

АКТ № 255

ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ по земельному участку для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44).

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (далее – экспертиза) составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (гл. 5, ст. 28 – 32); «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Дата начала проведения экспертизы	12 марта 2015 г.
Дата окончания проведения экспертизы	2 марта 2016 г.
Место проведения экспертизы	г. Владивосток
Заказчик экспертизы	ООО «Стройстайл»

Сведения об эксперте:

Фамилии, имя и отчество	Попов Александр Николаевич
Образование	Высшее
Специальность	Историк, преподаватель истории
Учёная степень	Кандидат исторических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Дальневосточный федеральный университет», директор музея.
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры РФ от 16.06.2015 г. № 1793 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

Эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперт



А.Н. Попов

Сведения об организации – заказчике экспертизы

ООО «Стройстайл», 690000, Приморский край, г. Владивосток, ул. Невская, д. 38

Объект экспертизы:

Земельный участок для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44).

Участок расположен в историческом центре города Владивостока, на западном берегу бухты Золотой Рог. (Приложение 1). Участок расположен на крутом склоне, на уровне Корабельной набережной, ниже уровня ул. Береговой, на нижней террасе, ограниченной с севера возвышающимся откосом и зданием поликлиники по ул. Береговой, 3. С западной стороны от участка расположена площадка строительства православного кафедрального собора. С южной стороны проходит Корабельная набережная. С восточной стороны расположена территория военного ведомства. На рассматриваемом земельном участке в настоящее время застройка отсутствует

Цель экспертизы:

1. Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по

использованию лесов и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных земельных участках, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2. Обеспечение 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, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ.

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

1. Ситуационный план расположения земельного участка для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного участка 25:28:010004:44) (Приложение 1).

2. Кадастровый паспорт земельного участка № 25/00-13-202189 от 05.08.2013 г. (Приложение 2).

3. Кадастровый паспорт земельного участка № 25/00-13-202207 от 05.08.2013 г. (Приложение 3).

4. Договор № 01-010004-Ю-Д-06704 аренды земельного участка от 29.03.2007 г., заключенный между Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока и ООО «Стройстайл». (Приложение 4).

5. Договор № 01-010004-Ю-Д-06705 аренды земельного участка от 29.03.2007 г., заключенный между Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока и ООО «Стройстайл». (Приложение 5).

6. Краткий отчет Отдела археологических экспертиз ДВФУ об археологическом обследовании объекта экспертизы (Приложение 6).

7. Краткий отчет об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44), выполненное привлеченным специалистом А.В. Мялк (Приложение 7).

Объем представленных материалов достаточен для проведения историко-культурной экспертизы.

Сведения о проведенных исследованиях:

В границах объекта экспертизы были выполнены необходимые научно-исследовательские мероприятия специалистами Дальневосточного федерального университета. Археологические исследования проводились на основании Открытого листа № 711, выданного 30.06.2014 г. Министерством культуры РФ на имя Б.В. Лазина (срок действия до 15.06.2015 г.). Научные работы велись пешим маршрутом с целью более детального осмотра перспективных участков. Результат работ содержится в Кратком отчете Отдела археологических экспертиз ДВФУ № *****.

Привлеченным специалистом А.В. Мялк был проведен анализ нормативных актов и осуществлен осмотр строений, расположенных в границах объекта экспертизы. Результат работ содержится в Кратком отчете об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул.

Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44), выполненном данным специалистом.

Обоснование вывода экспертизы

В отношении объектов археологического наследия:

1. Научные археологические исследования выполнены в соответствии с п. 8, ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Проведенная научная археологическая работа соответствует требованиям Положения «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от «27» ноября 2013 г. № 85, и выполнена в соответствии со Сводом реставрационных правил (СРП-2007), рекомендованным к применению письмом Министерства культуры РФ от 11.01.2012 г. № 3-01-39/10-КЧ..

3. В результате археологических исследований в границах земельного участка для строительства объекта для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44) объекты археологического наследия не обнаружены.

В отношении иных объектов культурного наследия:

1. Исследования выполнены в соответствии со ст. 35; п. 1 ст. 40; ст. 44; п.4, 5 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Работа проведена с учетом требований, содержащихся в Своде реставрационных правил (СРП-2007), рекомендованным к применению письмом Министерства культуры РФ от 11.01.2012 г. № 3-01-39/10-КЧ.

3. В результате исследований установлено, что объект экспертизы расположен в квартале, сформированном в конце XIX – начале XX вв. Капитальная историческая застройка квартала сохранилась фрагментарно. Исторически на сопряженной территории вдоль берега располагались строения городских пристаней и базара, сейчас они утрачены. Сохранилось здание, построенное в начале XXв., в котором располагается поликлиника, обладающее признаками объекта культурного наследия по своим архитектурным качествам. К северо-западу от Участка находятся выдающийся памятники архитектуры – административное здание и бывший торговый дом фирмы «Кунст и Альберс», другие объекты культурного наследия улицы Светланской. Историческая планировочная структура территории сохранилась, играет исключительно важную роль в формировании и восприятии исторической среды указанных памятников архитектуры и всего прилегающего участка исторического центра Владивостока. Планировочная организация территории – неотъемлемая часть исторической среды объектов культурного наследия, подлежащая сохранению.

