечения сохранности Объектов культурного наследия, постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, утверждении их границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны» (изм. и доп. от 7 сентября 2023 г) установлены зоны охраны, согласно которым Земельный участок Объекта реконструкции расположен в границах следующих зон охраны объектов культурного наследия (подробнее см. лист ОКН-1 Раздела):

Незначительная по площади часть Земельного участка попадает в границы единой охранной зоны объектов культурного наследия № ЕОЗ-65, (далее по тексту – Единая охранная зона № ЕОЗ-65, постановление № 46-па.).

Часть Земельного участка расположена в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1.

Согласно открытым данным Управления Росреестра по Новосибирской области <https://ru.reestr.gov.com> в Единой охранной зоне N ЕОЗ-65, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области № 46-па, расположены следующие земельные участки объектов культурного наследия (см. таблицу ниже):

## Кадастровые сведения

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Адрес и кадастровый номер объекта недвижимости	Сведения о соблюдении требований ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ	Расстояние от объекта культурного наследия до границ земельного участка объекта недвижимости (метр)
1	2	3	4	5
1	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 8 семей старших офицеров»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 1; 54:35:071055:16	<b>Не распространяется</b> Земельный участок Объекта (54:35:000000:47304) не связан с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. Не осуществляются работы в границах территории объекта культурного наследия	475
2	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 12 младших бессемейных офицеров»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 2; 54:35:071080:4	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	500
3	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 3; 54:35:071055:5	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	378
4	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 4; 54:35:071080:5	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	445
5	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 5; 54:35:071055:17	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	304
6	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 6; 54:35:071080:6	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	415
7	объект культурного наследия	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 8;	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что	365

	регионального значения «Дом жилой»	54:35:071080:7	указаны в п. 1 настоящей таблицы)	
8	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 10; 54:35:071080:8	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	305
9	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 12; 54:35:071080:9	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	254
10	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 14; 54:35:071080:10	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	210
11	объект культурного наследия регионального значения «Офицерское собрание»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 17; 54:35:071055:22	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	40
12	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 18; 54:35:071080:13	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	110
13	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 20; 54:35:071085:2	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	80
14	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 12 семей младших офицеров»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 22; 54:35:071085:4	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	60
15	объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров»	г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23; 54:35:071090:6	<b>распространяется</b> Строительные и иные работы на земельном участке Объекта с кадастровым номером 54:35:000000:47304 (далее - Объект) могут проводиться при наличии в проектной документации раздела об обеспечении сохранности	земельный участок Объекта непосредственно связан с земельным участком, в границах которого утверждена территория здания-памятника

			указанного объекта культурного наследия	
16	объект культурного наследия регионального значения «Казарма батальонная»	г. Новосибирск, Военного городка территория, 6; 54:35:071005:467	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	150
17	объект культурного наследия регионального значения «Казарма батальонная Инв. N объекта 15»	г. Новосибирск, Территория Военного городка, инв. № объекта 15; 54:35:071060:122	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	150
18	объект культурного наследия регионального значения «Казарма батальонная Инв. N объекта 26»	г. Новосибирск, Территория Военного городка, инв. № объекта 26; 54:35:000000:45425	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	195
19	объект культурного наследия регионального значения «Казарма батальонная Инв. N объекта 17»	г. Новосибирск, Территория Военного городка, инв. № объекта 17; 54:35:071075:20	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	260
20	объект культурного наследия регионального значения «Канцелярия и гауптвахта для младших чинов»	г. Новосибирск, Территория Военного городка, инв. № объекта 22; 54:35:000000:49079	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	260
21	объект культурного наследия регионального значения «Пулеметная команда»	г. Новосибирск, Территория Военного городка, инв. № объекта 17; 54:35:071075:20	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	300
22	объект культурного наследия регионального значения «Казарма батальонная»	г. Новосибирск, Территория Военного городка, инв. № объекта 26; 54:35:071075:21	<b>Не распространяется</b> (основания те же, что указаны в п. 1 настоящей таблицы)	360

Границы территорий зданий-памятников, расположенных в Единой охранной зоне № ЕОЗ-65, утверждены постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска» (далее - постановление № 293-п).

Таким образом, Земельный участок Объекта непосредственно связан с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия регионального значения

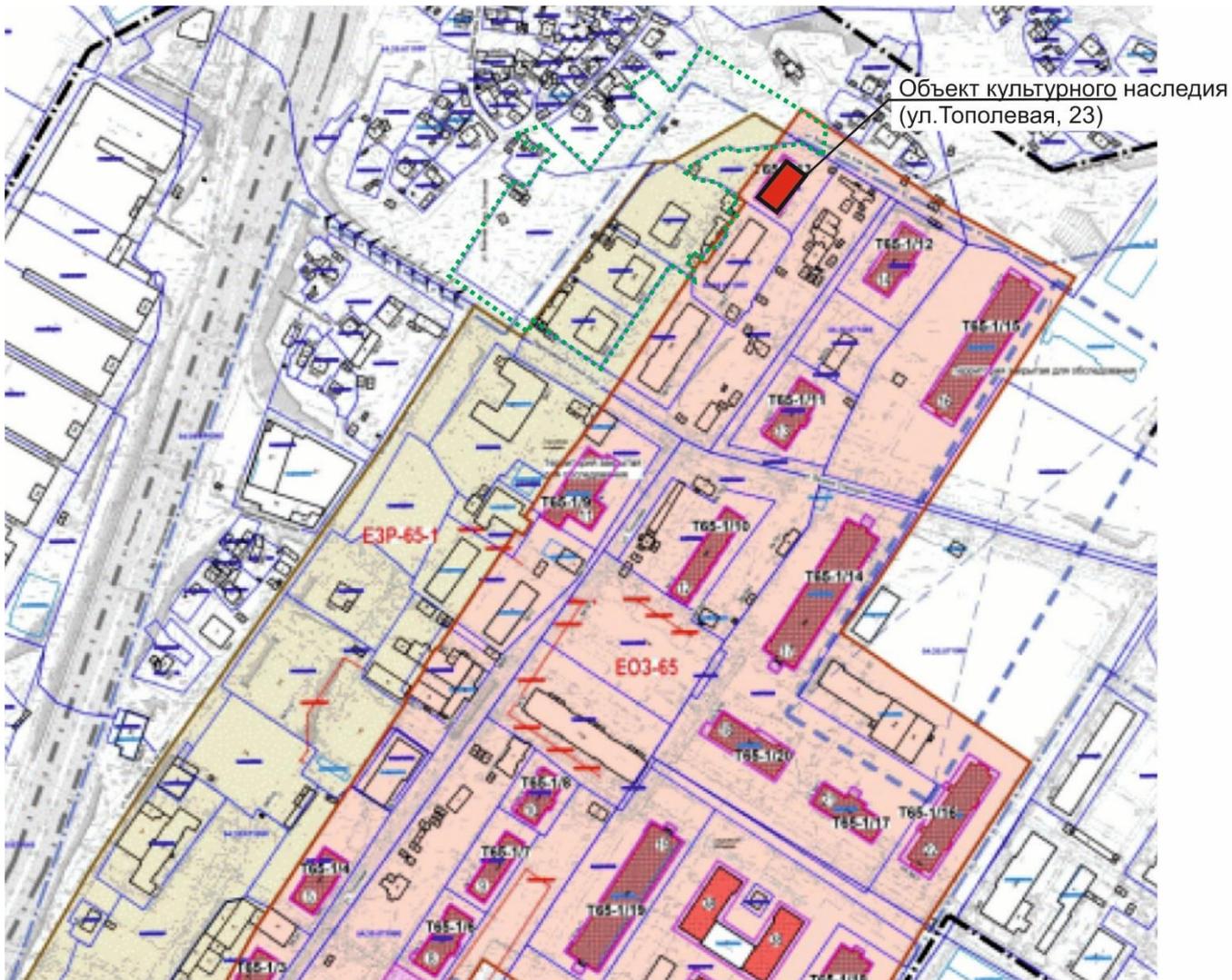
«Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23 (см. схему ниже), остальные объекты культурного наследия (№ ЕОЗ-65) расположены на отдаленном расстоянии, разделены створом улиц и/или объектами капитального строительства, земельные участки ОКН с Земельным участком Объекта смежных границ не имеют.

На основании выше изложенного, согласно требованиям законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия выполнена оценка влияния от проектируемых мероприятий на строительство Объекта на здание-памятник по ул. Тополевая, 23.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка РФ-54-2-03-0-00-2024-1863 от 26.05.2022г. земельный участок, отведенный под строительство Объекта, относится к «Зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)», в пределах которой установлена «подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)».



