

АКТ

**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)»

Владивосток
2021

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)»

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (далее – Экспертиза) составлен в соответствии с порядком организации проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленным «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 569 от 15.07.2009 г. в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.05.2011 г. № 399, 4.09.2012 г. № 880, 9.06.2015 г. № 569 (с изменениями и дополнениями в постановлениях Правительства РФ “О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе” от: 18 мая 2011 г., 04 сентября 2012 г., 09 июня 2015 г. 14 декабря 2016 г., 27 апреля 2017 г., 13 марта 2020)

Дата начала проведения экспертизы	25 июня 2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	28 сентября 2021 г.
Место проведения экспертизы	г. Владивосток
Заказчик экспертизы	ООО «Дружба»

Сведения об эксперте

Фамилии, имя и отчество	Яхно Татьяна Константиновна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	АНО «Культурное наследие», директор г. Владивосток
Аттестован Минкультуры РФ	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17.09.2020 № 1108 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов

	<p>Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - 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 и хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
--	--

Эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в Акте экспертизы, и за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

ОБЪЕКТЫ И ЦЕЛИ ЭКСПЕРТИЗЫ:

Объект экспертизы: раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)»

Цель экспертизы: определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного

наследия документация, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия - Раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)» в составе проектной документации «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский д. 26 в г. Уссурийске», выполненной ООО «Восемь Плюс» в 2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ:

На экспертизу представлен Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)», входящий в состав проектной документации «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский д. 26 в г. Уссурийске», выполненной ООО «Восемь Плюс» в 2020 г.

Содержание раздела:

1. Введение
2. Общее описание участка проведения работ
3. Краткая историко-градостроительная справка
4. Краткие исторические справки по объектам культурного наследия: «Жилой особняк», 1920 г., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 5; «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А) Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)

5. Краткое описание объектов культурного наследия.
6. Описание правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия.
7. Описание основных проектных решений.
8. Оценка воздействия планируемых работ на объект культурного наследия.
9. Выводы
10. Графическая часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ

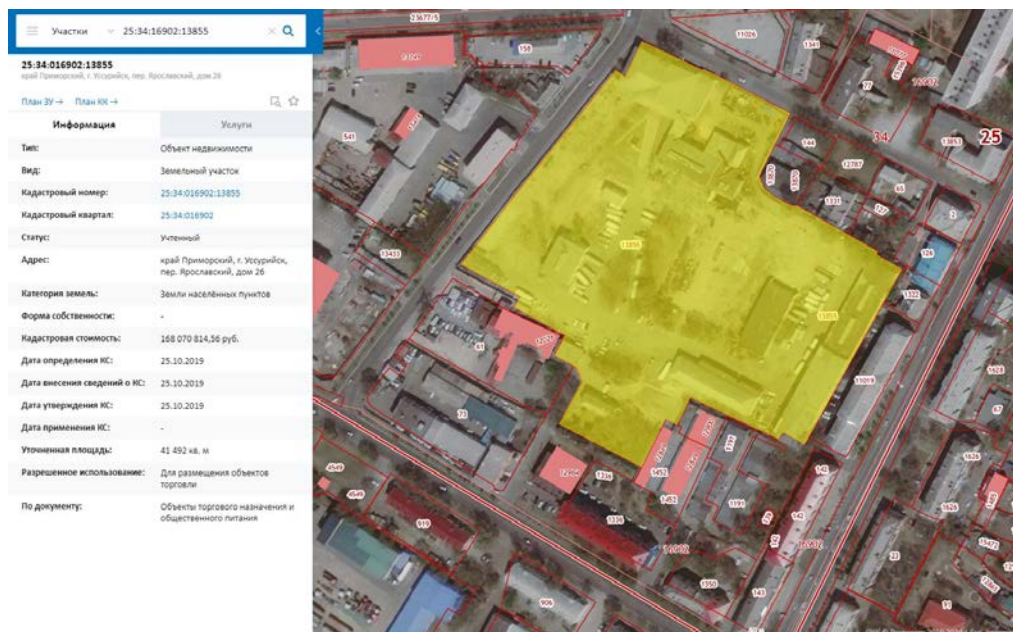
СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЯХ

Экспертизой исследованы материалы проектной документации, собраны документы, относящиеся к рассматриваемому вопросу и проведен осмотр территорий объектов культурного наследия.

ФАКТЫ И СВЕДЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ И УСТАНОВЛЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

В ходе проведенных исследований установлено:

Рассматриваемый земельный участок в районе пер. Ярославский, д. 26 с кадастровым номером 25:34:016902:13855 расположен в исторической части г. Уссурийска. Общая площадь земельного участка – 41492 м².



Фрагмент кадастровой карты. Расположение участка с кадастровым номером 25:34:016902:13855

Рельеф участка спокойный. Максимальный перепад существующих отметок в пределах участка составляет 0,8 м. Уклон рельефа – с севера на юг.

Участок, сложной в плане формы, расположен в условиях сложившейся транспортной инфраструктуры, в непосредственной близости от автомобильных дорог. Въезд на участок возможен: с улиц Советская, Сибирцева и Некрасова, с улицы Агеева по Ярославскому переулку.

