

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по
сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного
наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в
г. Владивостоке»

г. Владивосток, г. Омск

2 сентября 2019 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 15 июля 2009 № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	15 августа 2019 г.
Дата окончания проведения экспертизы	2 сентября 2019 г.
Место проведения экспертизы	Г. Владивосток, г. Омск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Тимко» г. Владивосток, ул. Стрельникова, д.7 ИНН 2540179028 КПП 254001001
Исполнители экспертизы	Т.К. Яхно О.А. Свиридовский, Н.Л. Удина

Сведения об экспертах.

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Яхно Татьяна Константиновна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	директор АНО «Культурное наследие», г. Владивосток, член Союза реставраторов России
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 № 1380 - выявленные объекты культурного объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

	<p>объектов культурного наследия в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;- 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 (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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
--	---

Члены экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Свиридовский Олег Антонович
Образование	Высшее
Специальность	Историк
Ученая_степень (звание)	-
Стаж_работы	27 лет
Место работы и должность	ведущий инженер Сектора методов исследования проблем развития регионов Федерального государственного бюджетного учреждения науки Омский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук (ОНЦ СО РАН), председатель Общественного совета по вопросам культурного наследия Министерства культуры Омской области, член Омского областного отделения ВООПИК, член президиума Омского регионального общественного благотворительного Фонда «Культура Сибири»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 № 2678 - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя и отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Ученая_степень (звание)	-
Стаж_работы	34 года
Место работы и должность	директор ООО «Строймир», член Омского областного отделения ВООПИК, член Консультативного совета Министерства культуры Омской области по вопросам сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Омской

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

<p>Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>области</p> <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 августа 2017 года №1380</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - 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 Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия <p>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 (или) хозяйственных работ, предусмотренных ст.25 Лесного кодекса Российской Федерации 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;</p>
--	---

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Яхно Татьяны Константиновны, членов экспертной комиссии Удиной Натальи Леонидовны и Свиридовского Олега Антоновича, признаем 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 15.07.2009 № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы 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.

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 15.07.2009 № 569;
- Закон Приморского края от 30.04.2015 г. № 612-КЗ «Об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Приморского края;
- Постановление губернатора Приморского края от 29 сентября 2000 г. N 653 « Об утверждении государственного списка недвижимых памятников истории и культуры местного (краевого) значения»;
- Договор на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключенные между АНО «Культурное наследие» г. Владивосток и экспертами Яхно Т.К. (г. Владивосток), О.А. Свиридовским(г. Омск) и Н.Л. Удиной (г. Омск) от 09.07.2019 г.

Объект экспертизы.

«Научно-проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке, разработанная ООО «Архфонд», 2019 г.

Цель экспертизы.

Определение соответствия «Научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке», требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень документов, представленных на экспертизу.

«Научно-проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке, выполненная ООО «Архфонд» и ООО «ДальстройбизнесП» г.Владивосток.

Научно-проектная документация выполнена в 2019 году, представлена на экспертизу на электронном носителе в формате PDF в составе:

Том 1. Предварительные работы

Книга 1. Исходная и разрешительная документация

Книга 2. Предварительные исследования

Книга 3. Фотофиксация

Том 2. Комплексные научные исследования

Книга 1. Историческая справка

Книга 2. Натурные исследования (обмерные чертежи)

Книга 3. Техническое обследование (шифр 5-17, НПКФ «Стройкон»

Том 3. Проект реставрации и приспособления

Книга 1. Эскизный проект (Выполнен ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» «ДальНИИС в 2016 г.)

Книга 2. Проектная документация

Раздел 1. Пояснительная записка

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Раздел 3. Архитектурные решения

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Подраздел 1. Система электроснабжения

Подразделы 2.3. Система водоснабжения, система водоотведения

Подраздел 4.

Книга 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

Книга 2. Блочный тепловой пункт

Книга 3. Комплексная автоматизация

Подраздел 5. Сети связи

Книга 1. Системы связи

Книга 2. Пожарная сигнализация, оповещение о пожаре

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

Подраздел 7. Технологические решения
Раздел 6. Проект организации реставрации (строительства)
Раздел 7. Проект организации по сносу и демонтажу
Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды
Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
Раздел 10.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания
Раздел 11.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Документация, не вошедшая в состав проекта:

Результаты расчета. Раздел 1. Расчет железобетонного каркаса

Отчет. Техническое обследование по объекту: «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивосток»

Технический отчет по инженерно-геологическим и геотехническим изысканиям по объекту «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивосток»

Технический отчет по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям по объекту «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивосток»

Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для разработки проектной документации по объекту «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивосток»

В составе исходно-разрешительной документации Проекта представлены копии следующих документов:

Лицензия на осуществлении деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 03534 от 30 мая 2016 г., выданная «Центральному научно-исследовательскому и проектному институту Министерства строительства и коммунального хозяйства Российской Федерации» г.Владивосток.

Лицензия Министерства культуры РФ № 02735 от 28 июля 2015 г. на осуществление деятельности по сохранению объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «ДальстройбизнесII»;

Свидетельство СРО № СРО-П-128-75-04 ООО «ДальстройбизнесII»;

Свидетельство СРО № СРО-П-174-01102012 ООО «Архфонд»;

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

Распоряжение Управления градостроительства и архитектуры г. Владивостока об утверждении градостроительного плана № 94 от 01.02.2017 г.;

Градостроительный план № 94 от 01.02.2017 г.;

Паспорт объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» рег.номер 251410126480005;

Свидетельство о собственности на земельный участок рег. № 25-25/001-25/001/004\2015-6303/1 от 30.11.2015 г.;

Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание № 25-АБ 849086 от 27 августа 2012 г.

Кадастровый паспорт здания от 01.09.2009 г.;

Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края № 87 от 21.09.2017 об утверждении охранного обязательства объекта культурного наследия регионального значения;

Охранное обязательство № 21р-17 объекта культурного наследия от 21.03.2017 г.;

Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края № 60 от 30.03.2018 г. об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион»

Согласование эскизного проекта инспекцией по охране объектов культурного наследия Приморского края № 65-02-11/1188 от 13.06.2018;

Приказ департамента культуры Приморского края от 28.08.2015 г. № 192 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Склад-холодильник «Унион», 1916, режима использования земель в границах данной территории.

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 12.12.2016 г.;

Плановое (реставрационное) задание от 15.08.2013 г.

