

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

№ зачётной книжки: 05690

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ
РАБОТА БАКАЛАВРА
по направлению 07.03.02 Реконструкция и реставрация архитектурного
наследия

Реставрация и приспособление под жилую функцию объекта культурного
наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой, кон. XIX в.»

Ростов-на-Дону
2016

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»

Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

«Утверждаю»
Зав. Каф. ИАИАР, доц.
Иванова-Ильичёва А.М.

«__» _____ 20__ г.

№ зачётной книжки: 05690

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ
РАБОТА БАКАЛАВРА**
по направлению 07.03.02 Реконструкция и реставрация архитектурного на-
следия

**Реставрация и приспособление под жилую функцию объекта культурного
наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой, кон. XIX в.»**

Дипломник Переяславец А.А.

Руководитель Мокина А.Ю.
старший преподаватель

Консультанты:

Доцент Москаленко А.И.

Профессор Евдокимова И.И.

Ростов-на-Дону
2016

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

СОСТАВ выпускной квалификационной работы

Наименование документа	Обозначение	Марка чертежей
1	2	3
Раздел 1. Предварительные работы		
05792-2016- ПР	Подраздел 1.1 Исходная и разрешительная документация	
05792-2016- ПР	Подраздел 1.2 Первичные сведения об изучаемом объекте	
05792-2016- ПР	Подраздел 1.3 Программа научно-исследовательских работ квалификационной работы	
05792-2016- ПР	Подраздел 1.4 Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия	
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
05792-2016- НИ	Подраздел 2.1 Исторические сведения	
05792-2016- ОБ	Подраздел 2.2 Натурные исследования	ОБ
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления		
05792-2016- ПЗ	Подраздел 3.1 Пояснительная записка	
05792-2016-АР	Подраздел 3.2 Архитектурные решения	АР
05792-2016- КР	Подраздел 3.3 Конструктивные и объемно-планировочные решения	КР
05792-2016- КР	Подраздел 3.4 Планировочная организация земельного участка	
05792-2016- КР	Подраздел 3.5 Проект организации реставрации	
05792-2016- КР	Подраздел 3.6 Сведения об инженерных сетях	
05792-2016-СД	Подраздел 3.7 Экономика. Определение сметной стоимости строительства	

Руководитель работы,
старший преподаватель

Мокина А.Ю.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					05690 - 2016					
						Реставрация и приспособление под жилую функцию объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Обороны, 73/20, пр. Семашко						
			Изм	Лист	Кол.уч	№док	Подпись	Дата	«Доходный дом Е.Г.Москалевой, кон XIX в.» в г. Ростов-на-Дону	Стадия	Лист	Листов
							Студент. Переяславец А.А.			ДП	4	
							Руководитель Мокина А.Ю.			ААИ ЮФУ Кафедра ИАИАР 2016		

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ № п/п	Ф.И.О.	Должность	Участие
1	2	3	4
1	Переяславец А.А.	Студент	исполнитель
2	Мокина А.Ю.	Старший преподаватель	руководитель
3	Москаленко А.И.	Доцент	Консультант подраздела «Конструктивные и объемно-планировочные решения»
4	Евдокимова И.И.	Кандидат экономических наук, доцент	Консультант подраздела «Экономика»

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

						05690-2016- ПР / ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Содержание

Раздел 1. Предварительные работы	8
1.1 Исходная и разрешительная документация	8
1.1.2 Охранное обязательство изучаемого объекта культурного наследия	9
1.1.3 Особенности объекта культурного наследия (предмет охраны)	13
1.1.4 Ситуационный план расположения изучаемого объекта в городской.....	14
застройке	14
1.1.5 Сведения о границах земельного участка	14
1.1.6 Сведения о границах территории памятника.....	16
1.1.7 Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия.....	16
1.1.8 Сведения о регламентах и возможном функциональном использовании	
территории согласно правилам землепользования и застройки населённого	
пункта.....	17
1.1.9 Топографическая съёмка участка проектирования в масштабе.....	18
1.1.10 Технические планы этажей изучаемого объекта	19
1.2 Первичные сведения об изучаемом объекте	20
1.2.1 Фотофиксация объекта на момент начала проведения работ	20
1.3 Программа научно-исследовательских работ квалификационной работы	
.....	21
1.3.1 Структура историко-библиографического изучения и натурного	
обследования.....	21
Раздел 2. Комплексные научные исследования	21
2.1 Историко-архивные и библиографические сведения	21
2.2.1 Историческая характеристика местности, где был создан объект	
культурного наследия	21
2.2.2 Исторические сведения об изучаемом объекте	22
2.2.3 Архитектурно-художественный анализ объекта культурного наследия ...	26
2.2.4 Описание аналогов	28
2.2 Натурное изучение объекта культурного наследия	32
2.2.1 Фотофиксация объекта на момент начала проектных работ	32
2.2.2 Акт технического осмотра объекта культурного наследия	42
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления	51
3.1 Общие данные	51
3.2 Архитектурные решения	52
3.3 Конструктивные и объёмно-планировочные решения	55
3.3.1 Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на	
конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта	
культурного наследия	55
3.3.2 Конструктивные и объёмно-планировочные решения	65
3.4 Планировочная организация земельного участка	69
3.5 Проект организации реставрации	70
3.6 Сведения об инженерных сетях	75
3.7 Сводный сметный расчет по укрупненным показателям	78
Список литературы	83

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

						05690-2016- ПР / ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		6

Приложения

Графические приложения к подразделу архитектурные решения

Графические приложения к подразделу конструктивные и объемно-планировочные решения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист

7

Раздел 1. Предварительные работы

Основанием для выполнения дипломного проекта «Реставрация и приспособление регионального объекта культурного наследия «Доходный дом Е. Г. Москалевой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Обороны, 73/20, пр. Семашко являются:

- Охранное обязательство № 17-13 от 28.01.2013 г.;
- Задание на разработку дипломного проекта.

Подраздел 1.1 Исходная и разрешительная документация

1.1.1 Общие сведения об изучаемом объекте

Здание построено в 1893г. В его оформлении использованы элементы декора характерные для неоклассического направления эклектики. Парадные фасады решены аналогично. В композиции преобладает угловая (дугообразная в плане) часть фасада, акцентирующая вход и примыкающие раскреповки. Здание Г-образной конфигурации в плане, с позднейшими пристройками, двухэтажное, с подвалом и многоскатной чердачной крышей.

В ходе разработки квалификационной работы было принято решение включить в состав проекта реставрации и приспособления здание, расположенное на соседнем участке, по адресу: г. Ростов -на- Дону, ул. Станиславского, 92/22, пр.Семашко, являющееся выявленным памятником истории и архитектуры – «Доходный дом Ф.А. Ильяшева, 1894 г.». Здания построены в один и тот же исторический период, в квартальной застройке, сложившейся вокруг Старого базара, представляют собой характерный для дореволюционного Ростова тип дома с торговыми заведениями на первом этаже, являются градообразующими элементами, отражают стилистическое многообразие застройки исторического центра города. Так же в ходе эксплуатации первоначальный вид доходных домов был изменен пристройками. Позднейшие пристройки стали функциональным связующим элементом между объектами, так например пристройка непосредственно примыкающая к дворовому северо-восточному фасаду доходного дома Е.Г. Москалевой имеет вход как с территории внутреннего двора, так и с территории доходного дома Ф.А. Ильяшева. К восточной стене двухэтажной кирпичной пристройке доходного дома Е.Г. Москалевой примыкают хозяйственные постройки и внутридворовой проезд жителей доходного дома Ф.А. Ильяшева. Из описанного ранее можно сделать выводы, что для приспособления и дальнейшего успешного функционирования доходных домов, реконструкция их территории должна быть комплексной. В ходе дальнейшего исследования будут представлены сведения по двум объектам - региональный объект культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой, 1893г.», выявленный памятник истории и архитектуры «Доходный дом Ф.А. Ильяшева, 1894г.».

Инов. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист

8

Изм. Кол.уч Лист №док Подпись Дата

1.1.2 Охранное обязательство изучаемого объекта культурного наследия
«Доходный дом Е.Г.Москалевой, кон. XIX в.»

Утверждено:
«Госорган» -
министерство культуры
Ростовской области

Заместитель министра
культуры области



И.В. Грунский

«28» января 2013 г.

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО № 17-13
на объект культурного наследия

Общество с ограниченной ответственностью «Апекс плюс»,

(наименование организации, предприятия, учреждения для юридических лиц, Ф.И.О. для физических лиц)

в лице генерального директора **Минина Геннадия Викторовича**, действующего на основании Устава,
являющееся пользователем **нежилого помещения, комнаты №№ 1-2, 4, 5-5а, 5б, 5в, 14, 14а,**
(общая площадь занимаемого здания (помещений), адрес объекта культурного наследия)

**146, площадью 123, 7 м², на первом этаже кирпичного двухэтажного с подвалом
здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Обороны, 73/20,
пр. Семашко, литер А,**

на основании **договора аренды нежилого помещения от 01.12.2012 № ИП-А,**
(правоустанавливающий документ)

именуемое в дальнейшем «Пользователь», с одной стороны, дает нижеследующее обязательство
министерству культуры Ростовской области в лице заместителя министра **Грунского Ивана
Владимировича**, действующего на основании Положения о Министерстве культуры Ростовской области,
утвержденного Постановлением Правительства Ростовской области от 15.12.2011 № 246, именуемому в
дальнейшем «Госорган» и являющемуся другой стороной:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. «Пользователь» берет на себя обязательства при осуществлении права пользования на объект
недвижимости, который является выявленным объектом культурного наследия:

«Доходный дом Е.Г. Москалевой, кон. XIX в.»

(категория и наименование объекта культурного наследия)

на основании **приказа ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников
истории и культуры» от 20.12.2004 г. № 183 «Об утверждении списка выявленных
объектов культурного наследия».**

1.2. Условия настоящего охранного обязательства разработаны на основании нормативных требований
к сохранению объекта культурного наследия и должны обеспечивать его сохранение, содержание и
использование с учетом особенностей, послуживших основанием для его отнесения к категории объектов
культурного наследия, при любой намечаемой хозяйственной деятельности.