Схема расположения земельных участков Объекта и объекта культурного наследия (земельный участок здания-памятника по ул. Тополевая, 23 и Земельный участок 54:35:000000:47304 имеют смежные границы)



 - Граница Земельного участка (54:35:000000:47304)

Фрагмент карты (схемы) зон охраны объектов культурного наследия  
(Приложение № 3 к постановлению № 46-па)

*Проектные решения:*

Проект предусматривает строительство:

- 30-ти этажного жилого дома,
- 9-ти этажного жилого дома, котельной и трансформаторной подстанции.

Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой состоят из отдельно-стоящего 30-ти этажного жилого дома (С1.1, расположен ВНЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН) и трех-секционного 9-ти этажного жилого дома (С1, С2, С3, частично расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗР-65-1) с подземной 2-х уровневой автостоянкой, расположенной под данными жилыми секциями, предназначен: для комфортного проживания граждан и оборудован набором всех необходимых для функционирования помещений и инженерно-техническими коммуникациями, подземная автостоянка предназначена хранения личного автомобильного транспорта жителей данного дома.

- 1) назначение – Многоквартирный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит.
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий

на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - опасных природных процессов и явлений, и техногенных воздействий на территории нет.

4) принадлежность к опасным производственным объектам - не производственный объект

5) пожарная и взрывопожарная опасность,

- Класс конструктивной пожарной опасности - С0;

- Класс пожарной опасности строительных конструкций здания - К0;

- Класс функциональной пожарной опасности:

- Ф 1.3 - для основной жилой части здания;

- Ф 4.3 - для встроенных и пристроенных нежилых помещений (общественное назначение), расположенных на 1 -х этажах.

- Ф 5.2 – для подземной стоянки автомобилей

б) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - нет

уровень ответственности - II (нормальный).

Объект «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)» состоит из отдельно-стоящего 30-ти этажного жилого дома (С1.1, расположен ВНЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН) и трех-секционного 9-ти этажного жилого дома (С1, С2, С3, частично расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗР-65-1) с подземной 2-х уровневой автостоянкой, расположенной под данными жилыми секциями, предназначен: для комфортного проживания граждан и оборудован набором всех необходимых для функционирования помещений и инженерно-техническими коммуникациями, подземная автостоянка предназначена хранения личного автомобильного транспорта жителей данного дома. Газовая котельная расположена ВНЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН.

30-ти этажный жилой дом (С1.1), односекционный, отдельно-стоящий, имеет подвальный этаж с техническими помещениями.

9-ти этажный жилой дом (С1, 2, 3), трехсекционный с подземной автостоянкой. Жилые квартиры начинаются со второго этажа, на первых этажах предусмотрены места общего пользования жилой части дома, а также встроенные нежилые помещения, отделенный от жилой части противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 2-го типа, входы в данные помещения выполнены изолированно от жилой части, в каждое помещение отдельно. Подземная автостоянка отделяется от секций жилого дома (С1, 2, 3) противопожарными перекрытиями 1-го типа.

В каждой секции (С1, 2, 3) 9-ти этажного жилого дома предусмотрены изолированные лестничные клетки из подземной автостоянки с выходом непосредственно наружу и осуществляются на стилобатную часть (эксплуатируемая кровля паркинга).

Несущие конструкции секций 9-ти этажного жилого дома и подземная автостоянка запроектированы из монолитного железобетона. Принята каркасно-стенная (смешанная) конструктивная система.

Пространственная жесткость и устойчивость зданий обеспечивается совместной работой вертикальных продольных и поперечных пилонов (колонн) и стен, горизонтальных элементов жесткости (сплошных дисков перекрытий) и жестким сопряжением элементов каркаса.

Жилой дом, состоящий из 3-х секций с подземной автостоянкой, 9-ти этажный, в уровне 1-го этажа имеет «П»-образную форму в плане, с габаритными размерами в осях 1-12/В-Е – 108,27 х 29,38 м. Подземная автостоянка имеет прямоугольную форму в плане с габаритными размерами в осях 1-12/А-Е – 108,27 х 42,02 м.

Кровля жилых секций неэксплуатируемая. На кровле располагаются элементы инженерного оборудования.

Отвод воды с кровли предусмотрен через внутренний водосток.

Подъезд к Объекту на участке строительства предусматривается по проектируемым проездам с существующей ул. Ядринцевский конный спуск и проектируемого участка ул. Военная горка (5-я линия).

Котельная и трансформаторная подстанция расположены на Земельном участке ВНЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН, утвержденных постановлением № 46-па.

Вертикальная планировка благоустраиваемой территории Объекта предусмотрена с учетом формирования рельефа застраиваемой территории, обеспечивающего отвод поверхностных вод с участка. При выполнении плана организации рельефа в качестве опорных точек, приняты:

- а) углы сооружений и площадок;
- б) повышенные и пониженные точки проектного рельефа.

За относительную отметку 0.00 в секции 1.1 Объекта принята абсолютная отметка верха плиты перекрытия подвала жилого дома, соответствующая абсолютной отметке 138,43 м, в секциях 1, 2 и 3 – 142,93 м. Отметки нолей секций Объекта указаны до прогнозируемой осадки проектируемого Объекта. Отметки рельефа при входах в секции Объекта запроектированы с учетом прогнозируемой осадки проектируемого Объекта на 10 см.

Отметка входа в здание и отметка чистого пола имеют перепад в 1 см.

Для обеспечения водоотвода дождевых и поверхностных вод проезды запроектированы с односкатным поперечным профилем. Продольный уклон проездов принят от 5‰ до 40,0‰.

Тротуары запроектированы с односкатным поперечным профилем с уклоном в сторону проезжей части.

Поперечный уклон проездов и тротуаров принят согласно рекомендациям таблицы 5.2п. 5.1.7 СП 396.1325800.2018 и составляет диапазон 5-20‰. Поперечный уклон парковок вдоль улицы Ядринцевский конный спуск соответствует существующим параметрам улицы.

Продольный уклон принят от 5-80‰ в связи с сложным рельефом участка по п. 5.1.7 СП 59.13330.2020, суммарная протяжённость участков не превышает 50м, местоположение и конструкция ограждения уточняется на стадии рабочей документации.

Отведение дождевых вод с прилегающих территории Объекта осуществляется по рельефу на проектируемые проезды в закрытую сеть проектируемой ливневой канализации.

Благоустройство территории Объекта предусматривает:

1. Устройство площадок для отдыха взрослого населения, для игр детей дошкольного и школьного возраста, для занятий спортом и для хозяйственных целей. Расчет основных элементов благоустройства сведен в таблицу, таблица приведена в графической части проекта на листе 2.

2. Посадку древесно-кустарниковых насаждений и устройство газонов с посевом многолетних трав;

3. Устройство проездов из асфальтобетона и организацию стояночных мест для временного, гостевого и постоянного хранения транспортных средств (конструкция дорожных покрытий предусматривает нагрузку от движения грузового и специального автотранспорта);

4. Установку бортовых камней, ограничивающих пешеходные тротуары от проездов;

5. Установку опор уличного освещения;

6. Установку на площадке для мусоросборников цилиндрических контейнеров для ТКО заглубленного типа (уровня не ниже «ЕСОВИН 3500» или аналог) с облицовкой древесно- полимерным композитом.

Для соблюдения равноудаленности контейнеров для ТКО от выходов в жилые секции и отходов в коммерческие помещения от всех корпусов Объекта проектом предусмотрено устройство 2-х контейнерных площадок (хозяйственных площадок).

Одна хозяйственная площадка расположена в центральной части участка и на ней размещено 3 контейнера для ТКО:

- 2 контейнера для жилья Объекта;

1 контейнер для коммерции (расположены на Земельном участке ВНЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН, утвержденных постановлением № 46-па).

Проектируемый Объект оборудуется системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирование воздуха, тепловыми сетями, сетями связи.

Применяемые строительная техника и механизмы в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1 предусмотрено эксплуатировать за границами Земельного участка Объекта культурного наследия по ул. Тополевая, 23 и вне границ территории Объекта культурного наследия № Т 65-1/13, утвержденных постановлением № 293-п.

Планируемые работы будут проводиться без применения техники и механизмов, создающих разрушающие вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне взаимодействия со зданием-памятником, расположенном по ул. Тополевая, 23.

Планируемые работы не предусматривают принципиального изменения исторически сложившегося рельефа местности. Организованный отвод от здания-памятника обеспечивается естественным и спланированным рельефом (уклон от здания-памятника сохраняется/обеспечен).

#### *Оценка воздействия планируемых работ на объект культурного наследия*

В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия при реализации строительства авторами Проекта проведена Оценка влияния от строящегося Объекта на здание-памятник, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23.

Согласно выполненной оценке установлено, что в нормативную зону влияния от объектов нового строительства, конструкции здания-памятника по ул. Тополевая, 23 не попадают. Возникновение угрозы нарушения целостности и устойчивости конструкций Объекта культурного наследия от планируемых работ отсутствует. Учитывая историко-культурный статус объекта, на период производства строительных работ рекомендовано проведение геотехнического мониторинга.