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

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

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

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика);

- осуществлено обсуждение результатов, проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято, единое решение и сформулирован вывод экспертизы;

- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты установили, что иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы, не требуется.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

Эксперты при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате исследования материалов, представленных на рассмотрение экспертов.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена «Научно-проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке», выполненная ООО «Архфонд», г. Владивосток, 2019 г. с участием ООО «Дальстройбизнес-П» (Лицензия № 02735 от 28 июля 2015 г., выданная Министерством культуры Российской Федерации).

Основанием для разработки научно-проектной документации является:

Плановое (реставрационное) задание на разработку научно-проектной документации по проведению ремонтно-реставрационных работ, направленных на сохранение и приспособление объекта культурного наследия для современного использования от 15.08.2013 № 24, выданное Департаментом культуры Приморского края.

Ранее, в 2016 году, была выполнена Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Склад - холодильник «Унион».1916 год», расположенного по адресу: г. Владивосток, пер. Ланинский,4, стр.А.», выполненная «Дальневосточным научно-исследовательским, проектно-конструкторским и технологическим институтом по строительству» «ДальНИИС РААСН» Российской академии архитектуры и строительных наук, г. Владивосток, Лицензия №МКРФ 02735 от 28 июля 2015 г., выданная Министерством культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, в составе:

Том 1. Предварительные работы

Книга 1. Исходная и разрешительная документация

Книга 2. Предварительные исследования

Книга 3. Фотофиксация

Том 2. Комплексные научные исследования

Книга 1. Историческая справка

Книга 2. Натурные исследования (обмерные чертежи)

Книга 3. Техническое обследование (шифр 5-17, НПКФ «Стройкон»

Том 3. Проект реставрации

Книга 1. Пояснительная записка

Книга 2. Проектная документация. Архитектурные решения

Книга 3. Проектная документация. Конструктивные решения

Проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому пер.,4, стр.А в г. Владивостоке». Стадия. Эскизный проект получила положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы (акт от 07 февраля 2017 г.) и была согласована Инспекцией по охране объектов культурного наследия Приморского края 13.06.2018.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

На основании этой документации в 2019 году была разработана «Научно-проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке», выполненная ООО «Архфонд». г.Владивосток, 2019 г.

Согласованный Эскизный проект (Выполненный ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» «ДальНИИС в 2016 г.) из состава проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому пер.,4, стр.А в г. Владивостоке» включен в научно-проектную документацию, предоставленную на историко-культурную экспертизу, в Том 3, Книга 1.

В процессе экспертизы использованы сведения об объекте культурного наследия, содержащиеся в представленных материалах.

Охранный статус Объекта культурного наследия.

Объект культурного наследия «Склад-холодильник «Унион», 1916 год» принят под государственную охрану на основании постановления губернатора Приморского края от 29 сентября 2000 г. № 653 « Об утверждении государственного списка недвижимых памятников истории и культуры местного (краевого) значения» как памятник архитектуры местного (краевого) значения. Пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) с последующей регистрацией в нем, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

Документы о регистрации Объекта в Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954, на экспертизу не представлены.

Собственник (пользователь) Объекта культурного наследия: *Общество с ограниченной ответственностью «ТИМКО».*

Предмет охраны Объекта культурного наследия утвержден Приказом инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 30 марта 2018 г. № 60.

Предметом охраны памятника «Склад-холодильник «Унион» являются:

1. Градостроительные характеристики:

Местоположение в глубине квартала в исторической части города между улицами Первая Морская, Алеутская, Светланская и железной дорогой, над высокой подпорной стеной, ограничивающей территорию железной дороги. Расположение на крутом склоне с падением рельефа с запада на восток около 3 м.

Главный (восточный) фасад ориентирован на транссибирскую магистраль и причалы берега бухты Золотой Рог.

Западный фасад ориентирован внутрь квартала на здание Приморской Государственной картинной галереи, расположенной на ул. Алеутской, 12.

2. Объёмно-пространственная композиция.

Объёмно-пространственная композиция и габариты Г-образного в плане, разноэтажного здания в пределах первоначальных капитальных стен и покрытия кровли, состоящего из трёх разновысоких объёмов: основного высокого трёхэтажного объёма хранилищ с двускатной крышей с южной стороны; Г-образного в плане трёхэтажного объёма административных помещений, примыкающего к хранилищам с севера, с разновысокой крышей сложной многоскатной формы, с возвышающейся частью по оси ризалита главного фасада, увенчанной шипцовой крышей, соединённой с шатровой, под которой находятся помещения лестничной клетки, лифта и мезонина; одноэтажного, с деревянным мезонином, выдающегося к западу объёма на северо-западном углу здания, покрытого вальмовой крышей.

3. Композиция архитектурных членений фасадов.

Восточный фасад

Асимметричная композиция со смещённым вправо акцентом в виде возвышающегося ризалита, акцентированного шипцовым завершением. Ризалит визуально разделяет левый объём хранилищ и правый административный блок.

Левая часть фасада расчленена на шесть равных глухих плоскостей лопатками, объединёнными поверху арками лучковой формы с замковым камнем.

Правая часть – плоскость фасада расчленена тремя уровнями оконных проёмов на 3 оси, в левой трети - окна лестничной клетки смещены по вертикали.

Фасад четырёхэтажного центрального ризалита разделён по горизонтали междуэтажными карнизами, верхний фронтон (мезонина) отделён венчающим карнизом. По центру ризалита расположен главный вход, над которым выступает консольная плита. Над плитой - широкий проём, изначально был заполнен витражом.

Весь фасад объединён фризом в верхней части и многоступенчатым венчающим карнизом.

Архитектурным акцентом, обозначающим вход, является возвышающийся шипцовый фронтон о семи осях вытянутых окон с завершением заостренной треугольной формы с расположенным в верхнем углу колерованным скульптурным изображением головы коровы, выполненным из бетона.

Предметом охраны является силуэт стены со всеми архитектурными деталями, включая первоначальные формы заполнения оконных и дверных проёмов, материал и характер отделки фасадных поверхностей – высококачественная штукатурка.

Северный фасад

Фасад в осях А-И, сложной формы, формируется несколькими плоскостями основных объёмов.

Трёхэтажный прямоугольный фасад с небольшим перепадом в уровне кровли, глухой левой частью, с двумя верхними рядами окон по 2 оси, дверью и окном на первом этаже в правой части. Фасад одноэтажного блока с 3-мя высокими окнами. Фасад выдающегося к западу двухэтажного объёма с двумя рядами окон, по 3 оси – на первом этаже, по оси 1 – на втором.

Предметом охраны является силуэт стены со всеми архитектурными деталями, включая первоначальные формы заполнения оконных и дверных проёмов, материал и характер отделки фасадных поверхностей – высококачественная штукатурка.