2. ОБЯЗАННОСТИ «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ»

«Пользователь», пропорционально занимаемой площади, обязуется:

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист

9

2.1. Осуществлять расходы по поддержанию объекта культурного наследия в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

2.2. Не производить работы, изменяющие предмет охраны.

2.3. Иметь в используемом объекте культурного наследия охранно-пожарную сигнализацию и противопожарное оборудование согласно требованиям норм и правил пожарной безопасности.

2.4. Обеспечивать доступ к объекту культурного наследия представителей «Госоргана» с целью осуществления ими в соответствии с законодательством Российской Федерации контроля за соответствием порядка сохранения, содержания и использования данного объекта условиям охранного обязательства и требованиям законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия, предоставление указанному органу необходимых документов и иной информации, относящихся к предмету проверки.

2.5. Письменно уведомлять «Госорган» о передаче третьим лицам права пользования объектом культурного наследия.

2.6. Обеспечивать соблюдение требований законодательства Российской Федерации в отношении порядка сохранения, содержания, использования и охраны объектов культурного наследия при передаче объекта в пользование третьим лицам.

2.7. При передаче третьим лицам права пользования объектом культурного наследия включать в документы, предусматривающие переход права пользования объектом культурного наследия, пункт, обязывающий нового «Пользователя» в 30 дневный срок с момента получения в пользование объект культурного наследия заключить с «Госорганом» охранный обязательство на объект культурного наследия.

2.8. Все материалы по обмеру объекта культурного наследия, а также проектную документацию, материалы по исследованию и фотофиксации объекта культурного наследия, имеющиеся у «Пользователя» безвозмездно передать в одном экземпляре «Госоргану».

2.9. Незамедлительно извещать «Госорган» обо всех известных ему повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб объекту культурного наследия и его территории или угрожающих причинением такого ущерба, и незамедлительно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения, а также незамедлительно проводить необходимые работы по его сохранению.

2.10. Обеспечивать режим содержания объекта культурного наследия, предусмотренный перечнем мероприятий по сохранению объекта культурного наследия.

2.11. Соблюдать режим использования территории объекта культурного наследия, установленный в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия и земельным законодательством.

2.12. В случае обнаружения в процессе работ археологических и иных неизвестных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в 3-дневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них «Госоргану».

2.13. Не использовать объект культурного наследия и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

2.14. Обеспечивать возможность реализации в установленном порядке прав граждан на доступ к культурным ценностям, в том числе в научных и образовательных целях. Порядок и условия обеспечения доступа граждан к объекту культурного наследия, включая периодичность посещений, устанавливаются в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. РАБОТЫ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

«Пользователь» обязуется:

3.1. Осуществлять разработку, утверждение проектной документации, а также производство работ по сохранению объекта культурного наследия в сроки, предусмотренные перечнем мероприятий по сохранению являющегося неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства и разовыми предписаниями «Госоргана».

3.2. При подготовке проектной документации и осуществлении производственных работ на объекте культурного наследия обеспечивать их соответствие нормам и правилам проведения ремонтных, строительных и реставрационных работ на объектах культурного наследия.

3.3. Согласовывать проектную документацию с «Госорганом».

3.4. Производить работы по сохранению объекта культурного наследия на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных «Госорганом», в соответствии с согласованной документацией.

3.5. Все работы по сохранению объекта культурного наследия производить под контролем «Госоргана».

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист
10

ПРИЛОЖЕНИЕ: 1. Акт технического осмотра объекта культурного наследия - на 20 стр.
Приложение является неотъемлемой частью охранного обязательства.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

«Госорган»: министерство культуры Ростовской области
Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 51/пер. Соборный, 15/ул. Темерницкая, 46
тел. (863) 240-42-42

«Пользователь»: Общество с ограниченной ответственностью «Алекс плюс»
ИНН 6168060650/КПП 616801001, ОГРН 1026104359380
Адрес: 344091, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 160/1
тел. (863) 220-90-59

Генеральный директор



Г.В. Минин
М.П.

В случае изменения адреса, номера расчетного счета, Ф.И.О. руководителя, стороны в 10-дневный срок со дня изменения должны уведомить друг друга.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
И.В. Коробова

ЮРИСКОНСУЛЬТ
В.М. Луцкая

[Handwritten signature]

05690-2016- ПР / ТЧ

Охранное обязательство изучаемого объекта культурного наследия
«Доходный дом Ф.А. Ильешева, посл. четв. XIX в.»

2003 г.

30 июля 2003 г.

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО № 75-03.
на пользование объектом культурного наследия

Дуванова Вера Сергеевна

(наименование организации, предприятия, учреждения для юридических лиц,
Ф.И.О. для физических лиц)

паспорт гражданина РФ 60 02 101045, выдан 16.01.2002 г. ПВС Ворошиловского ра
г. Ростова-на-Дону, код подразделения 612-018,

являющаяся собственником **нежилых помещений общей площадью 85,5 м2 в подвале д**
[общая площадь занимаемого здания (помещений), адрес объекта культурного нас

этажного кирпичного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Д

пр. Семашко, д. 22/92, ул. Станиславского, что составляет 8/100 частей домовлад

на основании **договора купли-продажи от 23.04.2003 г. № 6,**

(правоустанавливающий документ)

именуемая в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, дает нижеследующее обязате
ГУ "Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры" в лице нача
Лапшиной Н.И., действующего на основании Устава, законодательства Российской Федерации и Рост
области, именуемого в дальнейшем "Госорган" и являющегося другой стороной:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.

1.1. "Собственник" берет на себя обязательства при осуществлении права собственни
занимаемые помещения в здании, которое является выявленным объектом культурного наследия

"Доходный дом Ф.А.Ильешева", посл. четв. XIX в.

(наименование объекта культурного наследия)

подлежащий охране согласно **протокола № 1 от 23.11.1995 г. заседания экспертного**
(решение о внесении в реестр)

при Областной инспекции и письма МК РФ № 1089-37-14 от 13.11.1996 г.

1.2. Условия настоящего охранного обязательства разработаны на основании норм
требований к сохранению объекта культурного наследия и должны обеспечивать его сохранение, соде
использование с учетом особенностей, послуживших основанием для его отнесения к категории
культурного наследия, при любой намечаемой хозяйственной деятельности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

"Собственник" обязуется :

2.1. Нести бремя содержания объекта культурного наследия с учетом требований, устан
законодательством об объектах культурного наследия.

2.2. Осуществлять, согласно доли собственности, финансирование, организацию и (или) вы
работ по сохранению объекта культурного наследия.

2.3. Осуществлять расходы по поддержанию объекта культурного наследия в на
санитарном, противопожарном и техническом порядке, а территорию объекта культурного на
благоустроенном состоянии.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист
12

1.1.3 Особенности объекта культурного наследия (предмет охраны)

Предмет охраны доходного дома Е.Г. Москалевой составляют:

- Местоположение здания в системе застройки на пересечении ул. Обороны, пр. Семашко, г. Ростов -на- Дону.
- Первоначальные высота и конфигурация здания в плане.
- Архитектурно-художественное и композиционно-стилистическое решения, сочетающие в себе архитектурно-конструктивные и декоративные элементы и детали парадных южного и западного фасадов
- Первоначальные металлические ворота внутридворового проезда.

Предмет охраны доходного дома Ф.А. Ильяшева составляют:

- Местоположение здания в системе застройки на пересечении ул. Станиславского, пр. Семашко, г. Ростов -на- Дону.
- Первоначальные высота и конфигурация здания в плане.
- Архитектурно-художественный облик главных, западного и северного фасадов памятника
- Внутренняя парадная лестница в объеме лестничной клетки.

Сведения, составляющие описание предмета охраны могут быть уточнены и дополнены в результате последующих историко-архивных, археологических и научных исследований.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						05690-2016- ПР / ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	