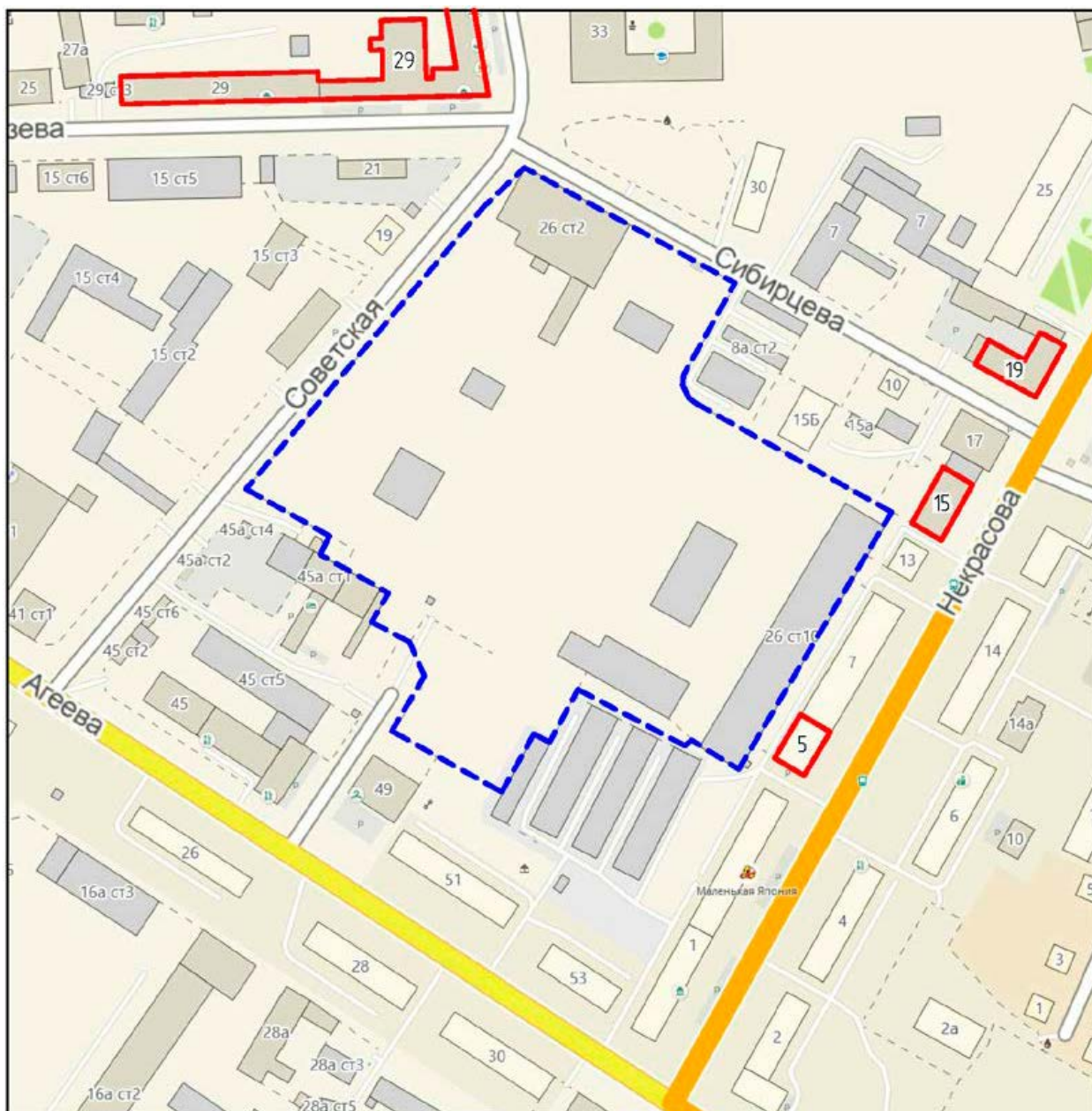
С северо-запада земельный участок ограничен проезжей частью улицы Советская; с северо-востока - проезжей частью улицы Сибирцева, малоэтажной жилой и административной застройкой, складами; с юго-запада – различной этажности (от 1-го до 5-ти этажей) жилой и административной застройкой улицы Агеева, складами и гаражами; с юго-востока - малоэтажной жилой и административной застройкой улицы Некрасова, складами и гаражами, смежным земельным участком с кадастровым номером 25:34:016902:11019, на котором расположен объект культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. (Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5).

Проект «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский 26 в г. Уссурийске» выполнен в границах зоны разрешённой застройки в соответствии с градостроительным планом № RU 25311000-0000000000008786, подготовленным управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа. Проектная площадь застройки участка – 40%.

В соответствии с картой градостроительного зонирования, проектируемый объект расположен в территориальной зоне ОД32 (зона общественного и социального назначения).

На основании сведений, предоставленных Инспекций по охране объектов культурного наследия Приморского края (письмо от 21.02.2019 г. № 65-03-17/461) объекты культурного наследия федерального, регионального значения, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, в том числе объекты археологического наследия на земельных участках с кадастровыми номерами 25:34:016902:31 и 25:34:016902:32, отсутствуют.

После объединения участков с кадастровыми номерами 25:34:016902:31 и 25:34:016902:32 вновь образованный земельный участок получил номер 25:34:016902: 13855.



----- - Рассматриваемый земельный участок.



- Рассматриваемые разделом объекты культурного наследия.

На прилегающей территории расположены объекты культурного наследия регионального значения:

5- «Жилой особняк», 1920 г., ул. Некрасова, д.5.

15 - «Фабрика табачная «Похингусы»», ул. Некрасова, д. 15 (лит. А).

Земельный участок с кадастровым номером 25:34:016902:13855 полностью или частично расположен в следующих зонах с особыми условиями использования:

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-1) объекта культурного наследия регионального значения «Театр китайский «Панхиоза», 1912 г., расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Тимирязева, д. 29, утвержденных Постановлением Администрации Приморского края от 03.10.2019 г. №640-па;

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-1) объекта культурного наследия регионального значения «Контора почтово-телеграфная Никольск-Уссурийская», конец XIX в., расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 19 (лит. А), утвержденных Постановлением Правительства Приморского края от 15.06.2020 г. №529-пп;

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-1) объекта культурного наследия регионального значения «Фабрика табачная «Похингусы», начало XIX в., расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 19 (лит. А), утвержденных Постановлением Правительства Приморского края от 15.06.2020 г. №528-пп;

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-2) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г., расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 5, утвержденных Постановлением Правительства Приморского края от 23.06.2020 г. №557-пп.

Рассматриваемый земельный участок (кадастровый №25:34:016902:13855) с юго-восточной стороны расположен смежно с земельным участком (кадастровый №25:34:016902:11019), на котором находится объект культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г. (Некрасова, д.5), вне утверждённых в установленном порядке границ территории данного Памятника. (лист –2 графической части раздела (стр. 43)).

Проект «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский 26 в г. Уссурийске» выполнен в соответствии с градостроительным планом № RU 25311000-0000000000008786, подготовленным управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа.

Проект «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский 26 в г. Уссурийске» разработан в соответствии с утверждённым Постановлением главы Уссурийского городского округа Приморского края от 28.03.2008 г. № 340 проектом межевания территории. Здание запроектировано согласно заданию Заказчика, в соответствии с согласованным градостроительным планом земельного участка, в пределах границы отвода.

Земельный участок расположен в территориальной зоне ОД32 (зона общественного и социального назначения). Основные виды разрешённого использования принятые для проектируемого здания (в соответствии с градостроительным планом): «Объекты торгового назначения и общественного питания» минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., предельное количество этажей – 9, максимальный процент застройки – 65%; «Объекты культурно-досугового назначения» минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., предельное количество этажей – 5, максимальный процент застройки – 65%.

Расположение проектируемого здания на участке обусловлено усложнённой конфигурацией земельного участка, требованием об открытой автопарковке около здания, перемещением людей и транспортных средств на территории участка.

Общие сведения об объектах культурного наследия

Объект культурного наследия регионального значения **«Жилой особняк», 1920 г., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 5;** принят под государственную охрану Постановлением Думы Приморского края от 27.03.96 г. № 314.

Объекту присвоен реестровый № 251410119130005.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г., ул. Некрасова, д. 5 утверждены. Приказом Инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 23.11.2020 г. № 400 (см. приложение).

Предмет охраны в настоящее время в установленном законом порядке не утвержден.

Объект культурного наследия представляет собой прямоугольное в плане, двухэтажное кирпичное здание под двухскатной крышей, с каменным цоколем, расположенное по ул. Некрасова, д. 5 в исторической части г. Уссурийска на юго-восточной границе исторического квартала №34, образованного улицами Сибирцева, Некрасова, Агеева и Советская.