В целях определения состояния Объекта культурного наследия до проведения строительных работ на смежной территории и определения мер по сохранению здания-памятника выполнено техническое обследование его строительных конструкций и оценки технического состояния в целом (см. прилагаемые материалы п. 7 Приложение № 1 к Разделу).

Описание результатов обследования приведено п. 3.5 Раздела.

В ходе обследования проведены схематичные обмеры памятника, выявлены и зафиксированы дефекты и повреждения.

Дефекты разрушающего характера на Объекте культурного наследия не выявлены.

Общее состояние памятника удовлетворительное, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности конструкций здания не создают опасность внезапного разрушения.

Работы по сохранению Объекта культурного наследия, проведенные собственником или законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ (капитальный ремонт, реставрация), позволят поддержать памятник в надлежащем эксплуатационном состоянии.

#### ***Оценка о наличии либо отсутствии воздействия проводимых работ на Объект культурного наследия, соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования участка*** (см. совместно с листом ОКН-5)

Проектной документацией «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)» Шифр: 04201-НСК-ТПЛ\_П, разработанной ООО «Проект 93» (далее – Проект), на земельном участке с

кадастровым номером 54:35:000000:47304, предусмотрено строительство следующих зданий и сооружений:

- 30-ти этажный жилой дом (расположен на Земельном участке ВНЕ регламентных зон охраны объектов культурного наследия, утверждённых постановлением № 46-па, см. лист ОКН-5, влияние на Объект культурного наследия исключено);

- 9-ти этажный жилой дом (частично расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1, утверждённых постановлением № 46-па, см. лист ОКН-5);

- Котельная (расположена на Земельном участке ВНЕ регламентных зон охраны объектов культурного наследия, утверждённых постановлением № 46-па, см. лист ОКН-5, влияние на Объект культурного наследия исключено);

- Трансформаторная подстанция (расположена на Земельном участке ВНЕ регламентных зон охраны объектов культурного наследия, утверждённых постановлением № 46-па, см. лист ОКН-5, влияние на Объект культурного наследия исключено).

Незначительная по площади часть Земельного участка попадает в границы единой охранной зоны объектов культурного наследия № ЕОЗ-65 (Подробнее см. лист ОКН-5), на территории, которой действуют следующие режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам:

а) запрещается:

устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении – **не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 не предусмотрено).**

применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия - **не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 не предусмотрено);**

размещение нестационарных и мобильных объектов - **не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 не предусмотрено);**

засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм - **не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 не предусмотрено);**

размещение отдельно стоящих рекламных и (или) информационных конструкций, наружной рекламы на фасадах и крышах зданий, строений, сооружений, за исключением информационных конструкций, содержащих информацию о популяризации и использовании объектов культурного наследия, информацию ориентирования в городской среде - размерами не более 1,0х1,6 метра, высотой от планировочной отметки (для отдельно стоящих конструкций) не более 2,0 метра, а также информацию управления дорожным движением, информацию, размещаемую в целях обеспечения безопасности граждан - **не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 не предусмотрено);**

б) капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей разрешается при условии исключения их влияния (в том числе динамических воздействий) на сохранность объектов культурного наследия при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на объекты культурного наследия – **(режим соблюдается)**

**Проектом предусмотрен вынос сетей, а именно:**

- демонтаж существующих опор освещения и линии ЛЭП (не являются предметом охраны ОКН, нарушают действующие режимы регламентных зон ОКН);

- демонтаж ВОЛС, проходящий по опорам освещения (не являются предметом охраны ОКН, нарушают действующие режимы регламентных зон ОКН);

- проектные решения разработаны на основании результатов технического отчета инженерно-геологических изысканий, шифр 051-23-ИКЦ-ИГИ1, разработанного ООО «ИКЦ» ГЕОГРАД» в 2023 г. (подробнее см. Приложение № 4 п.7 Раздела) – (соответствует режимам).

в) строительство подземных сооружений (в том числе инженерных сетей) разрешается при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на объекты культурного наследия;

г) благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения особенностей объектов культурного наследия, послуживших основанием для включения их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению, а также сохранения и восстановления градостроительных характеристик их историко-градостроительной и природной среды, в том числе:

с заменой покрытия пешеходных дорожек и тротуаров (твердые покрытия - монолитные или сборные, выполняемые из асфальтобетона, цементобетона, природного камня и аналогичных материалов);

с устройством функционального освещения и ограждения территории в стилистике объектов культурного наследия или нейтрального по отношению к ним;

с устройством архитектурного освещения, направленного на создание выразительной визуальной среды объектов культурного наследия;

с размещением малых архитектурных форм (элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, городская мебель, осветительное оборудование, ограждения), выполненных в стилистике объектов культурного наследия или нейтральных по отношению к ним;

с заменой зеленых насаждений (деревьев, кустарников, газонов, цветников) перед объектами культурного наследия с высадкой зеленых насаждений (деревьев, кустарников) высотой, не превышающей 1,0 метра;

- благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения особенностей объекта культурного наследия, послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению, а также сохранения ландшафтных характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе:

**Проектом предусмотрено устройство газонов, посадка низкорослых кустарников, в целях создания выразительной визуальной среды объекта культурного наследия) - (предусмотренные работы соответствуют режимам).**

1) требования к градостроительным регламентам в границах Единой охранной зоны N ЕОЗ-65:

а) требования к видам разрешенного использования земельных участков в границах территории единой охранной зоны объектов культурного наследия в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными кодами Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2020 N П/0412 (далее - Классификатор):

основные виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, код 2.5; коммунальное обслуживание, код 3.1; социальное обслуживание, код 3.2;

бытовое обслуживание, код 3.3;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код 3.4.1;

образование и просвещение, код 3.5;

объекты культурно-досуговой деятельности, код 3.6.1;

общественное управление, код 3.8; деловое управление, код 4.1; магазины, код 4.4;

банковская и страховая деятельность, код 4.5;

общественное питание, код 4.6; гостиничное обслуживание, код 4.7; развлечения, код

4.8;

обеспечение занятий спортом в помещениях, код 5.1.2;  
 площадки для занятия спортом, код 5.1.3;  
 историко-культурная деятельность, код 9.3;  
 земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0;  
 условно разрешенные виды использования:  
 служебные гаражи, код 4.9;  
 связь, код 6.8;

**не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 строительство не предусмотрено).**

б) требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам реконструкции объектов капитального строительства в границах территории единой охранной зоны объектов культурного наследия:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - требования не подлежат установлению;

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - требования не подлежат установлению;

максимальный (минимальный) процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства - требования не подлежат установлению;

предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств - требования не подлежат установлению;

предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства - требования не подлежат установлению;

предельные параметры реконструкции объектов капитального строительства: без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане;

**не распространяется (Проектом в границах Единая охранная зона N ЕОЗ-65 строительство не предусмотрено).**

в) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства:

запрещено строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства проводится с следующими ограничениями:

с использованием в отделке стен и кровли облицовочных и фасадных строительных материалов:

стены - гладкая штукатурка, кирпич;

кровля - кровельное железо, плоская мягкая кровля;

с применением цветового решения, нейтрального к объекту культурного наследия (цвет из цветовой палитры отделки фасадов объекта культурного наследия или нейтрального к нему);

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, проводятся при условии реализации прошедших государственную историко-культурную экспертизу и согласованных органом охраны объектов культурного наследия Новосибирской области обязательных разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия;

в случае строительства подземных сооружений (в том числе, инженерных сетей),

раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия должен содержать результаты инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

**Не распространяется (Проектом в границах Единая охранный зона № ЕОЗ-65 строительство не предусмотрено).**

Проектом предусмотрено строительство 9-ти этажного жилого дома, частично расположенного в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области № 46-па (изм. и доп. от 7 сентября 2023 г).

Согласно приложению № 13 к постановлению администрации Новосибирской области № 46-па в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1 в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и их историко-градостроительной среды установлены следующие режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам:

а) запрещается:

устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении - **сети инженерно-технического обеспечения (водопровода) в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР 65- 1 предусмотрено выполнять методом прокола ГНБ на отметке ниже отметки благоустройства (не в надземном исполнении);**

- так же проектом предусмотрен вынос/демонтаж сетей теплоснабжения и водопровода (расположены ниже отметки благоустройства, не являются предметом охраны ОКН).

Участки сетей, расположенные в зоне котлована, подлежат демонтажу, остальные участки сетей, расположенные в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1 (в границах условного обозначения см. лист ОКН-5), предполагается отглушить и выполнить переключение в существующих колодцах. Режим соблюдается.

применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия. **Исключено, режим соблюдается;**

засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм **Исключено, режим соблюдается;**

проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, создающих угрозу для сохранности объектов культурного наследия;

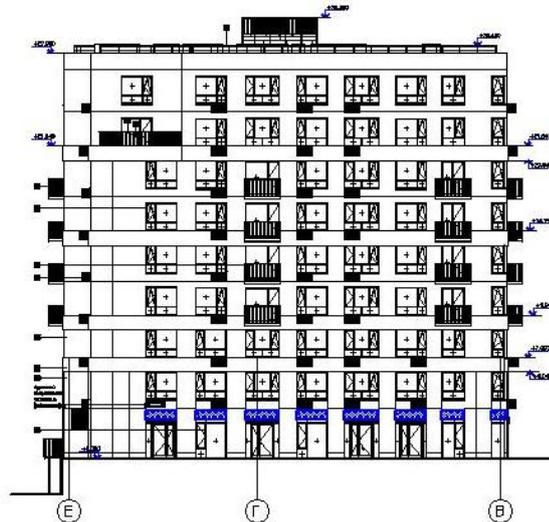
размещение объектов наружной рекламы и информации, включая рекламные конструкции с размером рекламной поверхности, превышающим 1,2 метра по короткой стороне и 1,8 метра по длинной стороне, высотой от планировочной отметки (для отдельно стоящих конструкций) не более 2,0 метра, за исключением рекламных конструкций, размещаемых на фасадах объектов капитального строительства;

размещение на фасадах объектов капитального строительства рекламных конструкций, совокупная площадь рекламной поверхности которых превышает 5% ортогональной проекции площади фасада, выходящего на улицу;

размещение объектов наружной рекламы и информации, перекрывающих элементы декоративного оформления фасадов объектов капитального строительства;

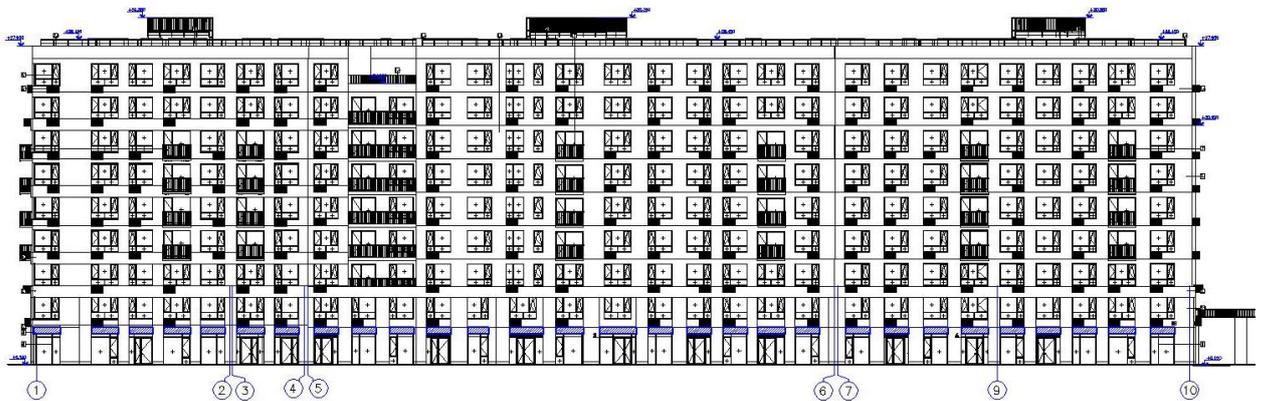
**Площадь ортогональной проекции фасада Е-В проектируемого 9-ти этажного жилого дома, выходящего на улицу, составляет 845 м.кв. Площадь мест для размещения рекламных конструкций на нем, предусмотренных Проектом, составляет 9,34 м.кв. Совокупная площадь рекламных поверхностей, предусмотренная Проектом составляет 1,1% от ортогональной площади фасада выходящего на улицу, что не превышает допустимые показатели) - Режим соблюдается.**

Площадь ортогональной проекции фасада 1-10 проектируемого 9-ти этажного жилого дома составляет 2791 м.кв. Площадь мест для размещения рекламных конструкций на нем, предусмотренных Проектом, составляет 38,3 м.кв. - Режим соблюдается (совокупная площадь рекламных поверхностей, предусмотренная Проектом составляет 1,37% от ортогональной площади фасада, что не превышает допустимые показатели).



Условные обозначения

 — Место для размещения рекламы (Собщ=9,34 м.кв)  
(Собщ Фасада Е-В=845 м.кв)



Условные обозначения

 — Место для размещения рекламных вывесок (Собщ=38,3 м.кв.)  
Собщ=2791 м.кв.

б) благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения особенностей объектов культурного наследия, послуживших основанием для включения их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению, а также сохранения и восстановления градостроительных характеристик их историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градостроительных объектов - благоустройство и озеленение территории, согласно Проекту, осуществляется не затрагивая особенностей объекта культурного наследия,

послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению, а также с учетом сохранения ландшафтных характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе:

с устройством твердых покрытий пешеходных дорожек и тротуаров (проезды - выполняются из асфальтобетона; площадки и тротуары - выполняются из тротуарной плитки);

с устройством газонов и георешеток, посадкой низкорослых кустарников, установкой осветительного оборудования, в целях создания выразительной визуальной среды объекта культурного наследия) - (соответствует режимам).

требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия N ЕЗР-65-1 предусматривают:

а) требования к видам разрешенного использования земельных участков в границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными кодами Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2020 N П/0412 (далее - Классификатор):

основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка, код 2.5; многоэтажная жилая застройка, код 2.6; коммунальное обслуживание, код 3.1; социальное обслуживание, код 3.2; бытовое обслуживание, код 3.3;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код 3.4.1;

образование и просвещение, код 3.5;

объекты культурно-досуговой деятельности, код 3.6.1;

общественное управление, код 3.8; деловое управление, код 4.1; магазины, код 4.4;

банковская и страховая деятельность, код 4.5;

общественное питание, код 4.6; гостиничное обслуживание, код 4.7; развлечения, код

4.8;

обеспечение занятий спортом в помещениях, код 5.1.2;

площадки для занятия спортом, код 5.1.3;

историко-культурная деятельность, код 9.3;

земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0;

условно разрешенные виды использования:

служебные гаражи, код 4.9;

связь, код 6.8;

**Требования соблюдаются. В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия N ЕЗР-65-1 предусмотрено строительство 9-ти этажного жилого дома.**

б) требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - требования не подлежат установлению;

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 метра (для проекций балконов, крылец, приямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов - 1 метр). **Соблюдаются, предусмотренные Проектом расстояния отступов в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия N ЕЗР-65-1, превышают утвержденный минимум - > 4м (требования соблюдаются);**

максимальный (минимальный) процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства - требования не подлежат установлению;

предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств - требования не подлежат установлению;

предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства - требования не подлежат установлению;

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: предельная максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства: по карнизу - 28,0 метра, по коньку кровли - 31,0 метра. **Соблюдаются, предельная максимальная высота по верху карнизного парапета, проектируемого 9-ти этажного жилого дома в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия N ЕЗР-65-1 не превышает 28 метров от проектной отметки уровня земли (см. совместно с п. 2.6 настоящего Раздела);**



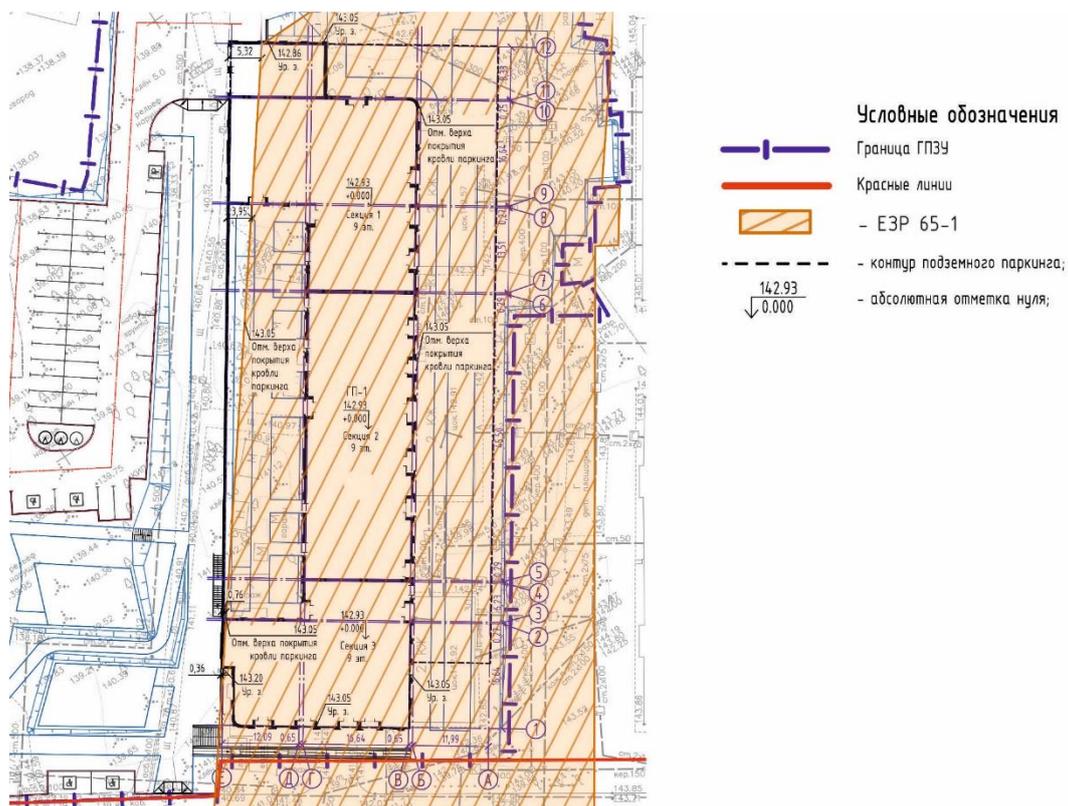


Рис. 10 Фрагмент схемы планировочной организации с указанием Земельного участка с обозначением регламент зон ОКН.