1.1.4 Ситуационный план расположения изучаемого объекта в городской застройке



Рис.1 Ситуационный план М 1:3000

1.1.5 Сведения о границах земельного участка

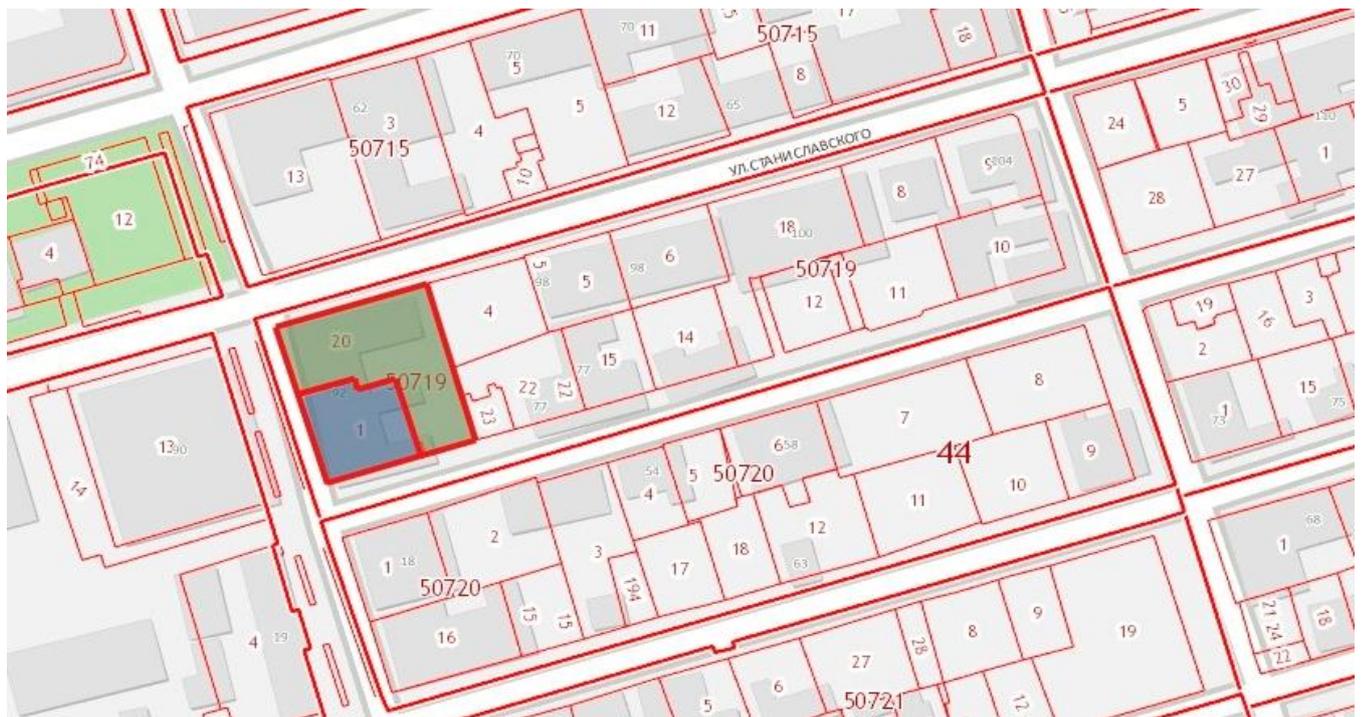


Рис.2 Фрагмент публичной кадастровой карты

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист
14

Земельный участок «Доходный дом Е.Г. Москалевой»: 61:44:0050719:1

Статус: **Ранее учтенный**

Адрес: **Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко, ул. Обороны, 73/20**

Уточненная площадь: **572.00 кв. м**

Кадастровая стоимость: **3 019 187.60 руб.**

Форма собственности: **частная и публичная**

Дата постановки на учет: **19.02.1996**

Кадастровый инженер: **Нет данных**

Квартал: **61:44:0050719**

Район: **61:44**

Округ: **61**

Разрешенное использование

По классификатору **142001000000**
(код):

По классификатору **Для объектов жилой застройки**
(описание):

По документу: **Для эксплуатации многоквартирного жилого дома, встроенного магазина, складских помещений**

Земельный участок «Доходный дом Ф.А. Ильяшева»: 61:44:0050719:20

Статус: **Ранее учтенный**

Адрес: **Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, 22/92**

Уточненная площадь: **1130.00 кв. м**

Кадастровая стоимость: **7 301 655.03 руб.**

Форма собственности: **Частная и публичная**

Дата постановки на учет: **02.09.2004**

Кадастровый инженер: **Нет данных**

Квартал: **61:44:0050719**

Район: **61:44**

Округ: **61**

Категория: **Земли поселений (земли населенных пунктов)**

Разрешенное использование

По классификатору (код): **142001000000**

По классификатору (описание): **Для объектов жилой застройки**

По документу: **Для эксплуатации жилого дома, складских помещений, парикмахерской, магазина¹**

¹ Сведения из публичной кадастровой карты, ссылка: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Инв. № подл. Подпись и Дата Взам. инв. №

						05690-2016- ПР / ТЧ	Лист
							15
Изм.	Коп.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

1.1.6 Сведения о границах территории памятника

Территория объекта культурного наследия не определена.

В данной работе предлагается установить границы территории в соответствии с границами земельного участка согласно кадастровому делению (см. 1.1.4).

1.1.7 Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия

Объект культурного наследия находится в объединенной групповой охранной зоне памятников истории и культуры в соответствии с проектом охранных зон, разработанным в составе Генерального плана города, утвержденного решением городской Думы от 24.04.2007 № 251; расположено на территории охранной зоны Ростовского Кафедрального собора Рождества Пресвятой Богородицы.

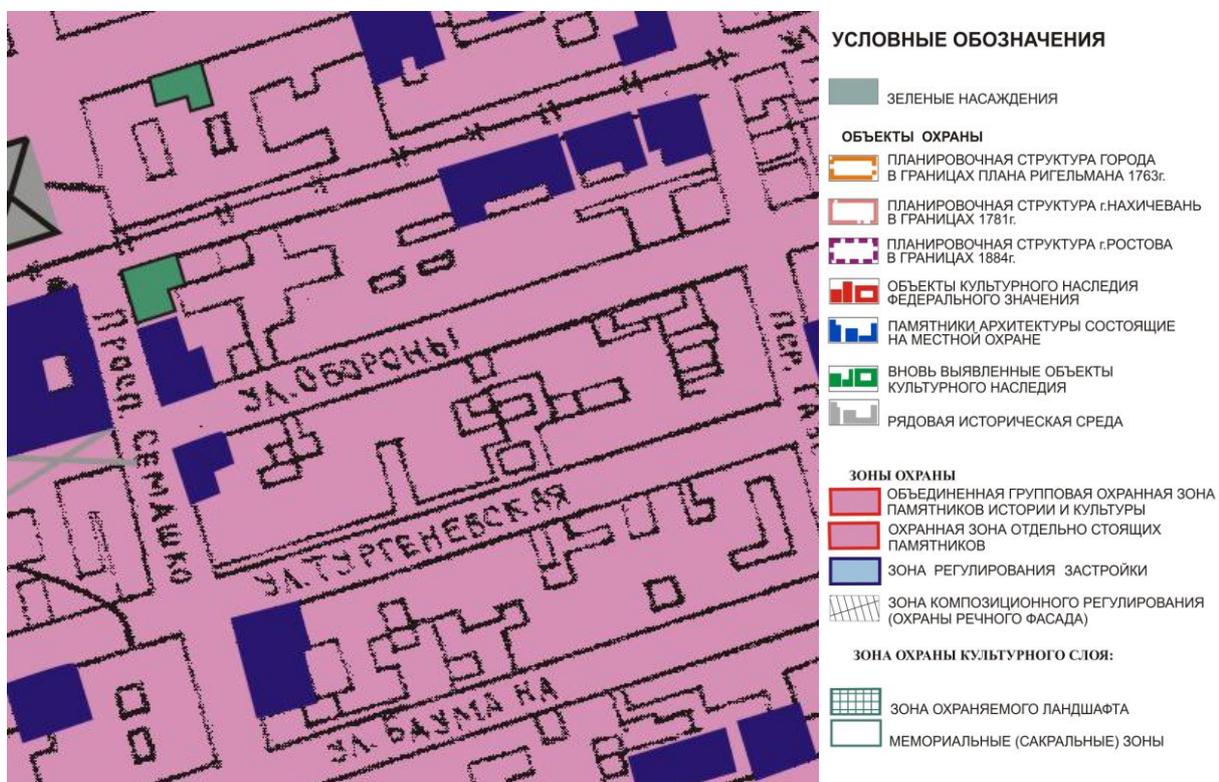


Рис.3 Фрагмент проекта зон охраны центра города

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист

16

1.1.8 Сведения о регламентах и возможном функциональном использовании территории согласно правилам землепользования и застройки населённого пункта



 **ОЖ Зона многофункциональной общественно-жилой застройки города.**

Рис.3 Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону. Фрагмент карты границ территориальных зон.

Согласно правил землепользования и застройки города Ростов -на- Дону данный объект культурного наследия расположен в зоне многофункциональной застройки города (ОЖ/4/01), что предполагает возможность размещения на данном участке таких видов капитального строительства, как: многоквартирные жилые дома, офисы, отделения банков, предприятия общественного питания, торговые комплексы и др. К основным видам разрешённого использования установлены вспомогательные, такие как: дворы общего пользования, площадки для занятий спортом, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи и др.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			

						05690-2016- ПР / ТЧ	Лист 17
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

1.1.9 Топографическая съёмка участка проектирования в масштабе 1:2000



Рис.4 Топографическая съёмка М 1:2000

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

1.1.10 Технические планы этажей изучаемого объекта

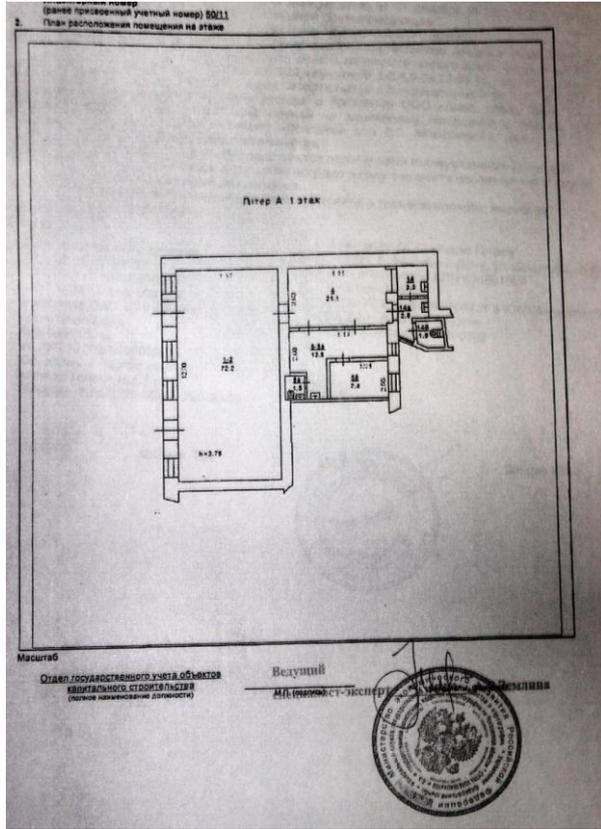


Рис.5 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент плана 1 этажа, литер А.