Прилегающая территория спланирована и благоустроена. Памятник расположен в среде сложившейся плотной застройки, представленной зданиями разного временного периода. Здания поставлены практически по прямой линии и формируют фронт застройки улицы Некрасова

К юго-востоку, вдоль главного фасада здания проходит тротуар, озеленение и проезжая часть улицы (в 10 м от фасада).

Фасады здания оформлены выразительным декором, выполненным выпуском кирпича. Первый этаж декорирован рустом по периметру. Углы здания акцентированы рустованными лопатками. В уровне пола второго этажа устроен четырёхчастный межэтажный карниз. Развитый венчающий карниз завершает фасады памятника.

По линии главного фасада устроены семь надкарнизных тумб. Между тумбами хорошо сохранилось первоначальное кованое ограждение.

Главный фасад в уровне первого этажа оштукатурен и окрашен. Остальные фасады окрашены по кирпичу.

Главный (юго-восточный) фасад решён симметрично в восемь световых осей в уровне второго этажа и в четыре световые оси в уровне первого этажа. Окна второго этажа – арочные, обрамлены полуколоннами. Подоконная часть каждого окна решена в виде выступающей базы для полуколонн. Окна первого этажа – высокие прямоугольные. Юго-западный (торцовый) фасад решён симметрично в три световые оси. Фасад завершается горизонтальным карнизом, выше которого находится треугольный фронтон, фланкированный кровельными тумбами.

По центру фронтона размещены три прямоугольных окна: два невысоких узких и одно более крупное посередине.

Дворовой (северо-западный) фасад решён упрощённо. На плоскости фасада равномерно расположены оконные проёмы (прямоугольные на первом и арочные на втором этажах). Архитектурный декор представлен только венчающим карнизом.

Объект культурного наследия регионального значения **«Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)** принят под государственную охрану Решением Приморского краевого Совета народных депутатов от 23.02.90 г № 59 и Постановлением Администрации Приморского края от 07.10.2010 № 339-па.

Объекту присвоен реестровый № 251711130000005.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены Приказом Инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 07.03.2019 г. № 61.

Предмет охраны в настоящее время в установленном законом порядке не утвержден.

Объект культурного наследия представляет собой прямоугольное в плане, двухэтажное кирпичное здание с мансардным этажом. Главный (юго-восточный) фасад обращён на улицу Некрасова.

Здание расположено по ул. Некрасова, д. 15 в исторической части г. Уссурийска на юго-восточной границе исторического квартала №34, образованного улицами Сибирцева, Некрасова, Агеева и Советская. Прилегающая территория спланирована и благоустроена. Окружающая застройка состоит из современных и исторических зданий жилого и административного назначения.

Памятник оформлен в стиле модерн и обладает выразительным архитектурным декором. Главный фасад разделён лопатками на пять частей. Четыре части – одинаковые, расположенные симметрично, состоят из сгруппированных по три штуки окон различной конфигурации. Каждая часть акцентирована прямоугольным аттиком. Пятая часть решена в виде слегка выступающего ризалита по ширине немного уже других частей фасада.

Уникальной особенностью здания являются кровельные навесы над крайними аттиками главного фасада.

К северо-западу от памятника находится двор, огороженный капитальным забором. Проезд в него осуществляется с ул. Сибирцева.

Современный капитальный кирпичный забор, образующий северо-западную границу участка, находится на расстоянии 13 – 17 м от северо-западного фасада памятника.

Юго-западная граница участка также огорожена капитальным забором из силикатного кирпича.

Исторические сведения о территории и объектах культурного наследия

Рассматриваемая территория расположена у южной границы западной части города, за которой начиналась земля военного ведомства. Граница между городской и военной землями проходила по улице Бульварной (современная Агеева).

Объекты культурного наследия располагаются разрозненно вдоль улицы Некрасова на средних расстояниях друг от друга (от 45 до 90 м).

Памятники «Жилой особняк» и «Фабрика табачная «Похингунсы» расположены на юго-восточной границе исторического квартала №34.

С функциональной точки зрения исследуемая территория была разделена на общественную территорию и частную жилую застройку.

Большая часть квартала №34 была отдана под размещения торговых павильонов китайского базара. Участки домовладений с капитальной застройкой располагались организованно, вдоль улицы Некрасова и формировали её линию застройки. Здания и павильоны китайского базара, находящиеся внутри квартала и по его периметру с других сторон, были преимущественно одноэтажными. Учитывая специфику жизнедеятельности китайских предпринимателей, можно предположить, что здесь находились всевозможные мелкие производства, склады, курильни, и жилые дома. В границах базара застройка была более плотной и хаотичной.

В настоящее время большинство исторических зданий постройки конца XIX начала XX веков утрачено.

Функция территории также видоизменилась. В настоящее время бывший исторический квартал №34 занят производственной территорией авторемонтного завода, жилыми многоквартирными домами и государственными организациями, расположенными в сохранившихся исторических зданиях.

Рельеф рассматриваемой местности – плоский, как и в большинстве районов города Уссурийска. Незначительный уклон рельефа направлен в разные стороны от центра квартала (абсолютная отметка 20,2 м), образованного улицами Агеева, Советской, Сибирцева и Некрасова. Абсолютные отметки рельефа на перекрёстках улиц рассматриваемой территории колеблются от 18,9 до 19,5 м. Уклон столь незначителен, что на местности не читается.

Ландшафт рассматриваемой территории является полностью антропогенным. Природный ландшафт не сохранился.

Элементы озеленения и благоустройства расположены вдоль улиц. Согласно изученным архивным материалам, каких-либо крупных элементов благоустройства на данной местности не было и не предусматривалось.

Для города Уссурийска была принята квартальная схема планировки. Ориентация большинства улиц практически совпадает со сторонами света.

В южной части города (от улицы Тимирязева до улицы Агеева) ориентация улиц меняется. В этой части планировочные направления повёрнуты приблизительно на 45° по часовой стрелке, подходя к улице Агеева под прямым углом.

В начале XX века рассматриваемая территория находилась у юго-западной границе городской черты, за которой начиналась земля военного ведомства. Улица Агеева (первоначально Бульварная) являлась границей между ведомственной и городской землёй.

С течением времени городская среда наполнялась крупномасштабной застройкой. Исторические кварталы объединялись, а некоторые участки улиц были перекрыты или утрачены.

Квартал №34 в начале XX века был разделён на четыре части (западная, северная, восточная, южная) двумя пересекающимися проездами, соединяющими соответственно улицы Некрасова и Советская, Агеева и Сибирцева.

Указанный квартал в начале XX века практически полностью был занят китайским базаром.

С 1930-х годов на месте китайского базара начал строиться военный авторемонтный завод. Новые здания ставились без привязки к историческим проездам, в результате чего они были утрачены. От первоначальных проездов сохранился небольшой участок, идущий от ул. Агеева (Ярославский переулок).