Западный фасад

Несимметричный фасад сформирован: глухой правой частью фасада объёма хранилищ, расчленённой на шесть равных плоскостей лопатками, объединёнными поверху арками лучковой формы с замковым камнем; примыкающим к нему слева фасадом административного блока с первоначально существовавшими, но сегодня заложенными окнами по 3 оси в двух нижних уровнях; в левой части – заглублённым фасадом угловой северо-восточной части административного блока; выступающим фасадом двухэтажной выдающейся в плане части здания на северо-западном углу, выходящим на запад одним верхним этажом ввиду перепада рельефа.

Правая часть в осях 10 – 9 - одноэтажный фасад с 2-мя дверными проемами.

Между правой и левой частью западного фасада в осях поздняя пристройка с 2-мя оконными проемами на первом этаже.

Предметом охраны является силуэт стены и характер декоративной отделки.

Южный фасад

Стена торцового фасада, выступающая над кровлей, без оконных и дверных проемов и архитектурных членений и деталей является брандмауэром.

В уровне примыкания кровли к восточному и западному фасадам, многоступенчатый карниз заворачивается на южный фасад

Предметом охраны является силуэт стены.

4. Декоративные архитектурные элементы фасадов.

Все декоративные элементы по фасадам, венчающий карниз, фриз, лопатки, пилястры, обрамления окон, ниши, сандрики, треугольные пилоны, п-образные накладки, полочки, балкон с ограждением, ризалит как отдельный элемент; щипцовый фронтон на восточном фасаде с узкими окнами со стрельчатым завершением; горельеф «голова коровы» на восточном фасаде.

5. Материал отделки стен

Строительные материалы: материал и техника исполнения капитальных стен: красный глиняный кирпич на известково-песчаном растворе, штукатурка фасадов с окраской.

Материал и характер отделки фасадных поверхностей: высококачественная штукатурка.

6. Заполнение оконных и дверных проемов

Расстекловка оконных блоков, соответствующих первоначальным членениям переплетов.

Оконные и дверные проемы перекрыты с кирпичными арочными и клинчатыми перемычками.

На оконных проемах оформлены кирпичные подоконники.

7. Планировочная структура здания

Планировочная структура здания в пределах капитальных стен.

Местоположение планировочных пространств в плане, размещение вестибюля, лестницы и лифта.

Помещение мезонина над административным блоком по оси ризалита главного (восточного) фасада.

Конструкции и материалы исполнения лестницы с ограждением и мощение лестничных площадок керамической плиткой.

Границы территории объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому пер., 4, стр.А в г. Владивостоке утверждены Приказом департамента культуры Приморского края от 28.08.2015 г. № 192

Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия.

Здание, имеющее современный адрес: город Владивосток, Ланинский переулок, 4, было построено в 1915-1916 годах как промышленный холодильный склад и являлось совместным предприятием Русского электрического общества «Унион» и Русско-Азиатского банка.

Предприятие «Унион» вело свою историю с 1887 года, когда владелец небольшой рижской кустарной мастерской, специализировавшейся на ремонте телефонных аппаратов и другой сопутствующей техники, купец 2-й гильдии Генрих Детман купил на окраине Риги участок земли в 1200 квадратных сажень, на котором устроил завод по производству электротехнического оборудования. Первоначально - для военно-морских судов, а впоследствии и для гражданских целей. Фирма Детмана, сначала называвшаяся «Русско-Балтийский электротехнический завод», в 1898 году была преобразована в Русское электрическое общество «Унион» с правлением в Санкт-Петербурге и несколькими отделениями в крупных городах России. В 1905 году компания «Унион» вошла в состав «Всеобщей Компании Электричества» и стала одним из ее подразделений.

Русско-Азиатский банк - крупнейший частный банк дореволюционной России. Был создан по инициативе русского правительства в конце 1895 года, первоначально как «Русско-Китайский банк». Его основной задачей было финансирование строительства Китайско-Восточной железной дороги (КВЖД) и содействие проникновению российского капитала на северо-восток Китая. Ему было предоставлено право финансирования строительства и эксплуатации КВЖД.

Новый банк должен был упрочить «русское экономическое влияние в Китае в противовес тому огромному значению, которое успели приобрести здесь англичане». К созданию банка также были привлечены французские инвесторы. «Складочный» (совокупный) капитал Русско-Китайского банка был определен в 6 миллионов рублей, затем увеличен до 15 миллионов. К началу 1900-х годов основной капитал банка достигал 20,5 миллионов рублей, а запасной — 3,7 миллиона. При этом в руках русского правительства было сосредоточено 33 из 80 тысяч акций банка, а сам Русско-Китайский банк сыграл важную роль в экономическом обеспечении внешней политики России на Дальнем Востоке.

Устав Русско-Китайского банка предполагал проведение целого ряда операций, не предусмотренных уставами обычных акционерных банков, действовавших в России. Так, Русско-Китайский банк мог заниматься покупкой и продажей товаров, строительством, покупкой и продажей недвижимости и ее страхованием. Поражение России в войне с Японией существенно сказалось на положении Русско-Китайского банка. Принадлежавшие казначейству 33 тысячи акций были проданы акционерным коммерческим банкам. Число филиалов банка к 1907 году сократилось с 45 до 27. Для спасения банка, в 1910 году в результате слияния петербургского Северного банка с Русско-Китайским банком был создан новый банк, получивший название Русско-Азиатского. Слияние было проведено в форме присоединения Северного банка к Русско-Китайскому, чтобы подчеркнуть, что тот не ликвидирует свои дела, а, напротив, расширяется. Русско-Азиатский банк сохранил за собой принадлежавшие Русско-Китайскому банку права на Китайско-Восточную железную дорогу. Правление нового банка разместилось в Петербурге. К 1917 году он занимал первое место среди акционерных коммерческих банков России. Рекордно большим были размер его акционерного капитала (50 миллионов рублей) и число отделений (175 в России и за рубежом).

Русско-Азиатский банк активно занимался кредитованием товарооборота, проводил широкомасштабные операции по торговле разнообразными товарами. Но главным направлением его деятельности стало финансирование железнодорожного строительства, а также других отраслей промышленности. В эти операции банком была вложена половина основных активов — более 300 миллионов рублей. Владивостокское отделение банка, основанное в 1896 году, было одним из самых значимых на Дальнем Востоке. В 1910 году, на момент реорганизации, банк входил в пятерку крупнейших городских землевладельцев с пятью земельными участками, на которых находилось построек на сумму 456140 рублей. К 1917 году банк возглавил список владивостокских «латифундистов», а стоимость его недвижимого имущества приблизилась к одному миллиону рублей.