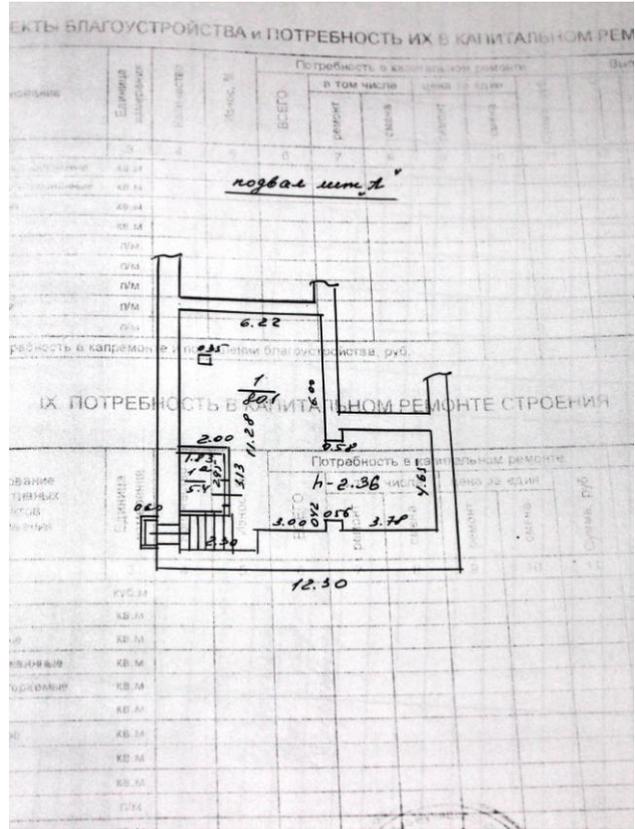


Рис.6 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», фрагмент плана подвала, литер А.

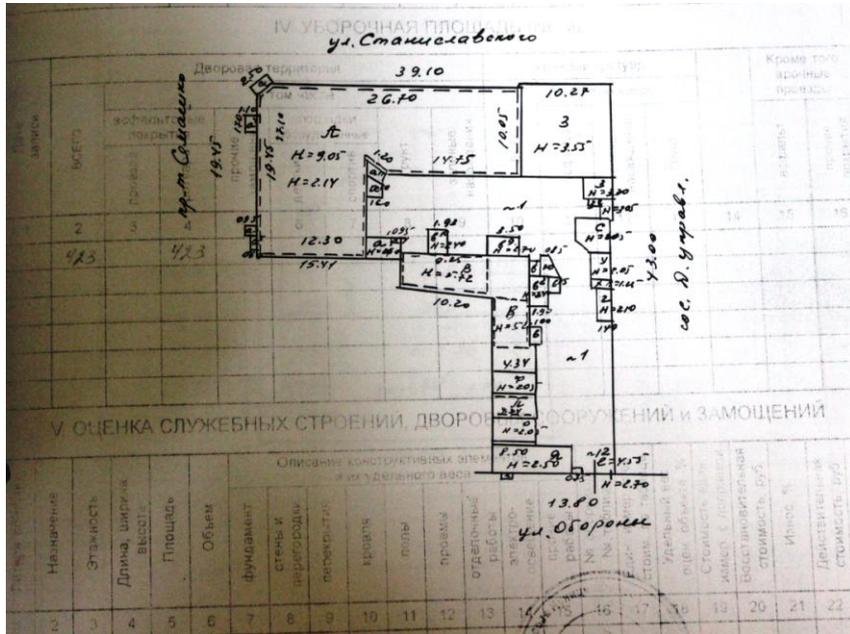


Рис.7 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», Схема плана 1 этажа.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

Лист
19

Подраздел 1.2 Первичные сведения об изучаемом объекте
1.2.1 Фотофиксация объекта на момент начала проведения работ



Рис.8 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», общий вид здания с юго-запада.

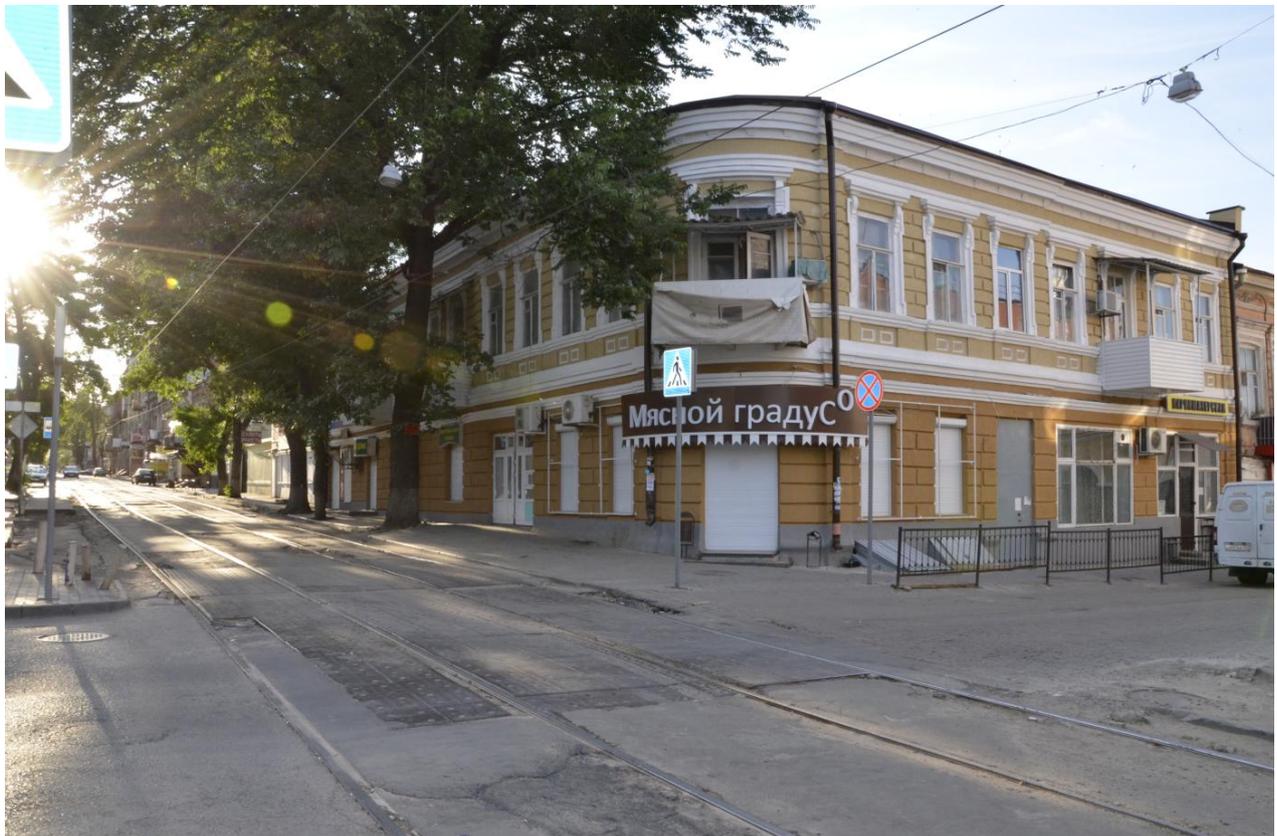


Рис.9 «Доходный дом Ф.А.Ильяшева», общий вид здания с северо-запада.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690-2016- ПР / ТЧ

отделения в числе лиц, «известных своей политической неблагонадежностью». В октябре 1905 г. П.Я. Рысс был арестован, причем при аресте у него были конфискованы не только письма от других активистов социал-демократического движения, но и два револьвера с разрывными пулями «дум-дум». Позднее он стал членом партии кадетов, а после гражданской эмигрировал в Болгарию.

Соломон Янкелевич (Семен Яковлевич) Рысс был членом партии эсеров-максималистов. В 1906 г. он был арестован за ограбление и убийство инкассатора. Ему грозила смертная казнь, и он стал сотрудничать с полицией в качестве осведомителя. Однако С.Я. Рысс старался вести двойную игру, организовывая партийные ячейки. Поэтому в 1907 г. его вновь арестовали, а год спустя – казнили.

Тяга к либеральным и социалистическим идеям была свойственна и другим членам многочисленного рода Рысс. Так, племянница Я.И. Рысс, Софья Борисовна, была женой одного из лидеров немецких коммунистов — Карла Либкнехта.

В 1904 — 1915 гг. обследуемое здание принадлежало Елизавете Григорьевне Москалевой. В этот период адрес здания был следующим: ул. Рождественская, 73 (пер. Николаевский, 22). Впоследствии, в связи с переименованием улиц и изменением нумерации домов, здание получило настоящий адрес. Размер годового дохода с домовладения до 1915 г. продолжал исчисляться в 1650 рублей. Следовательно, обследуемое здание в дореволюционный период не перестраивалось.⁵

На момент обследования здание Г-образной конфигурации в плане, двухэтажное с подвалом и многоскатной крышей, кирпичное, оштукатурено и окрашено фасадными составами.

Первоначальная объемно-планировочная структура здания была характерна для начальной стадии формирования доходных домов конца XIX в. с размещением на первом этаже предприятий торговли и жилых помещений на втором и определялась смешанной системой расположения внутренних помещений. Конструктивная схема представлена продольными и поперечными несущими стенами. За время эксплуатации здания внутренние помещения подвергались перепланировкам в соответствии с каждым новым приспособлением. К дворовым фасадам выполнены поздние жилые двухэтажные кирпичные пристройки с устройством галереи из сборных железобетонных плит по стальным балкам и стойкам. В западной части южного парадного фасада, на месте ранее существовавшей загрузочной ляды, устроена наружная лестница входа в подвал с навесом.

Объект обладает историко-архитектурной ценностью как градоформирующий угловой элемент квартальной застройки, задавший высотный масштаб историческому фасаду улицы.

⁵ Оценка недвижимых имуществ г. Ростов-на-Дону для раскладки Государственного налога и других сборов на 1910год, 1910 г.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

						05690 -2016- НИ / ТЧ	Лист
							23
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		



Рис.10 «Доходный дом Е.Г.Москалевой», общий вид здания с юго-запада. Фотография из аннотации исторической застройки по ул.Обороны, Ю.Н. Солнышкина, Л.Ф. Волошиновой, 1989 г.

Здание бывшего доходного дома Ф.А. Ильяшева, ныне – жилого дома с размещением на первом этаже предприятий торговли и бытового обслуживания, было построено в 1895 г. В 1913 году владельцем дома был Федор Александрович Ильяшев.⁶ В оформлении главных, северного и западного фасадов, использован кирпичный декор, имитирующий элементы академического стиля.