Исторический квартал №34 не изменился в своих габаритах. В настоящее время квартал, образованный улицами с современными названиями Агеева, Советская, Сибирцева, Некрасова имеет трапециевидную форму.

Застройка в границах исследуемой территории весьма разнообразна по своей архитектуре времени возникновения и масштабу.

Анализируя исторические карты, фотографии и современные топографические материалы, можно сделать вывод о том, что застройка кварталов была периметральной усадебной, состоящей в основном из отдельных жилых домов. В глубине квартала №34 и по его северо-западной границе располагался китайский базар. Застройка базара представляла собой одноэтажные протяжённые в плане кирпичные здания, в которых размещались торговые помещения. Здания ставились параллельно улицам и внутриквартальным проездам.

Жилые деревянные дома частных домовладельцев выстраивались отдельно стоящими, по красной линии улиц, иногда с отступом в глубину участка, с промежутками от 5 до 20 м. В глубине участков располагалось большое количество подсобных строений. Постройки, расположенные ближе к центрам кварталов, располагаются более хаотично, но с сохранением прямоугольного принципа построения планировочной структуры.

Капитальная застройка, размещаемая вдоль улиц, выстраивалась по границам домовладений, предполагая, что соседние здания будут пристраивать вплотную и образовывать сплошной фронт застройки.

После становления советской власти приблизительно с 1930-х годов возобновляется строительная активность и начинается новый временной период в архитектуре города Уссурийска.

С 1930-х до начала 1960-х годов в границах рассматриваемой территории вдоль улиц были построены несколько жилых зданий:

трёхэтажное общежитие по ул. Некрасова, 7;
двух-трёхэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Некрасова, 2;
двухэтажные здания по ул. Агеева, 26, 28, 30.

Данные здания оформлены архитектурным декором, имеют скатные крыши и дополняют историческую среду объектов культурного наследия. По высоте и протяжённости фасадов возникшая застройка соответствует и дополняет историческую среду памятников.

На месте китайского базара с 1930-х годов начинает работать авторемонтный завод. Изначально производство было размещено в капитальных одноэтажных исторических зданиях, но по мере роста и развития завода, они сносились и заменялись современными цехами.

Промышленные строения по своим архитектурно-эстетическим характеристикам оказали негативное воздействие на историческую среду. Вместе с этим их масштаб по высоте не превышал 2-3 этажа, и с большинства ракурсов (с улиц Некрасова и Агеева) крупномасштабные в плане строения перекрывается периметральной застройкой кварталов.

С 1960-х годов в гражданской архитектуре начинается период отказа от «излишеств» (классического архитектурного декора), применение приёмов типизации и унификации зданий. Начинается строительство типовых кирпичных и панельных домов. Типовая архитектура негативно сказывается на визуальном восприятии исторической застройки, так как решена примитивно, без архитектурного декора и силуэта.

Более ранние (начало 1960-х годов) типовые здания строились в высоту не более пяти этажей, что нарушило масштаб исторической среды, но не слишком явно и контрастно относительно памятников. Вместе с исторической малоэтажной застройкой, современные здания высотой до пяти этажей формируют лаконичную архитектурно-градостроительную среду сомасштабную человеку.

Новая застройка повторяет периметральную структуру кварталов, выстраиваясь протяжёнными фасадами параллельно улицам. Такие здания были построены по нечётной стороне улицы Некрасова и чётной стороне улицы Агеева.

С 1970-х годов начинается строительство более крупных зданий высотой 9 этажей. Такие дома были возведены у перекрёстка улиц Некрасова и Сибирцева, напротив объектов культурного наследия по ул. Некрасова, 15, 19.

Повсеместно при строительстве новых объектов историческая малоэтажная застройка сносилась, а жильцы переселялись в новые многоквартирные дома.

На настоящий момент можно констатировать, что в целом структура и масштаб застройки полностью видоизменены. Отчасти сохранены принципы формирования кварталов периметральной застройкой.

Наиболее ценными и лаконичными фрагментами сложившейся застройки с точки зрения масштаба, структуры построения, и архитектурно-эстетическим характеристикам зданий, можно считать участок улицы Некрасова от перекрёстка с улицей Агеева, и участок улицы Агеева от перекрёстка с улицей Некрасова до перекрёстка с ул. Советской.

Сложившаяся застройка на рассматриваемой территории классифицируется по пространственному положению относительно планировочной структуры на периметральную и внутриквартальную.

Застройка вдоль улиц Некрасова и Агеева - периметральная, состоящая из отдельно стоящих и сблокированных зданий, образующих фронт улицы.

Здания, поставленные по улицам Сибирцева и Советская расположены более свободно, перемежаясь с пустыми пространствами, не образуют чётких линий застройки.

Высота застройки на большей части рассматриваемой территории составляет 2-5 этажей. Более высокие дома сосредоточены у перекрёстка улиц Некрасова и Сибирцева в северо-восточной части территории.

С 1906 г. в Никольске-Уссурийском начинается настоящий строительный бум, что объяснялось необычайной дешевизной кирпича и рабочих рук. Китайские подрядчики исполняли работы значительно дешевле расчетных смет. С этой строительной волной связано появление представительного двухэтажного здания по улице Унтербергеровской, принадлежавшего известному никольскому предпринимателю Константину Дайко. К.А. Дайко владел домом по Унтербергеровской, 19 (по современной нумерации домов – 5), с внушительной стоимостью в 40000 руб. Это был доходный дом, предназначенный для сдачи в

аренду помещений. На исторической открытке хорошо видны рекламные вывески торговцев, чьи магазины располагались в этом здании. Например, здесь имелась мануфактурная торговля Зын-чан-лун.

После установления советской власти в Приморье, в 1923 г. здание было национализировано, и оно использовалось для жилья. В дальнейшем оно перешло в собственность военного ведомства.

После войны военное ведомство решило перестроить каменное двухэтажное здание для нужд Военно-строительного управления № 36 (ВСУ-36). Проект административного корпуса для ВСУ-36 был подготовлен проектным институтом № 4, архитектор М.Р. Брельгин (Хабаровск). В феврале 1948 г. начинается строительство, которое должно было завершиться в ноябре 1949 г. Общая площадь здания составляла 8625 квадратных метров, жилая – 1005. Смета строительства на начальном этапе составила 997 тысяч рублей. Однако спустя два года она возросла до 2 млн. 929444 рублей. К концу 1949 г. здание было построено на 70 %. В этот период происходит реорганизации ВСУ-36, что сразу отразилось на строительстве. Стройка была законсервирована. В 1950 г. строительство было передано стройтресту № 8, его подразделению УНР-283. По архивным документам не удалось установить, когда именно было окончено строительство. Можно предположить, что это было в 1952 – 1954 гг.

Фасад здания был оформлен в стиле позднего сталинского неоклассицизма. Сдержанные формы декора здания органично вписались в историческую застройку этой части улицы Некрасовской. В здание располагалась гостиница министерства обороны. Сейчас гостиница перепрофилирована в общежитие для семей военнослужащих.