4. В соответствии с Постановлением Губернатора Приморского края № 34 от 02.02.1998г. «Об утверждении схемы временных зон охраны памятников исторического центра города Владивостока», а так же в соответствии с Постановлением администрации Приморского края № 48-па от 04.02.2016 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Административное здание «Торгового дома Кунст и Альберс» земельный участок для строительства объекта «Многофункциональный комплекс» в районе ул. Фонтанная 26 – 28 в г. Владивостоке расположено в историческом центре г. Владивостока и его

использование ограничено условиями сохранения объектов культурного наследия и исторической среды.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Определено **отсутствие** объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на земельном участке для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44).

2. Данный земельный участок расположен в историческом центре г. Владивостока и сформирован на территории связанной (сопряжённой) с объектами культурного наследия регионального значения:

- «Здание универсального магазина Торгового дома "Кунст и Альберс",
Светланская ул., д. 35;

- Административное здание Торгового дома "Кунст и Альберс",
Светланская ул., д. 40;

- «Доходный дом Даттана», ул. Светланская ул., д. 37, стр.1.

3. Земельный участок для строительства объекта «Многофункциональный комплекс» в районе ул. Фонтанная 26 – 28 в г. Владивостоке **нуждается в обеспечении сохранности** объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и расположенных на сопряженных участках.

В связи с выше изложенным:

1. На данном земельном участке возможно строительство в режиме соответствия установленным ограничениям зоны по объёмно-пространственным и архитектурным характеристикам, соответствующим сохранившейся на сопряжённой территории исторической застройке
2. Новые здания должны располагаться в границах квартала, вдоль исторических красных линий застройки. Параметры новых объектов капитального строительства должны соответствовать историческим: протяжённость фасадов не более 70 м; высота фасада со стороны Корабельной набережной до верха кровли не более 25 м в абсолютных отметках.
3. Кровля скатная; в архитектурном оформлении фасадов необходимо использовать вертикальные членения и детали, соответствующие по масштабу и пропорциям историческим аналогам в рассматриваемом квартале.
4. Очертания высотной части нового здания в плане не должны заходить в пределы красных линий исторической застройки улицы Уборевича, его силуэт не должен перекрывать исторический створ фасадов зданий по чётной стороне этой улицы в меридианальном направлении. Планировочное направление по оси проезжей части улицы Уборевича должно сохраняться свободным от застройки на всём протяжении до проезжей части Корабельной набережной.
6. В промежутке между створом проезжей части улицы Уборевича и красной линией застройки этой улицы возможно возведение подиумной части нового здания с эксплуатируемой кровлей с отметками верха кровли не выше уровня улицы Береговой (11,0 м от уровня моря).
7. В целях сохранения частичного визуального восприятия с набережной парадных южных фасадов исторического здания по ул. Береговой, 3

необходимо обеспечить расстояние между его крайней южной стеной (стеной юго-восточного ризалита) и стеной нового здания не менее 18м.

8. Ввиду расположения юго-западного угла земельного участка на перекрёстке направлений улиц Уборевича и Корабельной набережной, желательно предусмотреть здесь угловой архитектурный акцент для сохранения и развития исторической объёмно-пространственной композиции посредством применения традиционных градостроительных приёмов.

9. В отделке фасадов исключить создание больших остеклённых поверхностей и тёмного тонированного стекла холодных оттенков.

10. Возможно применение лицевого кирпича, натурального камня, дерева, штукатурки светлых тёплых тонов; кровельные покрытия – листовая кровельная сталь, черепица.

Приложения:

1. Ситуационный план расположения земельного участка для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44).
2. Кадастровый паспорт земельного участка № 25/00-13-202189 от 05.08.2013 г.
3. Кадастровый паспорт земельного участка № 25/00-13-202207 от 05.08.2013 г..
4. Договор № 01-010004-Ю-Д-06704 аренды земельного участка от 29.03.2007 г., заключенный между Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока и ООО «Стройстайл».
5. Договор № 01-010004-Ю-Д-06705 аренды земельного участка от 29.03.2007 г., заключенный между Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока и ООО «Стройстайл».
6. Краткий отчет Отдела археологических экспертиз ДВФУ об археологическом обследовании объекта экспертизы.
7. Краткий отчет об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке для строительства объекта «Административный комплекс» в районе ул. Береговая, д. 3 в г. Владивостоке (кадастровый номер земельного 25:28:010004:44), выполненное привлеченным специалистом А.В. Мялк.

02.03.2016 г.

Эксперт



А.Н. Попов

Эксперт



А.Н. Попов