Объект обладает историко-архитектурной ценностью как градостроительный элемент, в ряду единовременных строений задавший высотный масштаб и стилистику оформления исторического фасада улицы.

Объемно-планировочное решение характерно для доходного дома конца XIX в., когда помещения первого этажа предназначались под предприятия торговли, второй-под многокомнатные квартиры, сдаваемые в наем. Квартиры отличались анфиладным расположением внутренних помещений. Ядром композиции является внутренняя парадная лестница с вестибюлем, расположенная в северо-западной части здания. На южном дворовом фасаде достроена галерея. Восточная часть северного крыла здания предположительно была достроена.

⁶ Оценка недвижимых имуществ г. Ростов-на-Дону для раскладки Государственного налога и других сборов на 1913год, 1913 г.

Инв. № подл. Подпись и Дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690 -2016- НИ / ТЧ

Лист
24



Рис.11 «Доходный дом Ф.А.Ильяшева», общий вид здания с севера-запада. Фотография из аннотации исторической застройки по ул.Обороны, Ю.Н. Солнышкина, Л.Ф. Волошиновой, 1989 г.



Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

05690 -2016- НИ / ТЧ

Лист
25

Рис.12 «Доходный дом Ф.А.Ильяшева», общий вид здания с севера-запада, 2006 г.



Рис.13 «Доходный дом Ф.А.Ильяшева», западный фасад, 2006 г.

2.2.3 Архитектурно-художественный анализ объекта культурного наследия

Доходный дом Е.Г. Москалевой, вследствие углового расположения в застройке квартала, здание имеет два парадных фасада — южный и западный, объединенных полуциркульной в плане угловой частью, предположительно, завершавшейся ранее аттиком.

Композиционное решение парадных фасадов стилистически единое, асимметричное. На южном парадном фасаде выделяется восточная раскреповка, акцентирующая проем внутридворового проезда. На западном парадном фасаде - южная раскреповка, примыкающая к угловой части.

Архитектурно-художественный облик парадных фасадов формируют:

- антаблемент с выступающим профилированным венчающим карнизом на сухариках, лепным декором в метопах в виде растительного орнамента с маскаронами, а также тенией;
- профилированные сандрики с поясками иоников и растительным лепным орнаментом с картушами на раскреповках в уровне второго этажа;

Инв. № подл. Подпись и Дата

Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- НИ / ТЧ

Лист
26

- наличники оконных проемов с каннелюрами, профилированными прямоугольными филенками и капителями ионического ордера в уровне второго яруса южного парадного фасада;
- подоконная профилированная тяга, подоконные филенки с лепным декором в виде гирлянд и ложчатым декором в уровне второго яруса;
- междуэтажная профилированная тяга;
- сандрики с лепным растительным декором и наличники в оформлении оконных и дверных проемов первого яруса;
- французская рустика простенков;
- кордон цоколя;
- первоначальные ворота в проеме внутридворового проезда, кованые, ажурные двупольные с калиткой.

Декор кирпичный оштукатуренный, штукатурный и лепной, окрашен фасадными составами.

Доходный дом Ф.А. Ильешева имеет два парадных фасада - северный и западный, объединенных полуциркульной в плане угловой частью, предположительно, утратившей завершение в ходе эксплуатации.

Асимметрию каждого главного фасада подчеркивают широкие раскреповки, примыкающие к северо-западному полуциркульному в плане объему. По краям плоскости фасадов они ограничены гигантскими рустованными лопатками. По вертикали фасады разделены на два яруса.

Архитектурно-художественный облик формирует кирпичный декор:

- венчающий карниз с белым камнем на кронштейнах;
- профилированная тения;
- сандрики на кронштейнах и наличники с ушками в оформлении оконных проемов второго яруса;
- профилированная тяга, объединяющая подоконники второго яруса;
- подоконные доски с филенками второго яруса;
- двойная междуэтажная тяга;
- рустовка первого яруса;
- кордон цоколя.

Парадные фасады окрашены силикатными составами.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

						05690 -2016- НИ / ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	

2.2.4 Описание аналогов

По стилистическому направлению и временным рамкам строительства в качестве аналогов к изучаемым объектам можно предложить:

- здание доходного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 69 / 49, пер. Газетный;
- здание доходного дома Х. и Л. Рысс, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 128 / 10, пр. Соколова;
- здание XIX века, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул.Красная,65 / Карасунская;
- здание середины XIX века, расположенное по адресу: г. Таганрог, пер. Некрасовский, 49.

Здание доходного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 69 / 49, пер. Газетный



Рис.14 Общий вид здания. Фотография из аннотации исторической застройки по ул. Шаумяна, Ю.Н. Солнышкина, Л.Ф.Волошиновой, 1989 г.

Здание построено в последней четверти XIX века. С изучаемыми доходными домами здание объединяет принцип его функционального построения, на первом этаже размещались торговые площади, второй этаж имел самостоятельный вход и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			
			Изм.	Кол.уч	Лист

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- НИ / ТЧ

использовался как жилой. Так же, вследствие углового расположения в застройке квартала, здание имеет два парадных фасада, объединенных полуциркульной в плане угловой частью. Как и в доходном доме Ф.А. Ильяшева в оформлении фасадов использован кирпичный классический декор. Окна первого этажа аналогично опущены до уровня кордона цоколя, по принципу витрин. Архитектурно-художественный облик дома формируют: декоративные лопатки на рустованных простенках, сандрики на кронштейнах и наличники с ушками в оформлении оконных проемов второго яруса, профилированная тяга, объединяющая подоконники второго яруса. Сохранилась одна парадная дверь, по своему виду напоминающая утраченную парадную дверь доходного дома Ф.А. Ильяшева. Дверь деревянная, двупольная, с фрамугой и полотнами украшенными резными фронтонами, кронштейнами, отливными планками, пирамидальными рустами.

Здание доходного дома Х. и Л. Рысс, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 128 / 10, пр. Соколова



Рис.15 Общий вид здания. Фотография из аннотации исторической застройки по ул.Станиславского, Ю.Н. Солнышкина, Л.Ф. Волошиновой, 1989 г.

Здание доходного дома Х. и Л. Рысс примечательно тем, что его владельцами являлись мукомолы, братья Янкеля (Якова) Иделевича Рысса, который построил изучаемый объект «Доходный дом Е.Г. Москалевой». Здание построено в последней четверти XIX века в стиле эклектика, двухэтажное с подвалом, Г-

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- НИ / ТЧ

Лист
29

образное в плане, с многоскатной крышей, кирпичное, оштукатуренное. Данное здание с изучаемыми объектами объединяет расположение, замыкающее угол квартала. В оформлении фасадов использованы элементы штукатурного декора характерные для классицизма: рустовка первого этажа и лопаток второго, профилированные междуэтажная тяга и карниз, наличники со сложными сандриками, декоративные сухарики фриза.

Здание XIX века, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул.Красная,65 / Карасунская



Рис.16 Общий вид здания. Фотография из электронного ресурса «www.etoretro.ru»

Как и изучаемые доходные дома здание построено в XIX веке, в стиле эклектика, двухэтажное, Г-образное в плане, с многоскатной крышей, кирпичное, оштукатуренное, замыкает угол квартала. Аналогичным является характерный тип дореволюционного доходного дома, в уровне первого этажа, за большими окнами-витринами расположены торговые площади. В оформлении фасадов использованы элементы штукатурного декора характерные для классицизма: рустовка первого этажа и лопаток второго, наличники, декоративные сухарики фриза. Так же на здании можно увидеть аттик, акцентирующий угловое расположения здания.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- НИ / ТЧ

Здание середины XIX века, расположенное по адресу: г. Таганрог, пер. Некрасовский, 49