К южному торцу трехэтажного дома примыкает двухэтажное здание Некрасова, 5. Здание в целом сохранило исторический облик. До 1917 г. здесь находилось уездное полицейское управление. Оно, вероятно, было построено перед самой революцией, поскольку нет открыток с его изображением.

В 1983 г. в доме был проведён капитальный ремонт, в результате которого было убрано мансардное помещение. В 2008 г. были заменены деревянные переплёты окон на втором этаже на стеклопакеты. Вход в здание по Некрасова, 5

возможен только через проходную общежития по Некрасова, 7. Здания по Некрасова, 5 и 7 соединены между собой коридорами.

Объект культурного наследия регионального значения «Фабрика табачная «Похингусы», начало XX в., расположен по ул. Некрасова, д. 15.

Дореволюционные дальневосточные справочники 1912 – 1913 гг. сообщают, что здание по улице Унтербергеровской, 21 (ныне ул. Некрасова, 15) принадлежало торговому дому Чуринов и Ко. Возможно, в этом оживлённом месте предполагалось устроить магазин. Об этом свидетельствуют широкие арочные окна первого этажа здания.

Можно предположить, что автором проекта мог быть известный Владивостокский архитектор Владимир Плансон. В.А. Плансон построил в Никольске-Уссурийском представительное здание магазина торговой фирмы Кунст и Альберс. Торговый дом Чуринов также сотрудничал с архитектором. В 1906 – 1907 гг. владельцы фирмы заказали В.А. Плансону построить во Владивостоке, в Почтовом переулке общежитие для служащих торгового дома и двухэтажный таможенный пакгауз. Строительство здания в Никольске-Уссурийском происходит в это же время.

После революции всё имущество Чуриновской торговой фирмы было национализировано, в том числе и дом по Унтербергеровской, 21. Здание становится собственностью города и на условиях аренды его сдавали различным организациям.

В 1930-е гг. в здании разместились военные. Здесь находилась окружная строительная лаборатория 1-го Военно-строительного управления и проживали семьи сотрудников.

В январе 1954 г. здание по Некрасова, 15, принадлежащее Горжилуправлению, было передано краевой средней сельскохозяйственной школе. В этой школе готовили председателей колхозов, бухгалтеров. В апреле 1954 г. Исполком Ворошиловского городского совета разрешил Краевому управлению сельского хозяйства произвести надстройку третьего этажа на здании сельскохозяйственной школы по Некрасова, 15 под общежитие. В конце 1950-х годов надобность в этой школе отпала. Она закрылось. Пустующее здание было передано кожно-венерологическому диспансеру.

В краеведческой литературе здание по Некрасова, 15 иногда называют папиросной фабрикой. На чем это основано не ясно.

Здания по Некрасова, 5 – 7 вместе с сохранившимися зданиями табачной фабрики «Похингусы» по Некрасова, 15 и почтово-телеграфной конторы по Некрасова, 19 являются памятниками градостроительства и архитектуры города Уссурийска. Они дают представление об исторической застройке центра города конца XIX начала XX века. Расположение ансамбля исторических зданий в начале главной городской магистрали формируют представление об Уссурийске, как о городе, имеющем исторические корни.

Описание основных проектных решений

Расположение земельного участка с кадастровым номером 25:34:016902:13855 смежно с земельным участком 25:34:016902:11019, на котором расположен объект культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. (Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5) и в границах зон охраны объектов культурного наследия явилось основанием для разработки раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)» с целью сохранения объектов культурного наследия при осуществлении строительства «Торгово-развлекательного центра в районе пер. Ярославский, д. 26 в г. Уссурийске».

Проект «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский 26 в г. Уссурийске» разработан в соответствии с утверждённым Постановлением главы Уссурийского городского округа Приморского края от 28.03.2008 г. № 340 проектом межевания территории, с согласованным градостроительным планом земельного участка № RU 25311000-0000000000008786 от 09.12.2019 г., в пределах границы отвода, согласно заданию Заказчика,

Проектной документацией «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский, д. 26 в г. Уссурийске» предусматривается снос (*в границах земельного участка (участка застройки) с кадастровым номером 25:34:016902:13855*) существующих зданий и сооружений переменной этажности

(не более 2-х этажей) с высотой до 7 м., находящихся в ветхом состоянии и не обладающих историко-культурной ценностью.

Выполнение работ по сносу существующих зданий и сооружений производится в период подготовки территории для нового строительства многофункционального торгово-развлекательного центра.

Проектом принят комплексный метод разборки зданий и сооружений (в основном вручную) с максимальным сохранением конструкций и материалов (согласно заданию заказчика).

Весь процесс по сносу зданий и сооружений делится на два периода:

- подготовительный период;
- основной период.

В подготовительный период выполняются следующие работы: устройство временного ограждения строительной площадки высотой не менее 2-х м с устройством защитных козырьков в местах хождения пешеходов; установка на свободной территории временных зданий и сооружений санитарно-бытового и административного назначения; устройство временного электроснабжения, наружного охранного освещения территории, водоснабжения и водоотведения; обеспечение территории первичными средствами пожаротушения; устройство площадки для очистки и мойки колес автотранспорта выезжающего с территории участка сноса; устройство площадок для временного складирования строительных отходов от сноса; установка знаков безопасности и предупреждающих надписей о ведении работ.

В основной период осуществляется непосредственно разборка зданий и сооружений с периодической отвозкой отходов от сноса на базу хранения и свалку.

Разборка зданий и сооружений осуществляется сверху вниз, в порядке обратном монтажным работам и производится в три этапа: первый этап – подготовительные работы, которые включают удаление всех предметов из здания, разборку крыши, полов, не несущих перегородок, оконных и дверных блоков, очистка стен и потолков; второй этап - разборка надземной части здания вручную с использованием ручного инструмента, автокранов, экскаваторов; третий этап - разборки подземной части здания экскаватором и отбойными молотками.

Все пригодные для повторного использования материалы и изделия от

разборки перевозятся автотранспортом на базу заказчика. Строительный мусор и отходы от сноса вывозятся автосамосвалами для утилизации на свалку. Перевозка строительного мусора должна осуществляться в автосамосвалах с закрытым брезентовым верхом.

Работы выполняются на участке с защитным ограждением, препятствующим проникновению людей, не участвующих в технологическом процессе.

Проектом не предусматривается производство работ по сносу путем взрыва, сжигания или иным потенциально опасным методом. Работы осуществляются методом сноса без сохранения пригодных материалов.

Экспликации сносимых и временных зданий и сооружений приведены на плане земельного участка в графической части раздела (лист 3 графической части раздела (стр. 44)).

Проектной документацией «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский, д. 26 в г. Уссурийске» предусматривается строительство многофункционального переменной этажности здания торгово-развлекательного центра на 3245 посетителей, трансформаторных подстанций, очистных сооружений в системе ливневой канализации, благоустройство территории с размещением автопарковки на 545 машиномест, озеленение территории.