Кровля проектируемого 9-ти этажного жилого дома, расположенного в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия N ЕЗР-65-1 предусмотрена плоская неэксплуатируемая. Проектная отметка – 26.810 м от условно принятого 0.000 (абс. отм 142.93) - (требования соблюдаются). Высота проектируемого здания по отметке кровли не превышает 31 м).

На кровле предусмотрено размещение элементов инженерного оборудования

(требования в части размещения элементов инженерного оборудования постановлением № 46-па не установлены).

в) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства:

строительство и реконструкция подземных строений, сооружений при наличии инженерных исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на Объект культурного наследия – **Выполненная в составе Проекта оценка влияния от строительства Объекта (подробнее Раздел 4 Часть 2 Проекта) подтверждает отсутствие негативного воздействия на Объект культурного наследия при производстве строительных работ (требования соблюдаются);**

строительство, капитальный ремонт и реконструкция иных зданий, строений, сооружений:

принцип формирования внутриквартальной застройки - фоновый по отношению к объектам культурного наследия;

с применением отдельных современных фасадных и облицовочных материалов в отделке стен: кирпич, гладкая штукатурка, облицовочные фасадные плиты, отделочные материалы из стекла, за исключением локального изменения архитектурного решения главных фасадов объектов капитального строительства на уровне первых и цокольных этажей в стилистике объектов капитального строительства (при устройстве витрин, дверных проемов, спусков в подвал) и архитектурного решения дворовых фасадов с применением цветового решения, нейтрального по отношению к объектам культурного наследия (цвет из цветовой палитры отделки фасадов объектов культурного наследия) - **Материал и характер отделки фасадов объекта культурного наследия – керамический кирпич, окраска по штукатурке (откосы), натуральный камень (цоколь). Цветовое решение: цвет стен - кирпич (коричневый), натуральный камень (песчаник (серо-бежевый)).**

**Материал отделки фасадов проектируемого жилого 9-ти этажного дома в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия N ЕЗР-65-1: Тип отделки - облицовочный кирпич/гладкая штукатурка (оттенки коричневого, серый, бежевый) - (требования соблюдаются);**

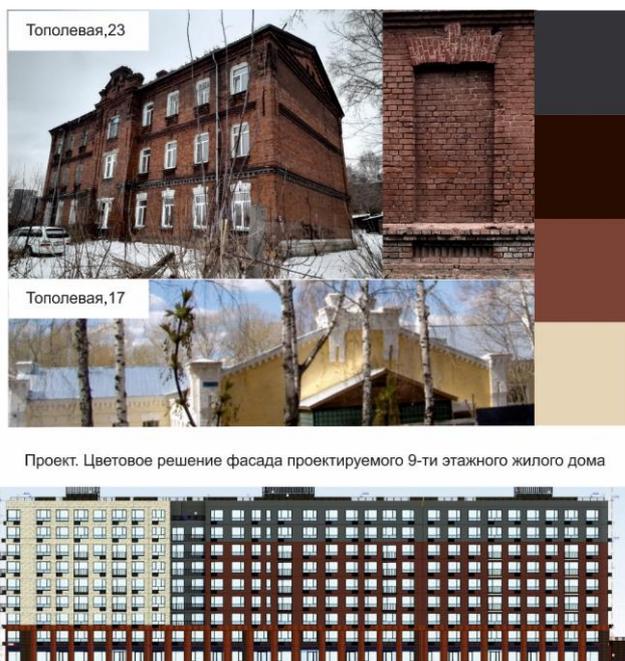


Рис. 11 Сопоставительный анализ цветового решения проектируемого Объекта и ОКН, расположенных на смежных территориях (цветовое решение Объекта, нейтральное по отношению к объектам культурного наследия (цвет фасадов из цветовой палитры отделки фасадов объектов культурного наследия)

строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации прошедших государственную историко-культурную экспертизу и согласованных органом охраны объектов культурного наследия Новосибирской области обязательных разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия. **Требования соблюдаются в рамках реализации настоящего Раздела;**

в случае строительства подземных сооружений (в том числе инженерных сетей) раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия должен содержать результаты инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия проводимых работ на объект культурного наследия – **проектные решения разработаны на основании результатов технического отчета инженерно-геологических изысканий, шифр 051-23-ИКЦ-ИГИ1, разработанного ООО «ИКЦ» ГЕОГРАД» в 2023 г. (подробнее см. Приложение № 3 п.7 Раздела) – (требования соблюдаются).**

**Вывод:** Предусмотренные Проектом решения не нарушают режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единых зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, утвержденные постановлением № 46-па, соответственно сохранность Объекта культурного наследия при производстве работ, предусмотренных проектом, обеспечена.

*Оценка о наличии либо отсутствии воздействия на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта культурного наследия, а также информация об отсутствии вибрационных и ударных нагрузок от используемых строительных механизмов на конструкции и основания Объекта культурного наследия*

Возникновение вибрационных и ударных нагрузок от предусмотренных Проектом работ на конструкции и основания Объекта культурного наследия исключено, здание-памятник в границы нормативной зоны влияния от планируемых работ не попадает (подробнее см. оценку влияния - Раздел 4 Часть 2 Проекта).

Предлагаемые проектные решения не предусматривают применение пожароопасных материалов, взрывных способов разборки грунтов. Устройство ограждения котлована предусмотрено выполнять методом статического вдавливания, что исключает возникновение вибрационного воздействия на Объект культурного наследия и его предметы охраны.

При организации строительных работ Объект культурного наследия в зоны работы башенных кранов и/или в опасную зону падения грузов при падении НЕ ПОПАДАЕТ, расположен на удаленном расстоянии более 50 метров (подробнее см. Раздел 7 Проекта).

**Вывод:** Решения на строительство Объекта, предусмотренные Проектом, не нарушают режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единых зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, утвержденных постановлением № 46-па.

Мероприятия, затрагивающие Объект культурного наследия и/или его предмет охраны, территорию Объекта культурного наследия, Проектом не предусмотрены.

Проектными решениями на строительство Объекта НЕ предусмотрено производство работ в непосредственной близости от Объекта культурного наследия.

При производстве работ Проектом не предусмотрено применение технических средств и механизмов, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на грунты и конструкции Объекта культурного наследия.

Согласно результатам проведенного технического обследования Объекта культурного наследия (см. прилагаемые материалы Приложение № 1 к настоящему Разделу) состояние отдельных конструкций здания-памятника определено как ограниченно-работоспособное;

Согласно терминологии, ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» объект культурного наследия находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии, т.е. имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность разрушения, функционирования конструкции.

Однако, в рамках настоящего Раздела как мера по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия предусмотрено, что проведение работ на Объекте строительства возможно только при осуществлении подрядной организацией мониторинга за состоянием Объекта культурного наследия (см. п.5.4 Раздела) в том числе геотехнического (согласно Раздел 4 часть 2 Проекта).

Так же следует отметить, что существуют потенциальные риски возникновения негативного влияния на Объект культурного наследия, сопутствующие производству:

- проезд и работа спецтехники;
- работа строительного персонала;
- несоблюдение техники безопасности и пожарной безопасности;
- невыполнение требований по контролю качества работ, мероприятий по безопасности производства;
- при возведении подземной части, и связанными работами по подготовке строительной площадке: рытье котлована и выполнение строительно-монтажных работ, включая устройство ограждения котлована;
- при возведении надземной части объекта;
- при монтаже строительных конструкций и их подаче на Объект с применением строительной техники;
- при выполнении вертикальной планировки и благоустройстве территории;
- различные аварийные ситуации при эксплуатации строительных машин и механизмов.