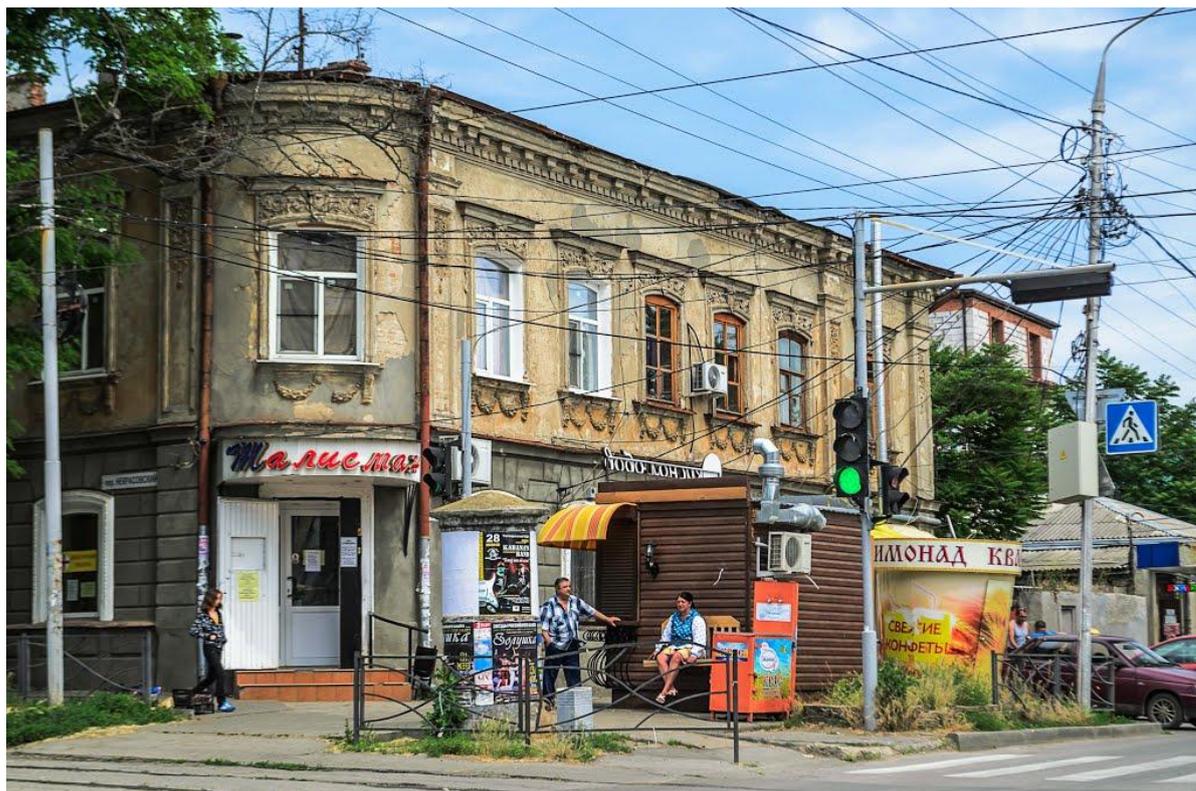


Рис.17 Общий вид здания, по адресу: г. Таганрог, пер. Некрасовский, 49

Здание построено в середине XIX века. Г-образная конфигурация в плане, двухэтажное, с многоскатной кровлей и подвалом. В оформлении использованы элементы декора, характерные для неоклассического направления эклектики. Как и в изучаемых объектах в композиции преобладает угловая (дугообразная в плане) часть фасада, акцентирующая вход. В архитектурном облике и декоративном убранстве данного и исследуемого в работе здания доходного дома Е.Г. Москалевой можно найти следующие общие черты: профилированные наличники, рустовка простенков первого этажа, декоративные вставки растительного орнамента над окнами второго этажа, подоконные филенки с лепным декором в виде гирлянд.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- НИ / ТЧ

Подраздел 2.2 Натурное изучение объекта культурного наследия

2.2.1 Фотофиксация объекта на момент начала проектных работ



Рис.18 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», общий вид здания с юго-запада

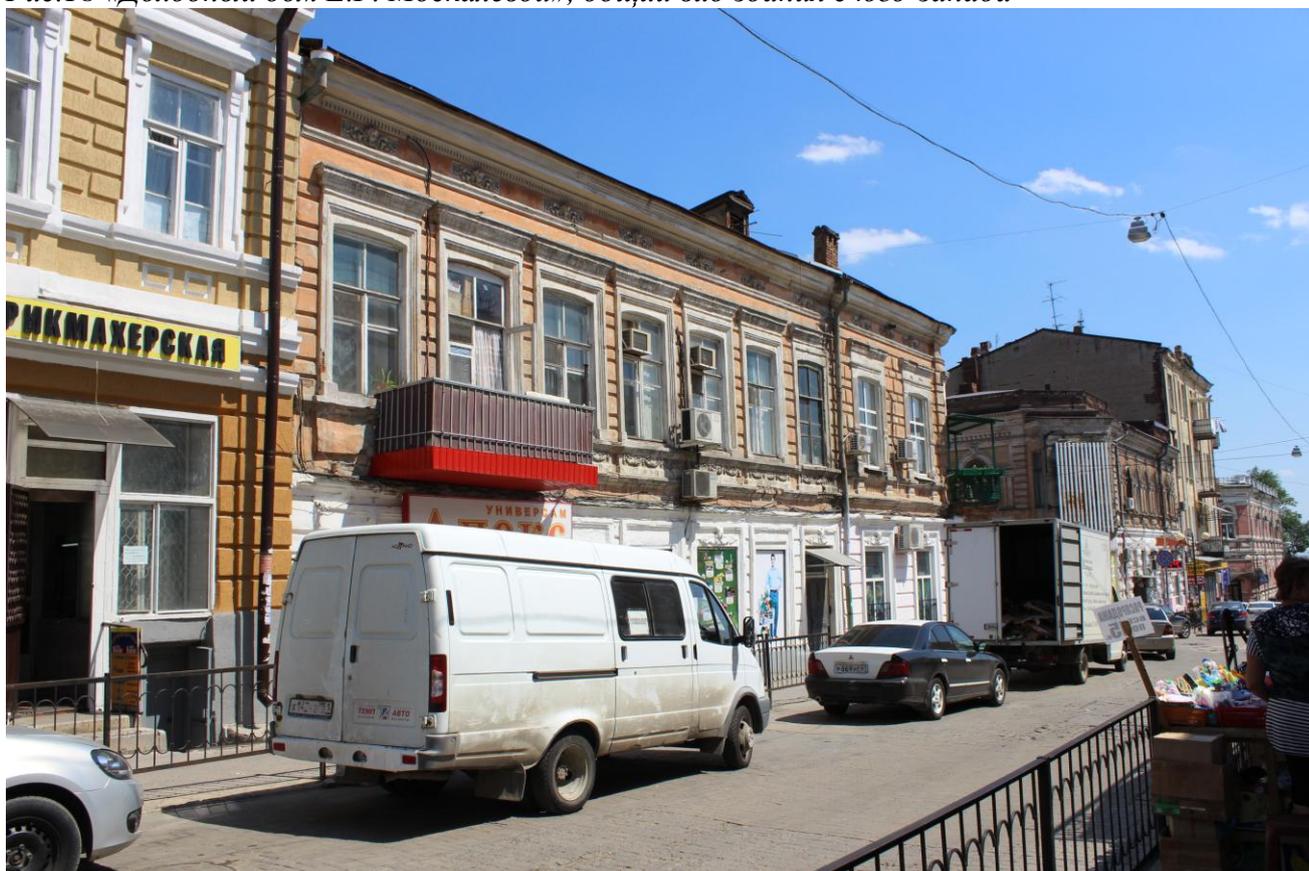


Рис.19 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», западный парадный фасад

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист

32



Рис. 20 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», южный парадный фасад



Рис.21 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент южного парадного фасада в уровне второго этажа

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист

33



Рис.22 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент восточного парадного фасада в уровне второго этажа



Рис.23 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент парадного фасада в уровне второго этажа

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
34



Рис.24 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент парадного фасада в уровне первого этажа



Рис. 25 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент южного парадного фасада, в уровне первого этажа. Ворота внутридомового проезда

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист

35



Рис. 26 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», внутридомовой проезд



Рис. 27 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», внутридомовой проезд

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ



Рис. 28 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент внутреннего двора, вид с юга



Рис. 29,30 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент внутреннего двора, вид с севера



Рис. 31,32 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент внутреннего двора, вид с юга

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ



Рис. 33 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», восточный, боковой фасад

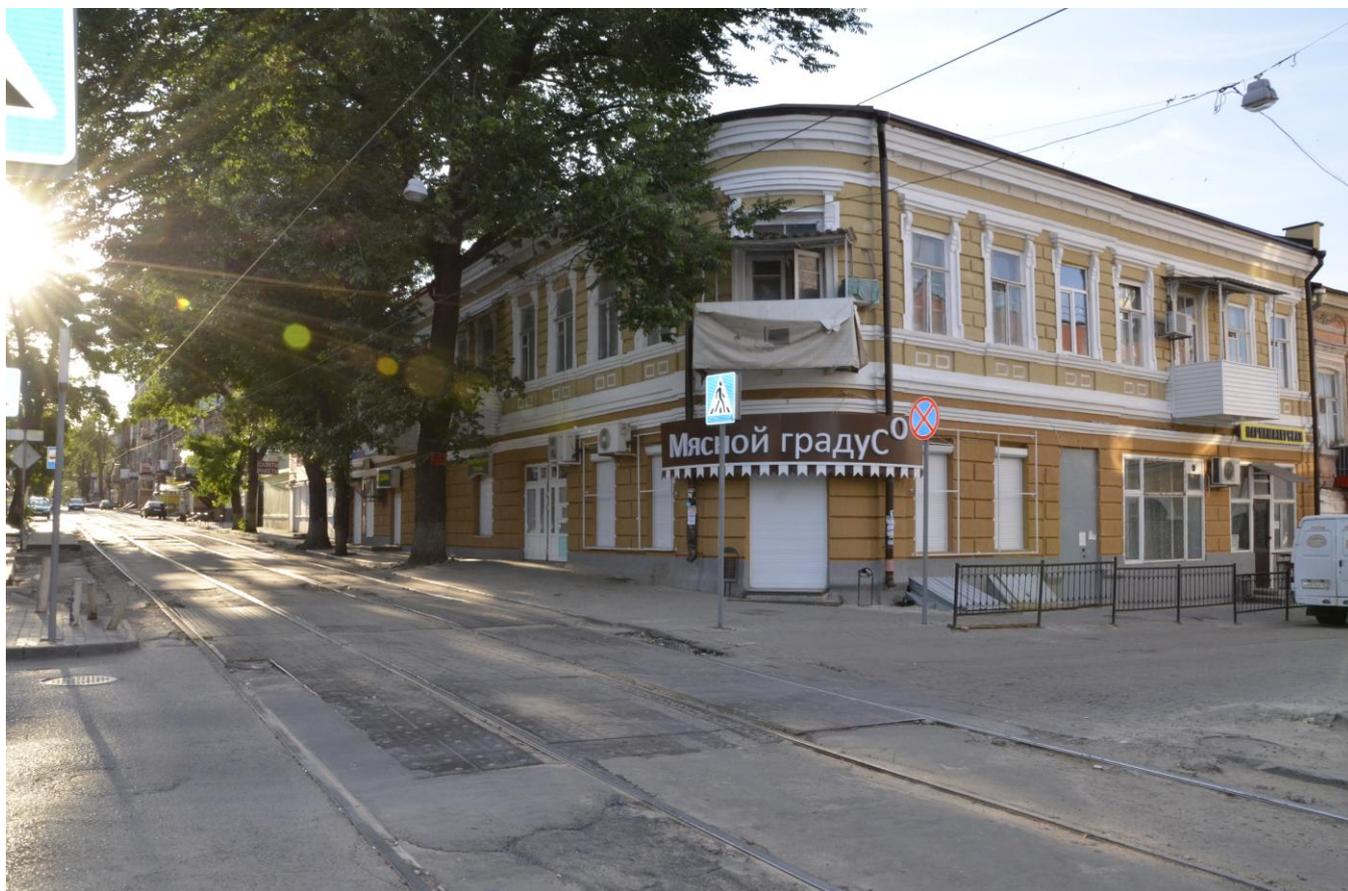


Рис.34 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», общий вид здания с северо-запада