Проектируемое здание расположено в районе дома №26 по пер. Ярославский в г. Уссурийске. Объект состоит из частей, разных по высоте, этажности и объёму. Архитектурные высоты здания переменны и составляют 27 м – 36,2 м от планировочной отметки земли. Здание в плане сложное по форме и имеет габаритные размеры в строительных осях 152,1x192 м. Этажность здания 3 – 5 этажей.

Расположение здание обусловлено конфигурацией земельного участка, требованием об открытой автопарковке около здания и перемещения людей и транспортных средств на территории участка.

Здание торгово-развлекательного центра – многофункциональное, количество этажей – 5, площадь застройки – 16949,4 м² (40,8%), в нем расположены основные и вспомогательные группы помещений. К основным группам помещений относятся помещения, соответствующие основным видам

разрешённого использования земельного участка, к вспомогательным – помещения, необходимые для полноценного функционирования объекта.

Проектируемое здание имеет следующие параметры:

- Пожарно-техническая высота – 26,7 м;
- Уровень ответственности – II (нормальный);
- Степень огнестойкости – I;
- Класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- Класс функциональной пожарной опасности – за основной класс принят Ф3.1 (здания организации торговли), также приняты следующие классы функциональной пожарной опасности: Ф3.2 (здания организаций общественного питания); Ф3.6 (физкультурно-оздоровительные комплексы); Ф2.1 (кинотеатры); Ф2.2 (музеи, выставки и другие подобные учреждения в закрытых помещениях); Ф4.3 (офисы); Ф5.1 (производственные и технические помещения); Ф5.2 (складские помещения).

Внешний вид проектируемого здания сформирован пространственными и фасадными решениями. Сложная форма здания создаёт выразительный силуэт, изменяющийся при взгляде с разных ракурсов. В цветовых решениях фасадов приняты нейтральные пастельные тона. Суммарная площадь остеклённой поверхности фасада (со стороны ул. Некрасова) не превышает 50% от общей площади данного фасада. Планы, разрезы, фасады (листы 1-8 графической части раздела «Архитектурные решения» (шифр - 069-018-000-АР).

- Конструктивные и объёмно-планировочные решения.

Проектируемое здание сложной в плане формы с габаритными размерами в строительных осях 192х152,1 м, высота здания от поверхности фундаментов до поверхности плиты покрытия 35,45 м.

Здание разделено на 8 температурно-усадочных блоков. Блоки соединяются между собой в уровне перекрытий с помощью вложенных пролётов, опирающихся на консольные выступы плит перекрытия, вложенные пролёты имеют ширину от 3,6 до 4,9 м. Соединение отдельных блоков предусмотрено с помощью консолей.

Фундаменты проектируемого здания монолитные железобетонные столбчатые и плитные на искусственном основании. Столбчатые фундаменты – сечением от 1600х1600 мм до 2500х2500 мм, плитные фундаменты – толщиной 400

мм, фундаментные балки – сечением 1550x300 мм, полы по грунту – монолитная железобетонная плита толщиной 150 и 200 мм.

Искусственное основание представлено забивными сваями сечением С50.30-8 по ГОСТ 19804-2012 «Сваи железобетонные заводского изготовления. Общие технические условия». Несущим слоем свай является ИГЭ-5, представленный аллювиальными гравийными грунтами с заполнителем в виде суглинка, супеси и песка. Схемы свайных полей, фундаментов и пола по грунту представлены на листах 2-4, 5-10 и 11 графической части раздела «Конструктивные и объёмно-планировочные решения» (шифр - 069-018-000-КР) соответственно.

Конструктивно проектируемый торгово-развлекательный центр представляет монолитный железобетонный каркас. Основные несущие конструкции представлены железобетонными колоннами, стенами, монолитными перекрытиями, капителями, стальными фермами, прогонами, связями, стойками и ригелями фахверков. Схемы вертикальных несущих конструкций, соответствующие разрезы и сечения при ведены в графической части раздела 069-018-000-КР.

Общая устойчивость и жёсткость здания обеспечивается совместной работой вертикальных элементов каркаса (стен, колонн, связей) и горизонтальных монолитных железобетонных дисков перекрытий, систем связей покрытий.

За проектную отметку +0,000 принята абсолютная отметка 21,15. Объект состоит из частей разных по высоте, этажности и объёму.

Главный вход в здание осуществляется со стороны автопарковки, с уровня земли. Загрузка товаров происходит с обратной, от главного входа в здание, стороны. Внутри здание объединено общим пространством – атриумом. В атриуме располагаются лифты, эскалаторы, лестничные клетки. Атриум связывает открытым пространством четыре основных этажа. Вертикальная связь этажей осуществляется по лестничным клеткам, эскалаторам, лифтам.

- Наружные сети инженерно-технического обеспечения.
- Водоснабжение.

В соответствии с техническими условиями на подключение, выданных МУП «Уссурийск-Водоканал», источником водоснабжения проектируемого многофункционального торгово-развлекательного центра являются наружные

кольцевые сети водопровода города Уссурийска. Точка подключения водопроводной сети расположена в районе ул. Сибирцева (план и принципиальную схему наружной сети водоснабжения смотреть на листе 14 графической части подраздела 2 раздела 5 «Система водоснабжения» (шифр – 069-018-000-ИОС2)).

Наружная водопроводная сеть принята подземной прокладки. Глубина заложения проектируемой наружной сети водопровода принята на 0,5 метра больше глубины промерзания грунта (1,69 м.) и составляет не менее 2,19 м.

Наружная водопроводная сеть прокладывается из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 Ø315 по ГОСТ 18599-2001 «Трубы напорные из полиэтилена. Технические условия». Ввод в проектируемое здание предусмотрен из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 Ø110 по ГОСТ 18599-2001. Прокладка наружной водопроводной сети осуществляется в границах земельного участка проектируемого объекта. Наименьшее расстояние от прокладываемой наружной сети водоснабжения до стены ближайшего объекта культурного наследия (ул. Некрасова, д. 5) составляет более 17 метров.

- Водоотведение.

В соответствии с техническими условиями сброс бытовых сточных вод и дождевых стоков от проектируемого здания осуществляется в наружную сеть бытовой канализации и существующие объекты ливневой канализации города Уссурийска. Точки подключения расположены за границей участка застройки (план и принципиальные схемы наружных сетей водоотведения смотреть на листе 12 графической части подраздела 3 раздела 5 «Система водоотведения» (шифр – 069-018-000-ИОС3)).

Наружные сети водоотведения приняты подземной прокладки. Глубина заложения проектируемой наружной сети водопровода принята не менее 1,4 м (с учётом проникновения в грунт нулевой температуры).

Наружная сеть бытовой и ливневой канализации прокладывается из полиэтиленовых канализационных труб «Корсис» SN8 Ø160 и 110 мм по ТУ 2248-001-73011750-2013, ГОСТ Р 54475-2011 «Трубы полимерные со структурированной стенкой и фасонные части к ним для систем наружной канализации. Технические условия».