*Учитывая историко-культурный статус территории производства работ, реализация проектных решений должна выполняться с соблюдением особых указаний и мероприятий, предусмотренных в п. 5.4 Проекта, которые направлены на исключение возникновения негативного воздействия на Объект культурного наследия.*

### **Мероприятия по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия**

При разработке мероприятий по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия рассмотрены следующие виды работ, предусмотренные проектной документацией Объекта: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия) (далее - Объект), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47304, непосредственно связанного с земельным участком Объекта культурного наследия с кадастровым номером 54:35:071090:6 в границах территории Объекта культурного наследия, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п:

В границах единой охранной зоны объектов культурного наследия N ЕОЗ-65, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области № 46-па:

- Подготовительный период.
- Благоустройство территории.

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР 65- 1, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области № 46-па:

- I. Подготовительный период.
- II. Возведение объема здания:

подземной части (в том числе ограждение котлована);  
наземной части;

III. Внутренние специальные работы (отделочные, электромонтажные, санитарно-технические, слоботочные и технологические работы);

IV. Прокладка наружных сетей;

V. Благоустройство территории.

*Мероприятия по защите Объекта культурного наследия и особые указания при проведении работ:*

На Земельном участке под строительство Объекта выявленных и\или стоящих на государственной охране объектов археологического наследия - не расположено. Однако, согласно требованиям Федерального закона № 73-ФЗ, в случае обнаружения при проведении земляных работ предметов и объектов, представляющих историческую и культурную ценность, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта уведомить государственный орган охраны Объектов культурного наследия Новосибирской области (Государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Новосибирской области г. Новосибирск, ул. Мичурина, 6).

До начала производства работ НЕОБХОДИМО провести инструктаж сотрудников, выполняющих земляные работы о необходимости обеспечить сохранность Объекта культурного наследия и его территории при подготовительных и строительных работах, о запрете складирования строительных материалов и других предметов в границе земельного участка территории Объекта культурного наследия.

До начала производства работ генподрядной организацией разработать Проект производства работ (ППР), в котором более детально проработать решения ПОД и ПОС с обязательным соблюдением следующих требований:

- Строительную площадку выполнить с вертикальной планировкой, обеспечивающей организованный отвод поверхностных вод от Объекта культурного наследия.

Реализация проектных решений должна выполняться с соблюдением нижеуказанных особых указаний и мероприятий, которые направлены на исключение возникновения негативного воздействия на Объект культурного наследия.

На весь период проведения работ:

Запрещается:

Поджог мусора, разлив нефтепродуктов на строительной площадке.

Необходимо обеспечить:

- регулярный вывоз строительного мусора на полигон ТБО;
- регулярно удалять с площадки сгораемые отходы (опилки, стружки и т. д.);
- возможность подъезда пожарной автомашины к любому объекту на стройплощадке;
- обеспечить места производства работ огнетушителями, ящиками с песком, бочками с водой, ведрами. Все оборудование должно всегда находиться в исправном состоянии;
- необходимо содержать имеющиеся сети водоснабжения в таком состоянии, чтобы их в любой момент можно было использовать для огнетушения;
- обеспечить строительную площадку средствами пожаротушения и круглосуточной охраной;
- при производстве работ в границах единых зон охраны ОКН исключить использование технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие;
- попадание ТБО в границы Единой охранной зоны № ЕОЗ-65 и территории Объектов

культурного наследия при производстве работ запрещено!

1. С целью исключения негативного воздействия на Объект культурного наследия при выполнении земляных работ, возведением (монтаже) подземной и наземных частей проектируемого 9-ти этажного жилого дома необходимо:

- выполнить ограждение котлована;
- устройство свай вести методом статического вдавливания. Исключить погружение ударными и/или вибрационными методами;
- предохранять грунты в котловане от подтапливания подземными или поверхностными водами с размягчением и размывом верхних слоев основания;
- не допускается ударное рыхление грунта;
- важно! Вести работы последовательно, не допуская оголения больших участков борта котлована без установленной крепи;
- не допускается применять ударные и взрывные способы разработки грунта;
- предохранять грунт от промерзания путем его утепления древесными остатками, опилками, торфом, нанесением слоя пеностирола, а также неткаными рулонными синтетическими материалами;
- зачистку дна котлована производить бульдозером и вручную, с дальнейшей погрузкой грунта в автосамосвал. Выработанный грунт вывозить за пределы строительной площадки в специально отведенные места (полигоны утилизации). Не допускается складирование грунта вблизи земельного участка Объекта культурного наследия.

Автомобили для загрузки грунта устанавливать не ближе 3 метров от границы земельного участка Объекта культурного наследия с целью исключения аварийных ситуаций схода грунта с транспортного средства и загрязнения непосредственно связанного земельного участка в границах территории Объекта культурного наследия;

- рекомендуется оборудовать кран современным прибором безопасности ОНК-160;
- все работы, связанные с работой крана, выполнять под непосредственным наблюдением производителя работ и руководителя службы главного механика!
- аварийные ситуации при эксплуатации строительных машин и механизмов минимизировать путем строгого соблюдения правил техники безопасности и охраны труда при эксплуатации машин и механизмов;
- на весь период проведения работ организовать выполнение геотехнического мониторинга за состоянием конструкций Объекта культурного наследия, а так же мониторинг за выявленными дефектами, зафиксированными в Приложении № 1 к Разделу.

Мониторинг на объекте культурного наследия проводить на основании ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования».

*Систематический осмотр Объекта культурного наследия по ул. Тополевая, 23 осуществлять не реже чем раз в месяц. Осмотр проводить комиссией с обязательным участием представителей эксплуатирующей организации Объекта культурного наследия («ООО «УКЖХ Октябрьского района») и подрядчика.*

*В случае, если по результатам мониторинга будут выявлены деформации существенно снижающие несущую способность и эксплуатационную пригодность отдельных конструкций Объекта культурного наследия, следует провести детальное инструментальное обследование данных элементов включая проверочный расчет, с учетом требований ГОСТ Р 55567 и составлением заключения о техническом состоянии конструкций объекта культурного наследия, причинах изменения их напряженно-деформационного состояния, необходимости принятия мер по восстановлению или усилению, а так же возможности дальнейшей эксплуатации Объекта культурного наследия с обязательным информированием органа охраны объектов культурного наследия Новосибирской области.*

2. С целью исключения негативного воздействия на Объект культурного наследия при выполнении вертикальной планировки и благоустройстве территории Объекта необходимо выполнить:

- осуществлять наблюдение за режимом подземных вод;
- сохранять гидрогеологические условия площадки;
- обеспечить отвод поверхностных вод с территории Объекта строго в соответствии с проектом строительства Объекта.

3. С целью исключения негативного воздействия на Объект культурного наследия при устройстве наружных сетей на территории Объекта необходимо:

- траншеи и их обратную засыпку выполнять без применения пневмотехники во избежание возникновения ударно-вибрационного воздействия на конструкции Объекта культурного наследия;
- предусмотреть смотровые колодцы в границах земельного участка Объекта строительства;
- строительные работы не должны служить причиной повреждений имеющихся установок и сетей;
- при организации работ по демонтажу существующих опор освещения и линии ЛЭП способ заваливания исключить;
- для каждой строящейся сети обеспечить проведение лабораторных испытаний элементов сети, включая стыковые соединения, с целью установления их соответствия проектной и исполнительной документации.

Соблюдение установленных требований к проведению работ при строительстве Объекта исключает возникновение негативных факторов на сохранность Объекта культурного наследия и его предмета охраны.

Авторами проектной документации сделано заключение:

- В границах территории Объекта культурного наследия мероприятия по строительству и благоустройству проектной документацией «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)» Шифр: 04201-НСК-ТПЛ\_П\_, разработанной ООО «Проект 93» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:071090:6, НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО!

- Проектные решения по сооружению ограждения котлована (под землей) и строительства подземной части Объекта в границах зоны регулирования, выполнено по результатам инженерно-геологических исследований, отсутствие негативного влияния на Объект культурного наследия от строительства подтверждено оценкой, выполненной в Разделе 4 часть 2 Проекта.

- Проектируемый Объект к объектам транспортной инфраструктуры и другим объектам, функционально-технологические особенности, которые влияют на безопасность – не относится;

- возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории Земельного участка, на которой будут осуществляться работы – отсутствуют;

- к опасным производственным объектам проектируемый Объект – не принадлежит.

Предусмотренные Проектом решения не нарушают режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единых зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, утвержденные постановлением № 46-па;

- Благоустройство территории Земельного участка разработано с учетом сложившейся вертикальной планировки и предусматривает решения по организованному отводу поверхностных вод с территории, в том числе от Объекта культурного наследия. Работы по благоустройству предусматривают ремонт и укладку твердых покрытий (проезды и

тротуар), а так же озеленение – устройство газонов. Запроектированные мероприятия по благоустройству не могут оказать негативное влияние на Объект культурного наследия.

- Строительство наружных сетей, предусмотренное Проектом в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия № ЕЗР-65-1, отвечает режимам использования земель и земельных участков и требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением № 46-па. При условии соблюдения особых указаний и мероприятий п. 5.4 настоящего Проекта негативное влияние (в том числе динамическое воздействие) от проводимых работ на Объект культурного наследия исключено.