Первые два участка банк приобрел в 1897 году, в досоветский период они имели № 466 и № 467 и входили в состав 63-го квартала I-й городской части. Квартал № 63, между улицей Алеутской, Ланинским и Павловским (сейчас - Трудовым) переулками и берегом бухты Золотой Рог, в 1875 году был отдан «под обывательскую застройку».

27 Апреля 1876 года на аукционе в городской управе участки №№ 466 и 467 в Ланинском переулке были куплены отставным лейтенантом флота Григорием Ивановичем Зотовым. На нижнем из них (№ 467) Зотовым был выстроен одноэтажный кирпичный дом, остальная часть «недвижимого имения» не застраивалась и использовалась под огород. Это хорошо видно на двух фотоснимках 1894 года из альбома Элеоноры Лорд Прей, - американки, много лет прожившей во Владивостоке и фотографировавшей город. В таком виде участки просуществовали до 1897 года.

В конце 1897 года оба участка уже числились в собственности Русско-Китайского банка. Весной 1898 года на них началось масштабное строительство: на участке № 466, на углу Алеутской улицы и Ланинского переулка, - большой двух-трехэтажной кирпичной конторы; на участке № 467, в Ланинском переулке, - трех больших, металлических и деревянных, товарных складов. При этом бывший дом Зотова снесли. Строительство складов было отнюдь не случайно, а диктовалось особой необходимостью.

10 мая 1896 император Николай II утвердил положение о строительстве коммерческого порта в бухте Золотой Рог, часть территории которого была отдана КВЖД. Очень скоро выяснилось, что на участке КВЖД, как и вообще в коммерческом порту, недостаточно места для складов: *«...торговля, как во Владивостоке, так и остальных пунктах Области, встречает весьма серьезные затруднения от того, что во Владивостоке, главном приемном пункте всей Области, является полный недостаток в местах, куда было бы возможно сгружать с пароходов все грузы, поступающие во Владивосток, как местные, так и транзитные, и в недостатке помещений для хранения и сортировки грузов, в особенности грузов транзитных».*

Таким образом, три пакгауза на территории банка, «через забор» от железнодорожной станции, были весьма значительным подспорьем КВЖД. На фотографии Э. Прей, датированной 1899 годом, видны и склады, и почти законченное здание конторы, с которого большей частью убраны леса. В 1902 году между складами и конторой было выстроено кирпичное здание «служб», ныне не сохранившееся. Вероятно, тогда же к меньшему по размеру складу была сделана дополнительная пристройка, в результате чего оба участка оказались максимально плотно застроенными.

Следующая строительная активность началась на 467-м участке в начале 1915 года. Этому способствовала Первая мировая война, которая, во-первых, поставила Владивосток в исключительное положение, отведя ему роль единственного крупного российского порта, находящегося вне сферы блокады, устроенной австро-германской коалицией, а, во-вторых, потребовала особых мер поддержания его жизнедеятельности. Среди первейших, - удержание цен на продовольствие, особенно на мясо. Весной 1915 года на 467-м участке Русско-Азиатского банка, в Ланинском переулке, были снесены два из трех пакгаузов и заложено

большое современное здание склада-холодильника. Наверняка это был типовой проект, разработанный фирмой «Унион», но с очень большой долей вероятности можно предположить, что его привязку на местности и проработку фасадов выполнил известный в крае архитектор В.А. Плансон, отдавший много лет Китайской Восточной железной дороге, а скульптурное изображение коровьей головы было отлито на владивостокском бетонно-лепном заводе Лусаковского.

Во всей этой истории очень интересна роль гласного городской думы В.А. Плансона. Он неоднократно и последовательно проводил мысль о преимуществе замороженного мяса и о необходимости иметь новые склады-холодильники: *«Весь мир пользуется теперь рефрижераторами. Никто не пользуется убойным мясом. При условии хорошего хранения оно дает лучший продукт, чем свежее мясо...Если говорить о доставке мяса из Австралии, то этот вопрос связан с другим: есть ли место для постройки рефрижераторов. Австралийское мясо нельзя привезти и бросить на улице, оно может храниться всего лишь два-три дня, затем испортится».*

В конечном итоге дума постановила *«Возбудить соответствующее ходатайство о разрешении ввоза в город Владивосток мороженого австралийского мяса, в случае, если на ввоз такового существует запрещение».* Когда же разрешение от правительства было получено, австралийское мясо стало поступать в город, сначала в ограниченном количестве, которое мог вместить «чужой» холодильник, а с наступлением холодов – в полном объеме на обычные городские склады. Но в дальнейшем перед городской думой неизбежно возникал вопрос, поставленный В.А. Плансоном: есть ли у города возможность постройки нового рефрижератора.

В.А. Плансон имел в городе, как профессионал, большой авторитет. Кроме деятельности в городской думе он, в 1914 году, стал представителем Министерства путей сообщения в Приморской области, в каковой должности участвовал в работе государственной комиссии по разграничению земель между городом Владивостоком и ведомствами. В 1922 году Владимир Антонович перебрался в Харбин, но прожил там совсем недолго. Местная газета «Заря» сообщила 4 августа 1923 года: *«Сегодня в 9 час. 20 мин. уезжает из Харбина бывший председатель квартирной комиссии инженер Плансон. Инженер Плансон, прослуживший на Китайской и Уссурийской дорогах около 20 лет, едет в Америку, где учатся две его дочери».*

Владимир Антонович Плансон умер в Сан-Франциско 9 декабря 1950 года.

К сожалению, не установлены обстоятельства, непосредственно предшествовавшие строительству, и детали соглашений между городскими властями, банком и фирмой «Унион», так как дела, содержащие информацию об этом, и хранящиеся в фондах Российского государственного исторического архива Дальнего Востока, не доступны для исследования по причине «плохого технического состояния». Склад-холодильник «Унион» был введен в эксплуатацию, ориентировочно, весной-летом 1916 года. Его название было большими буквами выведено на северном фасаде здания. Также как весь 467-й участок и уцелевший склад, постройки 1898 года, он имел адрес: Ланинский переулок, 4, сохранившийся за ним до настоящего времени.

Вслед за первым, Товарищество «Унион» выстроило еще два холодильника: на Вороновской улице (сейчас - Ковальчука) и Фонтанной улице (впоследствии - Владивостокский мясокомбинат).

После победы советской власти в 1922 году Русско-Азиатский банк был ликвидирован. Здание на углу Алеутской улицы и Ланинского переулка, получившее после переименования улицы и смены нумерации 1923 года, адрес: улица 25-го Октября, 12, занял государственный Дальневосточный банк (Дальбанк), затем – сберегательная касса, в недавнем прошлом - отделение Сбербанка.