Прокладка наружных сетей водоотведения осуществляется в границах

земельного участка проектируемого объекта. Наименьшее расстояние от прокладываемых сетей водоотведения до стены ближайшего объекта культурного наследия (ул. Некрасова, д. 5) составляет более 15 метров.

- Теплоснабжение.

Источник теплоснабжения – существующие городские тепловые сети. Точка подключения предусмотрена в тепловой камере УТ1 (см. лист 8 тома 10 (шифр 069-018-000-ИОС4.2) «Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети. Отопление и тепловые сети».

Прокладка наружных тепловых сетей выполнена подземной в непроходных каналах лоткового типа. Трубопроводы применены бесшовные металлические по ГОСТ 8732-78 «Трубы стальные бесшовные горячедеформированные. Сортамент». В качестве тепловой изоляции применены маты минераловатные прошивные, покровный слой – стеклопластик рулонный.

Организация строительства.

Участок, отведенный под проектирование объекта, расположен в г. Усурийске, в районе пер. Ярославский д.26. Проект застройки территории выполнен в соответствии с градостроительными и техническими регламентами. Общая площадь земельного участка составляет 41492 м².

Участок имеет форму многоугольника. Рельеф участка спокойный. Абсолютные отметки колеблются от 19,80 до 20,60. Рельеф имеет незначительный уклон с севера на юг.

Участок расположен в условиях сложившейся инфраструктуры, в непосредственной близости от автомобильных дорог по ул. Сибирцева и ул. Советская, на незначительном отдалении от автомобильных дорог по ул. Некрасова и ул. Агеева.

Проектом организации строительства (далее по тексту – ПОС (том 13 проектной документации, шифр – 069-018-000-ПОС)) принята организационно-технологическая схема, определяющая последовательность возведения здания и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций. Для соблюдения принятой технологической последовательности строительства проектом предусмотрены 2 периода: подготовительный и основной.

Подготовительный период включает в себя: устройство временных

ограждений строительной площадки (в соответствии с ГОСТ Р 58967-2020 «Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительного-монтажных работ. Технические условия», высота ограждения принята не менее 2,2 м); перебазировку строительной техники; устройство временных проездов; установку служебных и бытовых инвентарных помещений; устройство площадок для складирования стройматериалов; устройство временного водоснабжения; энергообеспечение строительной площадки; создание разбивочной геодезической основы для строительства.

К основному периоду отнесены следующие виды работ: земляные работы; устройство фундаментов, возведение запроектированного зданий и сооружений; устройство внешних и внутренних инженерных сетей; отделка помещений и фасадов; благоустройство и озеленение территории.

Общие рекомендации по видам работ подготовительного и основного периодов приведены на листах 18-26 текстовой части раздела ПОС. Перечень основной используемой строительной техники и оборудования приведён ниже в соответствующей таблице (полный перечень машин и механизмов приведён в таблице 9.2 на листах 30-32 текстовой части раздела ПОС).

Наименование, тип, марка	Основные технические параметры	Кол-во	Примечание
Кран автомобильный LIEBHERR LTM 1070-4.2	Максимальная грузоподъёмность 70 т; Вылет стрелы 11 – 50 м.	2	Монтажные и погрузо-разгрузочные работы.
Экскаваторы ЕК-14, Komatsu PC35, Komatsu PC200-7	Ёмкость ковшей: 0,65 м ³ ; 0,16 м ³ и 0,8 м ³ соответственно.	3	Разработка грунта
Бульдозер D37EX-22 Komatsu	Мощность 96 кВт	1	Перемещение и разравнивание грунта
Автосамосвал КамАЗ-5511	Грузоподъёмность 10 т.	3	Транспортировка сыпучих и навалочных грузов
Автомобиль бортовой КамАЗ-5320	Грузоподъёмность 16 т.	2	Поставка строительных материалов
Автобетоносмеситель Isuzu V330	Объём смесительного барабана 2,5 – 5 м ³	5	Доставка бетонной смеси и раствора.
Самоходные катки ДУ-29, ДУ-85	Мощность: 96 кВт и 132 кВт соответственно	2	Уплотнение грунта и асфальта

Способы производства и технологическая последовательность основных

процессов выбрана исходя из конструктивных и объемно-планировочных особенностей проектируемого объекта, с учётом специфики используемого технологического оборудования, в соответствии с требованиями СП 48.13330.2019 «Организация строительства»

В разделе Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия дана оценка воздействия планируемых работ по сносу существующих строений и дальнейшему строительству торгово-развлекательного центра (далее по тексту – ТРЦ) на земельном участке с кадастровым №25:34:016902:13855 (далее по тексту – Участок застройки) в районе пер. Ярославский, 26 на объекты культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)»

Планируемые работы по сносу существующих строений и дальнейшему строительству ТРЦ предусмотрены в пределах строительной площадки (см. листы 3-4 графической части раздела (ст. 44-45)). При производстве работ облик объектов культурного наследия остается неизменными, доступ к объектам культурного наследия не ограничивается, визуальное восприятие объектов культурного наследия в исторической среде не изменяется, что соответствует требованиям законодательства в области государственной охраны историко-культурного наследия на территории Российской Федерации.

Участок застройки расположен вне утвержденных в установленном порядке границ территорий рассматриваемых объектов культурного наследия.

На основании сведений, предоставленных Инспекций по охране объектов культурного наследия Приморского края (письмо от 21.02.2019 г. № 65-03-17/461 (см. приложение 2)) объекты культурного наследия федерального, регионального значения, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, в том числе объекты археологического наследия на Участке застройки отсутствуют. Участок застройки не относится к землям историко-культурного назначения, следовательно, планируемые работы, предусмотренные проектом не противоречат статье 5 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ.

Здания и сооружения, подлежащие сносу на Участке застройки – кирпичные и панельные, переменной этажности (не более 2-х этажей) высотой до 7-ми метров.

Ближайшие к памятникам объекты, подлежащие сносу, - одноэтажные кирпичные. Наименьшее расстояние («от стены до стены») от сносимых зданий до ближайших памятников составляет: до объекта культурного наследия (далее по тексту – ОКН) «Жилой особняк» (ул. Некрасова, д. 5) – 12,3 метра, до ОКН «Фабрика табачная «Похингусы» (ул. Некрасова, д. 15) – 10,6 метра.

Принятые проектом методы сноса (демонтажа), а также расчёт и обоснование размеров зон развала и опасных зон при проведении планируемых работ по сносу приведены на листах 11-14, 16 соответственно текстовой части тома 14 «Проект организации демонтажа» (шифр – 069-018-000-ПОД). Согласно расчётам, а также в соответствии со СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», опасная зона здания составляет 6,5 метра (при наибольшем габаритном размере падающего груза – 3 метра и минимальном расстоянии отлёта груза – 3,5 метра (для высоты возможного падения до 10 метров)). Для сокращения опасной зоны вдоль стен, расположенных близко к границам Участка застройки проектом ограничена зона действия крана, конструкции домов обрушаются вовнутрь их контуров. Также, на предварительном этапе, до производства демонтажных работ проектом предусмотрено устройство временных инвентарных ограждений строительной площадки и опасных зон.