При изыскательских работах, проектировании, проведении земляных, строительных и иных работ, связанных со строительством Объекта **при условии соблюдения п. 5.4 настоящего Раздела, сохранность Объекта культурного наследия обеспечивается.**

Решения, принятые в Проекте на строительство Объекта, установленные режимы и требования к градостроительным регламентам в границах территорий и единых зон охраны объектов культурного наследия, **НЕ НАРУШАЮТ.**

#### **Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы**

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 г. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 593-ст.

ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2014 г. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 665-ст.

#### **Обоснование вывода экспертизы**

В соответствии с пунктом 3 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Согласно части 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией,

требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Представленный на экспертизу Раздел разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Закона Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области»;

Постановления администрации Новосибирской области от 27.07.2005 № 54 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, находящихся на территории Новосибирской области»;

Постановления администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны»;

Постановления Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска»;

Приказа управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 29.04.2014 № 53 «Об утверждении особенностей (предмета охраны) объекта культурного наследия регионального значения – памятника истории «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», расположенного по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, Военный городок между ул. Тополевая, Воинская, Военная, Б. Богаткова»,

а также с учетом письма государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 13.09.2024 № 2988-04/44 о соответствии режимам (ул.Тополевая).

Раздел выполнен в целях предотвращения повреждения Объекта культурного наследия, его разрушения, уничтожения или других действий, могущих причинить вред Объекту культурного наследия в процессе проведения работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47304, площадью 17366 кв.м.

В Разделе представлена исходно-разрешительная документация; материалы обоснования, включающие результаты проведенных историко-культурных исследований и инженерно-геологических изысканий; сведения об Объекте культурного наследия. Представлена характеристика территории проведения работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия), выполнено описание планируемых работ; оценка воздействия планируемых работ на Объект культурного наследия.

Разработаны мероприятия по сохранению Объекта культурного наследия при производстве работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу:

г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия).

В целом, обеспечение сохранности объекта культурного наследия рассматривается как комплекс различных мероприятий, которые направлены на предотвращение изменений технических и архитектурно-конструктивных параметров объекта культурного наследия, в том числе:

- мероприятия по защите объекта культурного наследия во время проведения работ;
- мониторинг технического состояния объекта культурного наследия;
- обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических нагрузок вследствие движения автотранспорта и строительной техники в ходе работ и т.п.

Мероприятия по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия в зоне намечаемых работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия), должны проводиться на всех этапах и стадиях проектирования. Они планируются таким образом, чтобы научное исследование Объекта культурного наследия и все возможные варианты обеспечения сохранности предшествовали проведению работ на территории расположения памятника.

В целях предотвращения возникновения негативного влияния от проведения работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия), на Объект культурного наследия, разделом предусмотрен следующий комплекс мероприятий:

- в целом, предусмотрены работы, направленные на содержание территории проведения работ в эксплуатационном состоянии, с учетом сохранения историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

- работы по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия), не проводятся в границах территории Объекта культурного наследия, не предусматривают работы, затрагивающие и (или) изменяющие особенности (предмет охраны) Объекта культурного наследия и не ухудшают физическое состояние Объекта культурного наследия и его предметов охраны;

- в рамках Раздела разработаны мероприятия по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия, исключающие возникновение негативных воздействий на Объект культурного наследия и его историко-градостроительную и природную среду;

- при проведении любых видов работ в рамках Раздела исключено применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на грунты и конструкции Объекта культурного наследия. Динамическое воздействие на Объект культурного наследия и его предметы охраны исключено.

Проектные решения по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия) не нарушают требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», особенности (предмет охраны) Объекта культурного наследия, утвержденные приказом управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 29.04.2014 № 53, не затрагиваются и не изменяются.

Предусмотренные Проектной документацией проектные решения по строительству новых зданий и сооружений, не влияют на визуальное восприятие Объекта культурного наследия.

Выполнение мероприятий Раздела обеспечивают сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров»,

расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, при проведении работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия).

Проведение работ по объекту строительства: Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия) не нарушает особый режим использования земель и градостроительные регламенты, утвержденные постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

Проектная документация Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», в составе проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_ П\_ОКН, соответствует требованиям нормативных документов (ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры. Общие требования)), выполнена на должном профессиональном уровне, содержит достаточный объем и обоснованность проектных решений и мероприятий, необходимых для сохранения объектов культурного наследия, учитывает требования современных норм и правил.

#### **Выводы экспертизы**

**Проектная документация Раздел 13.3. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации. Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства», в составе проектной документации «Многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, в границах улиц Тополевой, Военная горка (5-ая линия)», Шифр 04201-НСК-ТПЛ\_ П\_ОКН, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия; обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой для 6 семей старших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 23, возможно (положительное заключение).**

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.*

*Приложения к Акту государственной историко-культурной экспертизы:*

*Приложение 1. Лист ОКН-1. Фрагмент границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,*

расположенных на территории города Новосибирска (зоны охраны объектов культурного наследия ЕОЗ-65, ЕЗР-65-1, ОЗ-91, ЗР-91, ОЗ-92, ЗР-92, ОЗ-93, ЗР-93, ОЗ-94, 66, 67) - на 1 л.

*Приложение 2.* Листы ОКН-2, ОКН-3. Фотофиксация - на 2 л.

*Приложение 3.* Лист ОКН-4. Анализ возможного влияния от проектируемого Объекта на объекты культурного наследия - на 1 л.

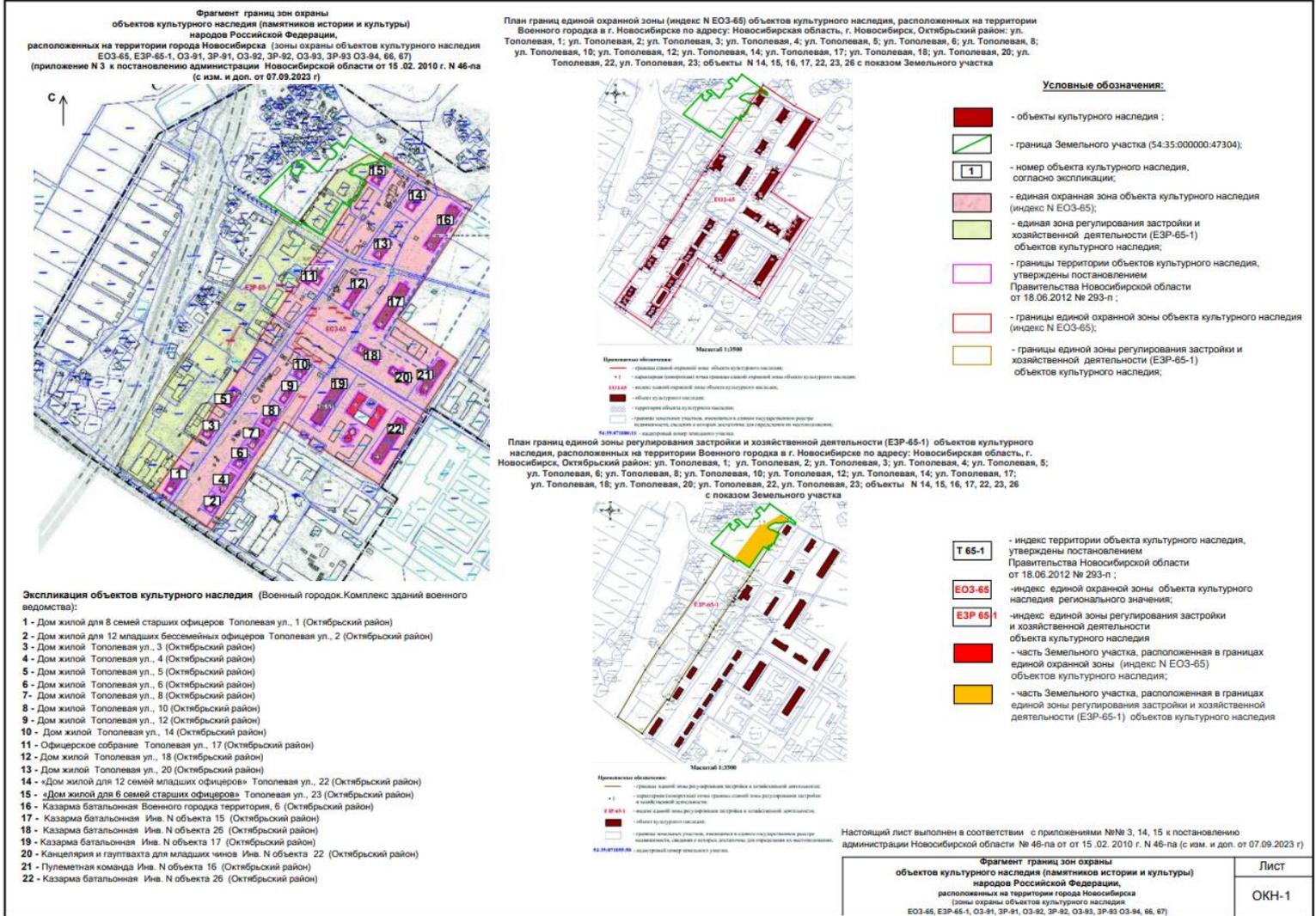
*Приложение 4.* Лист 5. План-схема принципиальных проектных решений с учетом историко-культурной ценности территории- на 1 л.