Участок № 467 отошел Товариществу «Унион». Как долго Товарищество владело холодильником, - не установлено. Но не позже 1930 года он был национализирован. В начале 1930-х годов бывший склад-холодильник «Унион» передали в ведение Тихоокеанского флота, он использовался как склад провианта Тихоокеанского флота. К началу 90-х годов XX века он потерял для флота значение и был заброшен, постепенно приходя в упадок. Хотя здание находится в центре города, оно простояло без пользы более двух десятков лет, за исключением использования для проведения биеннале в 2011 году.

Градостроительное положение

Земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, находится во Фрунзенском районе г. Владивостока по Ланинскому переулку, 4, стр. А. Согласно Карте градостроительного зонирования Владивостокского городского округа участок относится к зоне ОД-12 (Зона исторического центра), в охранной зоне объекта культурного наследия.

Участок граничит:

С севера - с переулком Ланинский;

С южной стороны - с придомовой территорией существующего жилого дома;

С западной стороны - с территорией проектируемого Общественно-делового центра и с юго-запада - территорией объекта культурного наследия «Водонапорная станция железнодорожной станции Владивосток. Водонапорная башня»;

С востока - с подпорной стенкой и ж/д путями.

Участок имеет сложную конфигурацию с габаритными размерами 39х52 метра.

Рельеф спокойный, с плавным понижением отметок до 1.5 метров. В южной части участка перепад отметок происходит за счет небольшого откоса.

Техническое состояние конструкций объекта культурного наследия, согласно Техническому обследованию, выполненному Научно-производственной, коммерческой фирмой «СТРОЙКОН» оценивается как:

Фундаменты - работоспособное техническое состояние;

Кирпичные стены, наружные и внутренние - ограниченно работоспособное техническое состояние;

Балки и узлы перекрытий – ограниченно работоспособное и недопустимое техническое состояние;

Колонны - работоспособное техническое состояние;

Несущие элементы лестничных площадок, козлов и чердачного перекрытия – работоспособное состояние;

Несущие балки балкона и межбалочное заполнение из бетона – недопустимое техническое состояние;

Стропильная система крыши – ограниченно работоспособное техническое состояние.

Внешний и внутренний вид Объекта культурного наследия, его техническое состояние.

Трехэтажное кирпичное оштукатуренное прямоугольное в плане здание главным восточным фасадом ориентировано на железную дорогу. Перепад отметок отмостки здания памятника и железной дороги находится в пределах 4,8 м.

Западный фасад ориентирован на здание Приморской Государственной картинной галереи, расположенной на ул. Алеутской, 12. С западного фасада к зданию склада-холодильника примыкает (на расстоянии 1,7 м) здание ангарного типа с металлическими

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

несущими конструкциями. Здание построено в начале XX века. В настоящее время в здании располагается автомойка.

Северный фасад ориентирован на здание гаража и находится с ним на одной высотной отметке.

Южный фасад ориентирован на 5-ти этажный кирпичный жилой дом и находится с ним на одной высотной отметке.

Внешнее декоративное убранство здания-холодильника представлено следующими элементами: оштукатуренные архитектурные элементы фасада выполнены выпусками кирпича. На глухой части главного фасада выполнены неглубокие ниши, в верхней части которых выполнены лучковые завершения с замковым камнем. Простенки между нишами и простенки окон правого крыла фасада заполнены в уровне третьего этажа выступающими треугольными элементами, в уровне второго этажа - уступные П-образные накладки, в уровне первого этажа глухого фасада - лопатки с многоуступным завершением; окна прямоугольной формы с плоской перемычкой и с лучковой перемычкой и замковым камнем, под окнами второго этажа прямоугольные полочки с узкой горизонтальной нишей, под окнами третьего этажа – П-образные накладки; в простенках первого этажа выполнен линейный руст; под венчающим карнизом между лопатками -квадратные ниши (по 5 шт.); центральный вход акцентирован щипцовым фронтоном, в котором выполнены узкие окна и стилизованная голова коровы. Здание имеет один балкон в уровне второго этажа, наблюдается разрушение балконной плиты; ограждение балкона – вертикальные металлические стойки, соединенные двумя параллельными металлическими направляющими.

Согласно Акту определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 12 декабря 2016 г. общее состояние памятника неудовлетворительное. Предполагаемые к выполнению указанные виды работ **оказывают влияние** на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации. Следовательно, подготовка проектной документации на проведение работ по сохранению данного Объекта культурного наследия осуществляется в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

Проектные решения

Рассматриваемая проектная документация выполнена на основании проведенных комплексных научных исследований и Эскизного проекта, согласованного Инспекцией по охране объектов культурного наследия Приморского края 13.06.2018 г.

Комплексные научные исследования, проведенные в 2017 году, дополнены новыми обмерными чертежами, выполненными в 2019 году.

Отчет о научно-технической работе, выполненный с привлечением Научно-производственной фирмой «СТРОЙКОН». Инженерное обследование здания бывшего склада-холодильника, входящего в состав проектируемого общественно-делового центра, расположенного в Ланинском переулке г. Владивостока, проводилось сотрудниками НПКФ «Стройкон» в феврале-апреле 2017 г. в соответствии с договором №5-17 от 6 февраля 2017 г. и техническим заданием.

Обследовательские и обмерные работы выполнены с целью:

- уточнения фактических размеров фасадов, поэтажных планов, разрезов, планов стропильных и подстропильных конструкций, плана кровли с учетом разобранных слоев утеплителя, отделки и разобранных надстроек;
- разработки рекомендаций по устранению дефектов наружных стен с учетом демонтажа существующего каркаса, внутренних стен и возведения новой конструкции (перекрытий, колонн) с учетом новых оконных и дверных проемов согласно новым планировкам;
- разработки рекомендаций по устройству подвала согласно новым планировкам;
- разработки рекомендаций по демонтажу существующего каркаса, внутренних стен;
- оценки фактического состояния всех несущих конструкций здания.

Здание склада-холодильника эксплуатируется в неблагоприятных условиях морского климата более 100 лет без проведения капитальных ремонтно-восстановительных работ. Чертежи здания не сохранились.

В результате проведенного комплекса обмерных и исследовательских работ установлено следующее:

1. При уточнении обмерных чертежей выявлено, что не все углы здания имеют ортогональное расположение в плане (в частности угол между осями 1-Д составляет $89^{\circ}4'$). Таким образом, возникает сложность в построении размерных цепочек привязок к осям. При построении обмерных чертежей все углы приняты ортогональными, для удобства при выполнении архитектурно-конструкторских чертежей.

По результатам проведения обмерных работ составлены основные чертежи здания в виде поэтажных планов, разрезов, плана кровли, фундаментов и т.д.