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
38



Рис.35 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», западный парадный фасад

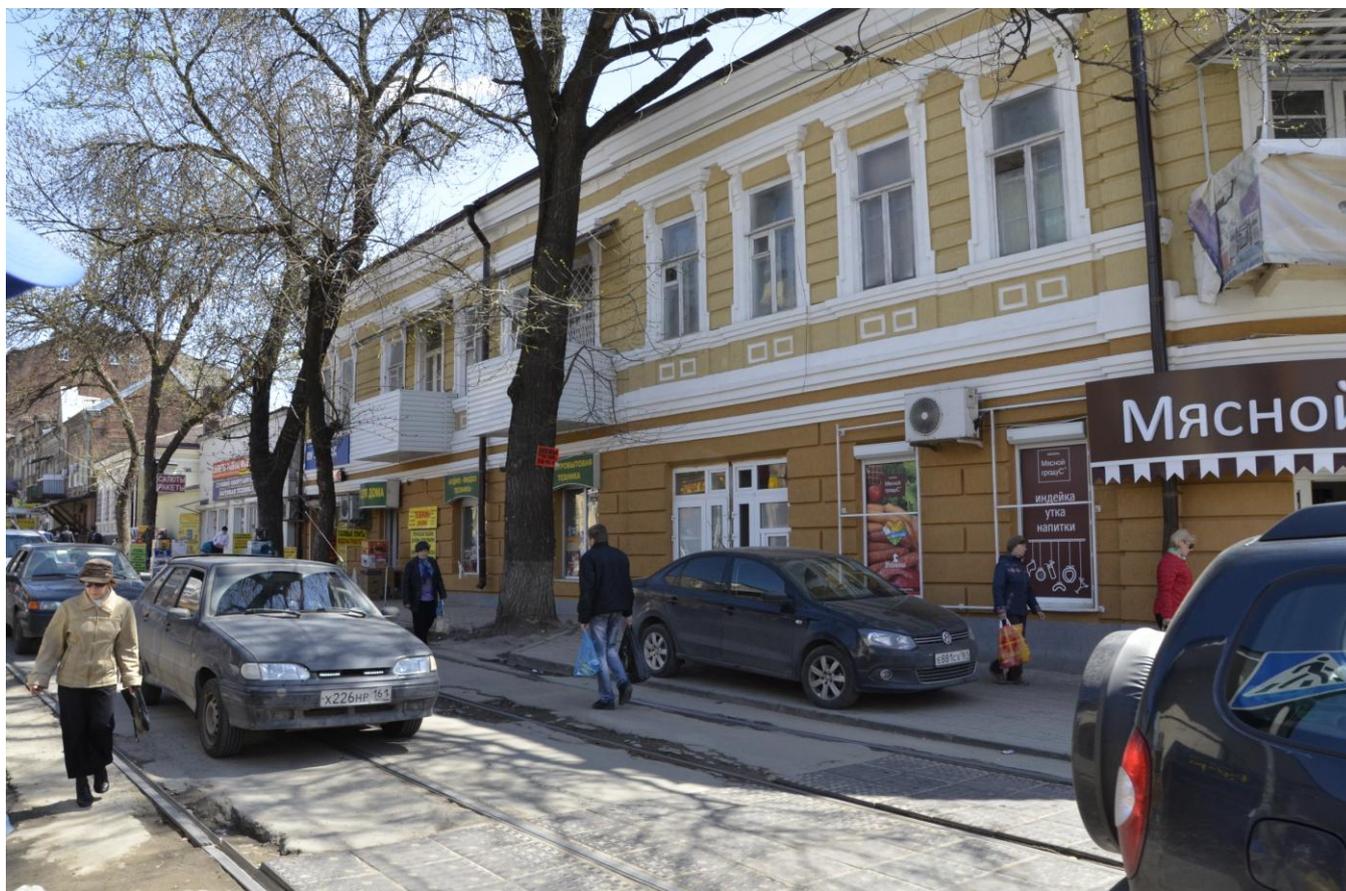


Рис.36 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», северный парадный фасад

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
39



Рис.37 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», фрагмент северного парадного фасада, с примыкающей пристройкой



Рис.38 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», вход на внутриворотовую территорию

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
40



Рис.39, 40 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», пристройки, примыкающие к восточной части территории доходного дома Е.Г. Москалевой



Рис.41, 42 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», хозяйственные пристройки и примыкающее здание, на территории внутреннего двора



Рис.43, 44 «Доходный дом Ф.А. Ильешева», территория внутреннего двора

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист

41

2.2.2 Акт технического осмотра объекта культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой»

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние объекта культурного наследия: неудовлетворительное.

На момент обследования здание Г-образной конфигурации в плане, двухэтажное с подвалом и многоскатной крышей, кирпичное, оштукатурено и окрашено фасадными составами.

На первом этаже здания размещены предприятия торговли, на втором этаже – жилые помещения, со смешанной системой расположения внутренних помещений. Конструктивная схема представлена продольными и поперечными несущими стенами. За время эксплуатации здания внутренние помещения подвергались перепланировкам в соответствии с каждым новым приспособлением.

К дворовым фасадам выполнены поздние малоценные пристройки, искажающие облик здания. Со стороны восточного дворового фасада выполнена кирпичная одноэтажная пристройка, в которой устроены входы в здание и хозяйственные помещения. Данная пристройка выполнена на протяжении практически всего дворового фасада, вследствие чего не представляется возможным определить первоначальное расположение проемов. На оставшейся части восточного дворового фасада устроен дверной проем со ступенями. К северному дворовому фасаду в уровне первого этажа сделана пристройка тамбура, в уровне второго этажа организован балкон, обшитый деревом. С восточной стороны к северному дворовому фасаду примыкает двухэтажное кирпичное здание на каменном фундаменте единовременной постройки, состояние которого является не удовлетворительным. На первом этаже данной пристройки расположены складские помещения, на втором этаже – жилые, доступ к которым осуществляется по пристроенной галерее из сборных железобетонных плит по стальным балкам и стойкам, на галерею устроена стальная лестница. Так же при помощи галереи в уровне второго этажа осуществляется доступ в жилую зону ветхой пристройки на северной границе участка, в которую так же можно попасть с внутридомовой территории доходного дома Ф.А. Ильешева. Все позднейшие пристройки образуют собой замкнутый внутренний двор.

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

2.1 Общее состояние: условно-работоспособное.

2.2 Фундаменты: не обследовались. Наличие вертикальных и диагональных трещин деформационного характера на дворовых фасадах и на стенах проезда свидетельствуют об ослаблении основания.

2.3 Цоколь и отмостка около него: цоколь выполнен из блоков пиленого камня-ракушечника и кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе. На парадных западном и южном фасадах цоколь оштукатурен и

Инд. № подл. Подпись и Дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
42

окрашен различными составами. Зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, трещины штукатурного слоя, загрязнение поверхности цоколя.

Цоколь бокового восточного и дворовых фасадов здания скрыт поздними одноэтажными пристройками.

Отмостка, примыкающая к западному и южному парадным фасадам, выполнена из мелкогабаритной бетонной тротуарной плитки. Зафиксированы сколы и выбоины отдельных плиток,

Физический износ отмостки – 30%

2.4. Стены: стены выполнены из кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе, оштукатурены и окрашены фасадными красками. При визуальном осмотре зафиксировано на парадных фасадах:

- трещины и локальные участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски в уровне первого этажа,

Физический износ отделки - 35 %.

- трещины и участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, загрязнение поверхности стен в уровне второго этажа, состояние отделки неудовлетворительное;

- следы интенсивного замачивания в местах навески водосточных труб;

- трещины и участки отслоения штукатурного слоя венчающего карниза до обнажения кирпичной кладки;

- трещины венчающего карниза;

- трещины в углах оконных проемов второго этажа;

- трещины перемычек части оконных проемов;

- сколы кирпичей междуэтажной тяги;

- выпадение части кирпичей венчающего карниза.

Физический износ стен - 40 %.

Балконы на западном, южном фасадах и на юго-западном углу здания в уровне второго этажа выполнены из сборных железобетонных плит, уложенных по стальным консольным балкам. Плиты оштукатурены и окрашены фасадными составами. Зафиксированы трещины, участки отслоения и отпадения окрасочного и штукатурного слоев, замачивание балконных плит, поражение коррозией балок,

Физический износ-40 %.

Стены дворовых фасадов

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			

						05690 -2016- ОБ / ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		43

Помимо примыкания поздних пристроек на дворовых фасадах зафиксировано:

- трещины, участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, загрязнение поверхности стен, состояние отделки неудовлетворительное;
- трещины венчающего карниза и подоконной части второго этажа на восточном фасаде;
- трещины штукатурного слоя;
- участки отслоения штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки в северной части восточного фасада;
- участки замачивания;
- навеска коробов сплит-систем.

Физический износ стен дворовых фасадов - 40 %.

Стены внутридворового проезда оштукатурены и окрашены меловыми составами.

Зафиксировано:

- трещины и участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, состояние отделки неудовлетворительное;
- трещины и обширные участки утрат штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки;
- участки выветривания раствора в швах обнаженной кладки;
- участки замачивания;
- поздние домазки цементно-песчаным раствором нижней части стен.

Физический износ - 35 %.

Стена восточного бокового фасада выполнена из кирпича и блоков пиленого камня- ракушечника.

Зафиксировано:

- участок интенсивного замачивания и деструкции кирпичной кладки верхней части стены из-за протечек фартуков из тонколистовой стали;
- выветривание раствора в швах кирпичной кладки;
- сколы кирпичей;
- участки деструкции поверхности кирпичной кладки;
- искривление рядов кирпичной кладки по горизонтали;
- примыкание поздней одноэтажной кирпичной постройки и гаражей сварных из листовой стали.