**Эксперт**

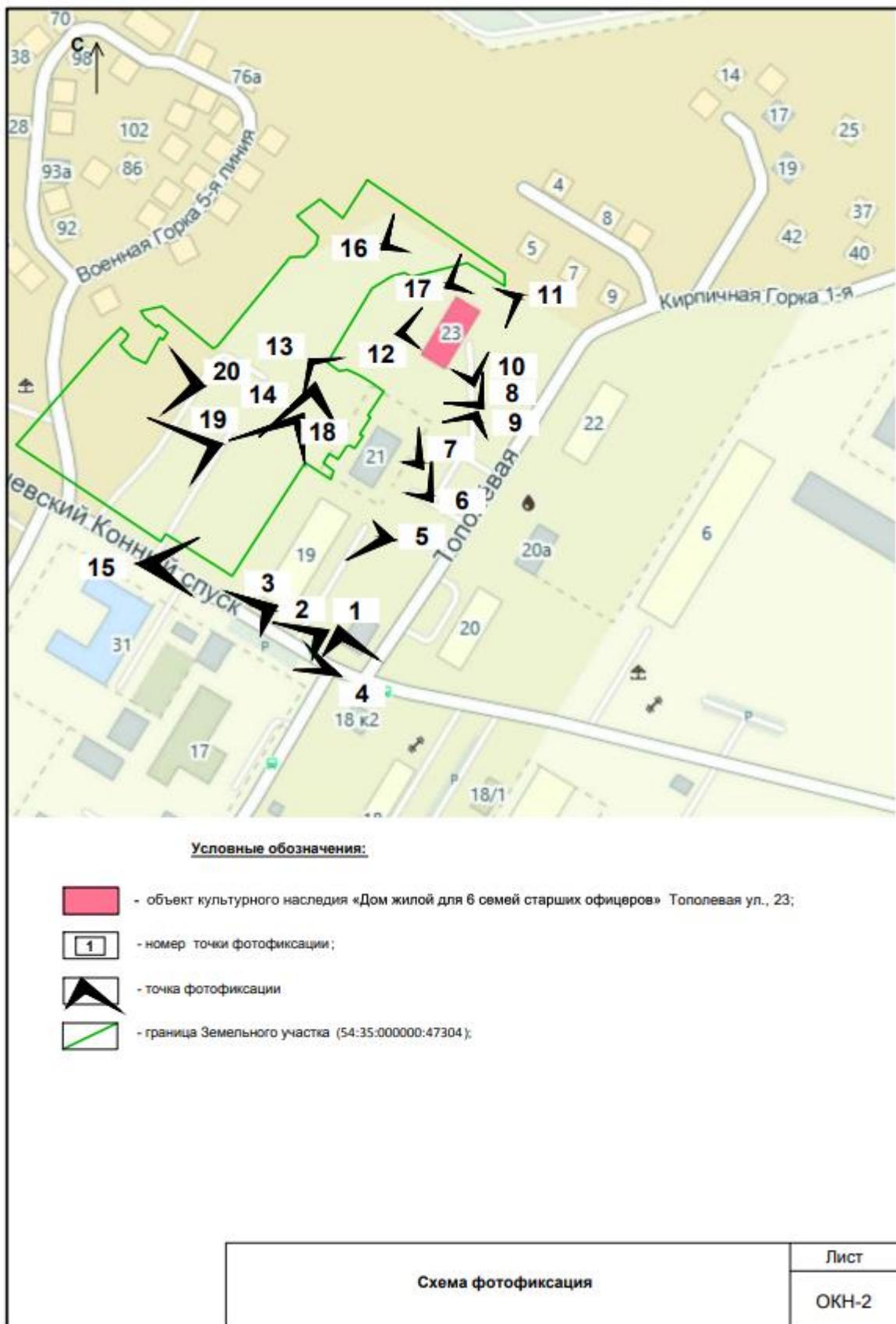
**А.В. Кошелев**

*Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы –  
25 декабря 2024 года.*

Приложение № 1  
к Акту государственной  
историко-культурной экспертизы  
от 25 декабря 2024 г.



Приложение № 2  
к Акту государственной  
историко-культурной экспертизы  
от 25 декабря 2024 г.

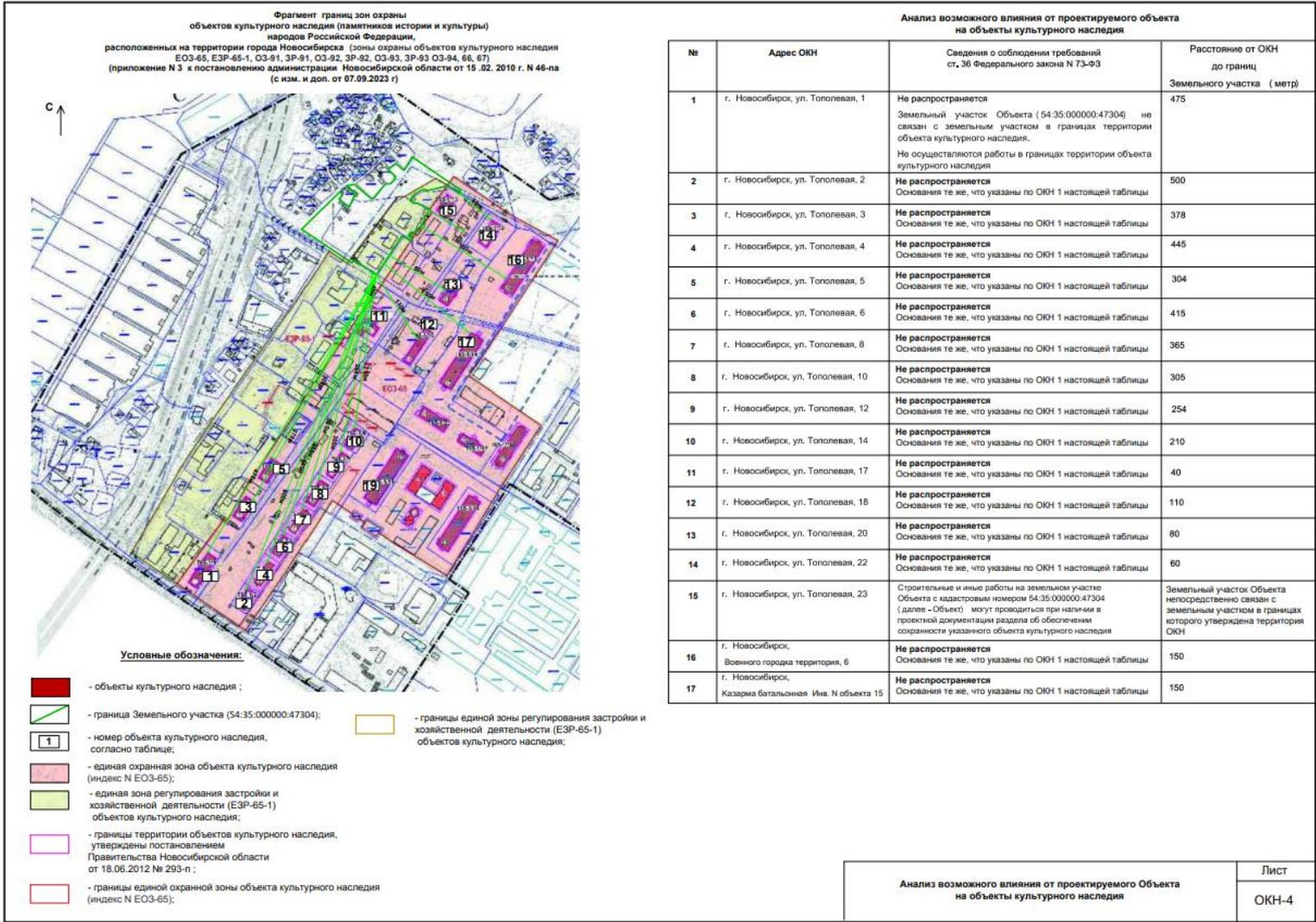




16 - номер точки фотофиксации:

Фотофиксация	Лист
	ОКН-3

Приложение № 3  
к Акту государственной  
историко-культурной экспертизы  
от 25 декабря 2024 г.



Приложение № 4  
к Акту государственной  
историко-культурной экспертизы  
от 25 декабря 2024 г.