2. В результате проведенного обследования основных конструкций здания установлено следующее:

- ленточные фундаменты под кирпичные стены и столбчатые фундаменты под колонны, выполненные из бутовой кладки из рваного камня на сложном растворе, находятся в работоспособном техническом состоянии.

Несущая способность ленточных фундаментов под стены с учетом фактических размеров подошвы и фактических характеристик грунтового основания составляет 23,2 т/м.пог.

Несущая способность столбчатых фундаментов под колонны составляет 88,4 т;

Глинистые грунты, залегающие в основании фундаментов, находятся в переувлажнённом состоянии. Воды верховодки обнаружены во всех скважинах и шурфах при проведении инженерно-геологических изысканий компанией «Примгеострой» в июне 2013 г и в шурфах, пройденных в 2017 году в рамках проведения обследования;

- наружные и внутренние кирпичные стены здания выполнены сплошной кладкой толщиной в 2 и 2,5 кирпича с размерами кирпича 70x130x270 мм. Кирпич по прочности на сжатие соответствует марке М75, раствор соответствует марке М25. Расчетное сопротивление кладки стен на сжатие составляет 1,1 МПа.

При обследовании стен выявлены сквозные трещины с шириной раскрытия до 30 мм из-за недостаточно жесткого сопряжения стен с междуэтажными и чердачными перекрытиями, температурных деформаций и изменения напряженно-деформированного состояния после снятия значительной части полезной нагрузки (полы, утепления, штукатурка).

Наружные и внутренние стены здания находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и требуют усиления;

- междуэтажные и чердачные перекрытия здания выполнены с деревянными и металлическими несущими балками.

Перекрытия с деревянными балками находятся в недопустимом и аварийном техническом состоянии из-за поражения балок гнилью и частичного обрушения.

Перекрытия с металлическими балками находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии вследствие поражения балок коррозией до сквозной с отдельными балками, находящимися в недопустимом состоянии;

- металлические колонны здания в осях 1-7-А-Д находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии из-за значительного уменьшения площади поперечного сечения двутавров вследствие коррозии металла;

- деревянная стропильная система чердачной крыши здания, из-за частичного поражения гнилью, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Кровельное покрытие из-за многочисленных дефектов находится в неудовлетворительном состоянии.

Анализ результатов обследования и проверочных расчетов показывает, что основные несущие конструкции здания не могут быть использованы без усиления с учетом архитектурных решений проекта «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4 стр. А в г. Владивосток». Существующий каркас здания рекомендуется демонтировать.

В связи с изменением функционального назначения здания, повышением эксплуатационных качеств существующих несущих и ограждающих конструкций, модернизацией инженерных систем, совершенствованием архитектурно-художественного вида здания и сохранением конструктивной надежности здания при проведении реконструкции необходимо выполнить следующие рекомендуемые восстановительные работы при проведении комплексного капитального ремонта:

- по устранению дефектов фундаментов здания;
- по устранению дефектов стен здания и фасадов;
- по устранению дефектов балкона;
- по устройству подвала;
- по демонтажу части строительных конструкций здания.

В ходе выполнения ремонтно-реставрационных работ по сохранению и приспособлению помещений здания под современное использование планируется: демонтаж существующих перегородок и части несущих конструкций, демонтаж перекрытий, возведение новых несущих конструкций, новых перекрытий, новых перегородок в соответствии с новыми планировками здания, устройство оконных и дверных проёмов в наружных стенах, восстановление кровли с созданием её новой несущей системы.

Рассматриваемое здание имеет Г-образную в плане форму с основными габаритными размерами 41.050 x 25.020 м (в осях). За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола второго этажа, что соответствует абсолютной отметке земли 13.200.

В здании предполагается устройство трёх этажей и одного мансардного этажа. Существующая лестница демонтируется и на её месте возводится новая, отвечающая современным нормам. Помимо этого в здании устраивается ещё одна лестница в соответствии с требованиями эвакуации. Предусматривается установка закрытого подъёмника вертикального перемещения для МГН, размещаются санузлы и помещения уборочного инвентаря. Так же в здании устраиваются помещения для применения новых инженерных коммуникаций, отвечающих современным требованиям.

На первом этаже здания, расположенном на отметке -4.300, размещены: вестибюль с атриумом и холл для посетителей, выставочный зал, санузлы, помещение уборочного инвентаря, помещение охраны с пультовой, лестничные клетки и технические помещения. Этаж имеет два выхода на улицу.

На втором этаже здания, на отметке 0.000 расположен основной вход в здание, холл, примыкающий к атриуму, помещение свободной планировки, санузел для посетителей, включая санузел для МГН, помещение уборочного инвентаря. На отм. -1.640 находится венткамера.

Третий этаж здания, на отметке +4.300, включает в себя: холл, выставочный зал, помещения администрации, венткамеру, санузлы и помещение уборочного инвентаря.

Четвёртый этаж здания, на отметке +7.900 – мансардный, включает в себя: холл, залы для подготовки выставочных экспонатов, подсобное помещение, санузлы и помещение уборочного инвентаря. На данном этаже предусмотрен выход на техническую площадку, с которой, в свою очередь, предусматриваются выходы на кровлю.

Первый и второй этажи здания имеют высоту 3,8м от пола до потолка, третий этаж – 3,1м от пола до потолка, высота мансардного этажа – 3,8 м в коньке.

Вертикальные коммуникации в здании осуществляются двумя лестницами типа Л-1 и закрытым подъёмником вертикального перемещения для МГН. Подъёмник предусмотрен на все этажи, кроме мансардного.

Для повышения степени огнестойкости здания и долговечности проектом предлагается замена металлических и деревянных несущих конструкций (перекрытия, лестничные марши) монолитными, железобетонными. В объеме здания в осях 1а-8а предусмотрено демонтировать все внутренние конструкции в периметре наружных стен, и возвести новый ж/б каркас, не опирающийся на наружные стены.

Исходя, из функционального назначения новых групп помещений объекта культурного наследия и формируемого дворового пространства проектом предлагается заменить глухие простенки дворовой стены в осях 1а-8а между пилястрами сплошным витражным остеклением – из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Водосток с кровли предусмотрен наружный, на площадке под оборудование – внутренний.

Все проектные решения выполняются для приспособления здания, с учетом современных норм освещения и размещения эвакуационных выходов.