На основании вышеизложенного следует заключить, что планируемые работы по сносу (демонтажу) существующих на Участке застройки зданий и сооружений не оказывают негативного воздействия на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г. и «Фабрика табачная «Похингусы», начало XX в., расположенных по ул. Некрасова 5 и ул. Некрасова, 15 (соответственно) в г. Уссурийске.

Планируемые работы по строительству торгово-развлекательного центра осуществляются в отведённых границах земельного участка (кадастровый №25:34:016902:13855) вне утвержденных в установленном порядке границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г. по ул. Некрасова 5 и «Фабрика табачная «Похингусы», по ул. Некрасова, 15 в г. Уссурийске. Наименьшее расстояние («от стены до стены»)

от проектируемого здания до ближайших памятников составляет: до объекта культурного наследия «Жилой особняк» (ул. Некрасова, д. 5) – 26,2 метра, до ОКН «Фабрика табачная «Похингусы» (ул. Некрасова, д. 15) – 35,5 метра (см. лист 4 графической части настоящего раздела (стр. 45)).

При производстве планируемых работ по строительству проектируемого здания облик объектов культурного наследия остается неизменными, доступ к объектам культурного наследия не ограничивается, визуальное восприятие объектов культурного наследия в исторической среде не изменяется, что соответствует требованиям законодательства в области государственной охраны историко-культурного наследия на территории Российской Федерации.

Необходимые расчёты опасной зоны при работе монтажных кранов и опасной зоны вблизи строящегося здания, а также обоснование принятой проектом организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения проектируемых здания торгово-развлекательного центра, его инженерных и транспортных коммуникаций приведены на листах 16-17 и 18-26 соответственно текстовой части тома 13 «Проект организации строительства» (шифр – 069-018-000-ПОС). Согласно расчётам, выполненным в соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», максимальный радиус опасной зоны работы выбранного проектом крана – 47 метров, опасная зона вблизи строящегося здания – 6,9 метров. Места стоянки кранов, а также сектора их работы приняты проектом в пределах строительной площадки (лист 3 – графической части раздела) на значительном расстоянии (более 90 метров) от рассматриваемых настоящим разделом объектов культурного наследия.

Конструктивно проектируемый торгово-развлекательный центр представляет монолитный железобетонный каркас. Фундаменты проектируемого здания монолитные железобетонные столбчатые и плитные на искусственном основании. Искусственное основание представлено забивными сваями сечением С50.30-8 по ГОСТ 19804-2012 «Сваи железобетонные заводского изготовления. Общие технические условия». В соответствие с п. 7.6.5 СП 24.13330.2011 «Свайные фундаменты», безопасное по условиям динамических воздействий на конструкции близкорасположенных зданий и сооружений в условиях окружающей

застройки составляет не менее 25 метров. Наименьшее расстояние от края свайного поля до ближайших конструкций рассматриваемых объектов культурного наследия и иных близкорасположенных к участку застройки объектов капитального строительства составляет более 25 метров, следовательно, проведение расчётов по определению зоны влияния фундаментов проектируемого здания на окружающую застройку не требуется.

Установка временных служебных и бытовых инвентарных помещений, устройство площадок для складирования строительных материалов, устройство временных проездов и дорог приняты проектом в границах строительной площадки. Въезд-выезд автотранспорта и строительной техники на строительную площадку организован со стороны ул. Советская (лист 3 графической части раздела).

На основании вышеизложенного следует заключить, что планируемые работы по строительству торгово-развлекательного центра в районе пер. Ярославский, д. 26 в г. Уссурийске не оказывают негативного воздействия на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г. и «Фабрика табачная «Похингусы», начало XX в., расположенных по ул. Некрасова 5 и ул. Некрасова, 15 в г. Уссурийске.

Заказчику, в процессе проведения работ по сносу и демонтажу существующих на участке застройки зданий и сооружений, по дальнейшему строительству торгово-развлекательного центра в районе пер. Ярославский д. 26 в г. Уссурийске, с привлечением специализированных организаций, рекомендовано организовать наблюдение за техническим состоянием указанных выше объектов культурного наследия (в соответствии с ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования»).

Перечень специальной, технической, справочной и нормативной литературы, использовавшейся при проведении экспертизы:

Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ;

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 с изменениями и дополнениями от 18 мая 2011 г., 4 сентября 2012 г., 9 июня 2015 г., 14 декабря 2016 г., 27 апреля 2017 г., 13 марта 2020.

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫВОДА ЭКСПЕРТИЗЫ

На основании анализа Раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)» в составе проектной документации «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский д. 26 в г. Уссурийске», выполненный ООО «Восемь Плюс» в 2020 г. а также при проведении необходимых дополнительных исследований и оценок можно сделать выводы:

При проведении планируемых работ облик объектов культурного наследия остается неизменными, доступ к объектам культурного наследия не ограничивается, визуальное восприятие объектов культурного наследия в исторической среде не изменяется. Требования законодательства в области государственной охраны историко-культурного наследия на территории Российской Федерации соблюдены.

Планируемые работы по строительству торгово-развлекательного центра в районе пер. Ярославский д. 26 в г. Уссурийске не оказывают негативного воздействия на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности расположенных поблизости объектов культурного наследия.

Необходимость разработки специальных мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Жилой особняк», 1920 г.

и «Фабрика табачная «Похингусы», начало XX в., расположенных по ул. Некрасова 5 и ул. Некрасова, 15 (соответственно) в г. Уссурийске отсутствует.

Разработанный Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А) содержит необходимые мероприятия, обеспечивающие сохранение объектов культурного наследия.

Решения, предложенные в проекте, соответствуют задачам сохранения объектов культурного наследия.

Предложенные проектом решения обеспечивают сохранение объектов культурного наследия.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ:

Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)», выполненный ООО «Восемь Плюс» в 2020 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе установленным требованиям к разработке научно-проектной документации.

На основании проекта «Торгово-развлекательный центр в районе пер. Ярославский д. 26 в г. Уссурийске», выполненной ООО «Восемь Плюс» в 2020 г. и в соответствии с Разделом «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)» возможно проведение работ по строительству здания «Торгово-развлекательного центра» на земельном участке, с кадастровым номером 25:34:016902:13855.

Экспертное заключение положительное.

Приложение:

-Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия» «Жилой особняк», 1920 г. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 5, «Фабрика табачная «Похингусы»», начало XX в., Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 15 (лит. А)».

Я, Яхно Татьяна Константиновна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем Акте.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) подписано усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта и выдается заказчику в формате PDF на электронном носителе.

Эксперт

_____ **Яхно Т.К.**

«28» сентября 2021 г.