Характер предложенных проектом мероприятий по сохранению и современному приспособлению объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион», 1916» не затрагивают предмет охраны объекта культурного наследия, и предусматривает сохранение основных особенностей объекта:

- силуэты, материал и характер отделки фасадных поверхностей (высококачественная штукатурка) восточного, северного, южного, западного фасадов;

- первоначальные формы заполнения оконных и дверных проемов восточного и северного фасадов;

- все декоративные элементы по фасадам, венчающий карниз, фриз, лопатки, пилястры, обрамления окон, ниши, сандрики, треугольные пилоны, п-образные накладки, полочки, балкон с ограждением, ризалит, как отдельный элемент; щипцовый фронтон на восточном фасаде с узкими окнами со стрельчатым завершением; горельеф «голова коровы» на восточном фасаде;

- планировочную структуру здания в пределах капитальных стен;

- местоположение планировочных пространств в плане, размещение вестибюля, лестницы и лифта;

- конструкции и материалы исполнения лестницы с ограждением и мощение лестничных площадок керамической плиткой.

Описание конструктивных и технических решений

Существующие фундаменты здания частично демонтируются (3 шт столбчатых по оси 2с; ленточные - между осями 7-10 в осях А-Бс/1, представлено на листе 10 альбома КР)

Новые фундаменты под колоннами каркаса монолитные столбчатые железобетонные стаканного типа из бетона класса В25, арматуры класса А400. Под закрытый подъемник вертикального перемещения для МГН выполняется монолитная фундаментная плита толщиной 400 мм из бетона класса В25, арматуры класса А400. Под вновь возводимые стены предусмотрен ленточный фундамент из бетона класса В25, арматуры класса А400.

Все бетонные поверхности, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются битумной мастикой за 2 раза.

Гидроизоляция боковых поверхностей монолитных стен подвала выполняется гидроизоляционным материалом – Техноэласт ЭПП.

Запроектирована отсечная гидроизоляция по низу кирпичных стен материалами Sika Injectocem-190 и SikaMurinjection

Разработку грунта под новые стены предусматривается выполнять вручную траншеями; под колонны – вручную выемками, после демонтажа слоев существующих полов до обреза существующих фундаментов.

Столбчатые существующие фундаменты сохраняются, не откапываются (кроме фундамента по оси 2с).

Новые фундаменты под стены и колонны запроектированы монолитными, железобетонными.

Проектным решением предусмотрен полный демонтаж несущего каркаса реконструируемого здания, кроме наружных стен.

Устройство нового встроенного каркаса – устройство монолитных колонн, балок, перекрытий необходимо вести вручную, с установкой опалубки по инвентарным стойкам. Для устройства монолитных балок расширить отверстия в существующих кирпичных стенах; существующие наружные стены крепятся к вновь возводимым колоннам каркаса и перекрытиям.

Предусмотрено выполнение усиления стен в местах образования трещин.

После устройства чердачного перекрытия на отм. низа +7.400 и монолитного пояса по верху по всему периметру сохраняемых кирпичных стен, выполняется устройство стропильной кровли.

После устройства нового встроенного каркаса по оси А, 1-7 и оси Гс, 1-7 выполняется вырезка проемов в существующих кирпичных стенах между пилястрами под витражи по оси Гс.

Простенки в наружных стенах по оси Гс, образованные в результате демонтажа части стен, усиливаются металлическими обоймами из уголков на всю высоту здания.

В ходе выполнения работ предполагается утепление фасада с помощью теплоизоляционной краски «Корунд».

Проектом предусматривается устройство подпорных стен ПС-1 (у входа в осях 10 и Ж-И) и ПС-2 вдоль проектируемого проезда в юго-восточной части для удержания насыпного грунта и устройства подъема с отм. 8,2 до отм. 10,20.

Проектом благоустройства территории предусмотрено устройство проездов вдоль здания и парковок - покрытие проездов двухслойным асфальтобетоном; устройство газонов и озелененных откосов с подсыпкой растительной земли слоем 15см и посевом трав.

Вдоль фасадов здания предусмотрена отмостка толщиной 100 мм из бетона. Проезды обрамляются гранитным бортовым камнем, газоны - бордюрным камнем.

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 составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87;
 - Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
 - Закон Приморского края от 30.04.2015 г. № 612-КЗ «Об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Приморского края»;
 - Свод правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», утвержденный постановлением Госстроя Российской Федерации от 21.08.2003 №153;
 - ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», утвержденный и введенный в действие для добровольного применения с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2012 № 1984-ст;
 - ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2013 № 156-ст;
 - 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 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 1.06.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 665-ст;
 - ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2016 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.03.2016 № 134-ст;
 - ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2016 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.03.2016 № 134-ст;
 - Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39-12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации»;
 - Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП;
 - Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 28.08.2015 № 280-01-39-ГП;
 - Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП;
- Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение

работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 30.11.2015 № 387-01-39-ГП_«О порядке принятия решения о влиянии видов работ на конструктивную надежность и безопасность объекта культурного наследия»;

- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2016 №93-01-39-НМ;

Обоснование вывода экспертизы.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена **«Научно-проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке».**

Разработчик представленной проектной документации: **«Архфонд» и ООО «ДальстройбизнесП» г.Владивосток, 2019 г.** (Лицензия №МКРФ 02735 от 28 июля 2015 г., выданная Министерством культуры Российской Федерации).

Объект культурного наследия «Склад- холодильник «Унион», 1916 год» принят на государственную охрану на основании постановления губернатора Приморского края от 29 сентября 2000 г. № 653 «Об утверждении государственного списка недвижимых памятников истории и культуры местного (краевого) значения» как памятник архитектуры местного (краевого) значения.

Предмет охраны Объекта культурного наследия утвержден *Приказом инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края № 60 от 30.03.2018 г.* «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион»

Основанием для разработки **«Научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке,** является:

- Плановое (реставрационное) задание от 15.08.2013 г.

- Охранное обязательство № 21р-17 от 21.03.2017г.

При разработке **научно-проектной документации** по сохранению и приспособлению для современного использования ОКН были сформированы основные положения проекта, которые основаны на данных Предварительных работ и научных исследованиях, в том числе:

В рамках проведения предварительных работ:

- собрана исходно-разрешительная документация, в том числе Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края № 60 от 30.03.2018 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион», в соответствии с которым определены особенности, составляющие предмет охраны, и подлежащие обязательному сохранению при проведении ремонтно-реставрационных работ, а также Приказ департамента культуры Приморского края от 28.08.2015 г. № 192 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Склад-холодильник «Унион», 1916, режима использования земель в границах данной территории;

- составлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, на основании которого определен порядок подготовки проектной документации;

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

В рамках Комплексных научных исследований:

- выявлены и систематизированы исторические сведения о памятнике, составлена историческая справка;

- получены данные о существующем состоянии объекта культурного наследия, в результате которых выявлено, что основные несущие конструкции здания не могут быть использованы без усиления и дана рекомендация демонтировать существующий каркас здания;

- выполнены архитектурные обмеры здания и фотофиксация объекта, его отдельных конструкций и деталей;

На основании разделов научно-проектной документации: Предварительные работы, Комплексные научные исследования, ранее согласованного Эскизного проекта, а также Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации разработан Том 3, Книга 2. «Проектная документация», в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию».

Характер предложенных Эскизным проектом и разработанных в Проектной документации мероприятий по сохранению и современному приспособлению объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион», 1916 год» позволяют сделать вывод о том, что особенности Объекта культурного наследия, представляющие историко-культурную ценность и послужившие основанием для включения его в реестр объектов культурного наследия (предмет охраны) и подлежащие обязательному сохранению, не изменяются и не утрачиваются.

Экспертная комиссия, рассмотрев Научно-проектную документацию «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке считает возможным поддержать предложения Научно-проектной документации, выполненной ООО «Дальстройбизнес II» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 02735 от 28 июля 2015 г. г.) и ООО «Архфонд».

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Проектная документация «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в г. Владивостоке», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Приморского края в порядке, установленным законодательством.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов и выдается заказчику в формате PDF на электронном носителе.

К настоящему акту прилагаются следующие документы:

1. Протокол организационного заседания экспертной комиссии, проводящей

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

	государственную историко-культурную экспертизу документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Склад-холодильник «Унион», 1916 год», расположенного по адресу: г. Владивосток, пер. Ланинский, 4, стр.А	на 2 л.;
2.	Протокол итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу документации на проведение работ по сохранению и приспособлению под современное использование объекта культурного наследия регионального значения «Склад-холодильник «Унион», 1916 год», расположенного по адресу: г. Владивосток, пер. Ланинский, 4, стр.А	на 2 л.;

Подписи экспертов:

Председатель и ответственный секретарь
экспертной комиссии

Т.К. Яхно

Члены экспертной комиссии

Н.Л.Удина

О.А. Свиридовский

*Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы –
2 сентября 2019 г.*

ПРИЛОЖЕНИЯ

**К Акту государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по
сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного
наследия «Склад - холодильник «Унион», по Ланинскому переулку, 4, стр.А в
г. Владивостоке»**

ПРОТОКОЛ № 1

Организационного совещания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и
приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-
холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4 стр. А в
г. Владивостоке

г. Владивосток, г.Омск

15 августа 2019 г.

Совещались (по мобильной и электронной связи):

Яхно Татьяна Константиновна (г.Владивосток)- эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 № 1380

Удина Наталья Леонидовна (г. Омск) – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 № 1380

Свиридовский Олег Антонович (г. Омск) - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 № 2678

Повестка совещания:

1. Утверждение состава экспертной комиссии;
2. Избрание председателя экспертной комиссии и ответственного секретаря;
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии;
4. Утверждение сроков и плана работы экспертной комиссии;
5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для экспертизы
6. Определение основных направлений работы экспертов.

Результаты совещания:

1. В состав экспертной комиссии включены Яхно Т.К., Удина Н.Л., Свиридовский О.А.
2. Председателем и ответственным секретарем комиссии избрана Яхно Т.К.
3. Определён следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:
 - 3.1. Ответственный секретарь взаимодействует с заказчиком по вопросам получения необходимых документов, материалов и информации; организует проведение совещаний экспертной комиссии; обобщает мнения и выводы экспертов и обеспечивает подготовку заключения (акта) экспертизы.
 - 3.2. Совещания экспертной комиссии проводятся по мобильной и электронной связи. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.
 - 3.3. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

4. Утвердить следующие сроки работы экспертной комиссии 15 августа 2019 г. – организационное совещание экспертной комиссии, 2 сентября 2019 г. рассмотрение и утверждение текста заключения (акта) экспертизы.

5. Заказчик предоставляет экспертной комиссии комплект документов в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизы, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 в редакции Постановлений Правительства РФ от 18.05.2011 г. № 399, 04.09.2012 г. № 880, 09.06.2015 г. № 569, 14.12.2016 № 1357, 27.04.2017 № 501. Дополнительные документы и материалы для принятия решений и выводов комиссии будут запрашиваться по необходимости.

6. Эксперты проводят работу по следующим направлениям:

Яхно Т.К. – проводит комплексный анализ предоставленных материалов с позиции научно-методического соответствия содержания документации по разделам; обобщает материалы экспертных заключений членов комиссии.

Удина Н.Л., Свиридовский О.А. - проводят анализ предоставленных материалов с позиции проведенных исследований и проектных решений и докладывают комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Председатель и ответственный секретарь комиссии

Яхно Т.К.

Члены экспертной комиссии

Удина Н.Л.

Свиридовский О.А.

ПРОТОКОЛ № 2
 совещания экспертной комиссии
 по проведению государственной историко-культурной экспертизы
 научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и
 приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-
 холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4 стр. А в
 г. Владивостоке

г.Владивосток, г. Омск

2 сентября 2019 г.

Совещались по мобильной и электронной связи:
 Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии
 Члены экспертной комиссии

Яхно Т.К..
 Удина Н.Л.
 Свиридовский О.А.

Повестка совещания:

1. обмен мнениями членов комиссии по итогам рассмотрения документации;
2. рассмотрение и утверждение текста заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы;
3. принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Результаты совещания, решение комиссии:

По итогам рассмотрения представленной научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4 стр. А в г. Владивостоке, разработчик ООО Дальстройбизнес II», ООО «Архфонд», 2019 г., г. Владивосток, 2019 г. эксперты пришли к выводу:

- документация выполнена в соответствии с требованиями задания органа охраны объектов культурного наследия, содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, скомплектована в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры»;

- предлагаемые проектные решения не противоречат Федеральному закону от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ», не нарушают предмета охраны, выполнены корректно по отношению к памятнику и не уменьшат историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

По результатам рассмотрения представленной научно-проектной документации «Ремонтно-реставрационные работы по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия «Склад-холодильник «Унион» по Ланинскому переулку, 4 стр. А в г. Владивостоке, экспертная комиссия приняла решение

Ответственный секретарь экспертной комиссии Яхно Т.К.

подготовить **положительное заключение** государственной историко-культурной экспертизы. Акт экспертизы, подписанный всеми членами экспертной комиссии, направить заказчику экспертизы.

Голосовали по данному решению – «за» - 3;
«против» и «воздержавшихся» - нет.

Председатель и ответственный секретарь
экспертной комиссии

Яхно Т.К.

Члены экспертной комиссии

Удина Н.Л.

Свиридовский О.А.