Физический износ стены - 50 %.

2.5 Первоначальные чугунные ворота в проеме внутридворового проезда: кованые, ажурные на хомутах, двухпольные с калиткой, окрашены масляной краской.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			
			Изм.	Кол.уч	Лист

					05690 -2016- ОБ / ТЧ		Лист
							44
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой»

3.1. Общее состояние: условно-работоспособное.

3.2. Подвалы: не обследовались.

3.3. Междуэтажное перекрытие, полы, потолки: перекрытие над подвалом мелко-сводчатое каменное по стальным рельсам. Междуэтажное перекрытие деревянное. Состояние перекрытия на момент обследования определить не представляется возможным, так как оно закрыто подвесными потолками.

Полы в торговых помещениях выполнены из керамической плитки. Зафиксированы трещины и сколы отдельных плиток, физический износ – 15%.

3.4. Стены и перегородки: стены выполнены из кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе, оштукатурены и имеют различные виды отделки. При визуальном осмотре видимых дефектов стен не зафиксировано, зафиксированы участки отслоения штукатурного слоя. Столбов и колонн нет. Новые перегородки выполнены из гипсокартонных блоков.

3.6. Лестница: не обследовалась.

3.7. Двери, окна: дверь в северной части парадного западном фасада, пробитая больше ширины оконного проема, двупольная остекленная, выполнена из металлопластиковых строительных профилей, состояние удовлетворительное. Дверь в центральной части парадного западного фасада- металлическая двупольная остекленная. В южной части западного фасада- металлическая однопольная глухая. Дверь в полуциркульной части новая металлическая двупольная глухая. Двери на южном парадном фасаде новые металлопластиковые остекленные.

Заполнение оконных проёмов представлено в виде оконных блоков с деревянными рамами, послевоенного времени, окрашенными масляными составами. Зафиксированы деформации и деструкция рам, трещины и значительные отслоения окрасочного слоя. Физический износ – 60%.

Часть проёмов заменена новыми металлопластиковыми стеклопакетами.

Внутренние двери в помещениях, доступных для обследования:

-деревянные однопольные щитовые глухие, окрашены масляной краской;
-металлические однопольные глухие, окрашены масляной краской.

Состояние дверных заполнений удовлетворительно.

3.8. Внутреннее архитектурно - художественное убранство и декор:

а) ленные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет;

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист

46

- б) живопись и ее современное состояние: нет;
- в) предметы прикладного искусства: нет.

2.2.3 Акт технического осмотра объекта культурного наследия «Доходный дом Ф.А. Ильяшева»

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1.Общее состояние объекта культурного наследия: условно-работоспособное.

На момент обследования здание Г-образной конфигурации в плане, двухэтажное с подвалом и многоскатной крышей, кирпичное, оштукатурено и окрашено фасадными составами.

Помещения первого этажа предназначаются под предприятия торговли, второго - под многокомнатные коммунальные квартиры, отличающиеся анфиладным положением внутренних помещений. Ядром композиции является внутренняя парадная лестница с вестибюлем, расположенная в северо-западной части здания.

Широкие проемы окон-витрин были опущены до кордона цоколя. Восточная часть северного крыла здания предположительно была достроена. Во время эксплуатации здания-памятника было утрачено завершение угловой части здания. Перекалывались оконные проемы первого этажа, заменены балконы и заполнения оконных и дверных проемов.

Конструктивная схема представлена продольными и поперечными несущими стенами. За время эксплуатации здания внутренние помещения подвергались перепланировкам в соответствии с каждым новым приспособлением.

На южном дворовом фасаде устроена галерея, на галерею устроена стальная лестница. Часть галереи обшита деревом.

К дворовым фасадам позднее достроены ветхие малоценные деревянные и кирпичные пристройки. Так же существует двухэтажная кирпичная пристройка на южной границе участка, имеющая вход как со стороны внутреннего двора данного объекта, так и со стороны внутридомовой территории доходного дома Е.Г. Москалевой. На уровень второго этажа пристроек ведут устроенные металлические лестницы. Устроены многочисленные ветхие одноэтажные пристройки хозяйственного назначения к восточному торцевому фасаду доходного дома Е.Г. Москалевой. А так же кирпичная двухэтажная жилая пристройка на каменном фундаменте.

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

2.1 Общее состояние: удовлетворительное.

2.2 Фундаменты: не обследовались. Наличие трещин и деформаций на дворовом южном фасаде здания свидетельствуют об ослаблении основания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись

2.3 Цоколь и отмостка около него: цоколь выполнен из кирпича, наружная часть выложена из блоков пиленного камня ракушечника, оштукатурен. Зафиксированы участки отпадения штукатурного слоя.

Физический износ – 10%

Отмостка вдоль главных, западного и северного фасадов выполнена из мелко-размерной цементно-песчаной плитки, новодел. Уровень отмостки выше отметки чистого пола первого этажа здания. Отмостка, примыкающая к восточной части северного фасада асфальтобетонная. Зафиксированы трещины, участки утрат и деформации покрытия.

Физический износ - 60 %.

2.4. Стены: стены выполнены из кирпича старого образца на сложном известково-песчаном растворе, позднее оштукатурены. Наружная верста главных фасадов выложена, предположительно, из лицевого кирпича с расшивкой швов. На дворовых фасадах стены так же оштукатурены.

При визуальном осмотре парадных фасадах зафиксировать видимые нарушения не удалось, из-за штукатурного слоя, за исключением отсутствия защитных фартуков из тонколистовой стали на архитектурных деталях.

Исходя из акта технического осмотра от 07.08.2003 г., составленного представителями ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуру» на главных фасадах было зафиксировано:

- поздняя закладка кирпичом низа оконных проемов первого этажа;
- поздняя перекладка бывших трех широких оконных проемов в северной части первого этажа северного фасада.

Физический износ отделки не обнаружен.

Зафиксировано на дворовых фасадах:

- поздняя веранда на южном фасаде из сборных железобетонных плит по каркасу из стальных труб, частично по стальным балкам; навес над верандой дощатый по деревянным балкам и стойкам, подвержен гнили, физический износ – 80%;
- поздний деревянный тамбур второго этажа, поздняя одноэтажная пристройка первого этажа, примыкающие к восточной части южного фасада
- поздняя двухэтажная пристройка-тамбур, примыкающая к южной части восточного фасада.

Физический износ стен дворовых фасадов – 40 %.

Балконы на западном, южном фасадах и на юго-западном углу здания в уровне второго этажа выполнены из сборных железобетонных плит, уложенных по стальным консольным балкам. Балконы обшиты сайдингом.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
48

Зафиксированы искажающие исторический облик здания со стороны парадных фасадов поздние изменения представленные:

- поздним оштукатуривание кирпичных парадных фасадов;
- поздней закладкой кирпичом низа оконных проемов первого этажа;
- поздней перекладкой бывших трех широких оконных проемов в северной части первого этажа северного фасада.
- навеской коробов сплит-систем и «тарелок» спутниковых антенн;
- устройством наружной рекламы;
- заменой заполнения части дверных и оконных проёмов.

2.5 Внешнее архитектурно-художественное убранство и декор:

Декор кирпичный, позднее оштукатуренный. Из-за позднего штукатурного слоя зафиксировать видимых разрушений и деформаций не удалось, за исключением значительной утраты кордона цоколя.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия «Доходный дом Ф.А. Ильяшева»

3.1. Общее состояние: удовлетворительное.

3.2. Междуэтажное перекрытие, полы, потолки: перекрытие над подвалом мелко-сводчатое каменное по стальным рельсам., оштукатурено и побелено. Зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев, общее загрязнение потолков.

Физический износ перекрытия – 30%, отделки – 70%

Полы подвала бетонные. Зафиксированы трещины, выбоины и участки деструкции бетона. Физический износ – 50%

В остальной части здания перекрытие деревянное, уложенное по деревянным балкам, оштукатурено по драни. Потолки побелены. Зафиксированы множественные трещины и участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев до обнажения драни. Физический износ перекрытия – 40%, отделки – 60%.

Полы первого этажа выполнены из керамической плитки. Зафиксированы трещины и сколы отдельных плиток, физический износ – 20%.

3.3. Стены и перегородки: стены кирпичные, оштукатурены. Зафиксированы трещины и участки отставания штукатурного слоя, участки осмотического поражения, участки отслоения штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки, деструкция швов обнаженной кирпичной кладки. Физический износ - 40%

3.4. Чердак, крыша, кровля: не обследовались.

Инва. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690 -2016- ОБ / ТЧ

Лист
49

3.5. Лестницы: внутренняя парадная лестница в северной части южного крыла здания выполнена из сборных каменных ступеней по стальным косоурам. Ограждение выполнено из отдельных чугунных литых стоек.

Пристроена внутренняя лестница ведущая в подвал, расположенная в южной части парадного западного фасада, бетонная по кирпичным стенкам

Зафиксированы трещины, сколы и выбоины бетона. Физический износ – 40 %. Наружные ступени перед входом в подвал устроены в тротуарной части, бетонные, обрамлены стальным уголком. Зафиксированы трещины, сколы и участки деструкции бетона, коррозия стального уголка. Физический износ – 70%.

3.6. Двери, окна: двери на парадных фасадах не соответствуют историческим. Наружная дверь вестибюля парадной лестница на западном фасаде однопольная металлическая глухая, окрашенная масляной краской. Зафиксированы трещины окрасочного слоя. Дверь наружного входа в подвал металлическая двойная глухая, окрашенная масляной краской. Зафиксированы трещины окрасочного слоя. Остальные двери парадных фасадов современные металлопластиковые.

Заполнение оконных проёмов представлено в виде оконных блоков с деревянными рамами, послевоенного периода, окрашенными масляными составами. Зафиксированы деформации и деструкция рам, трещины и значительные отслоения окрасочного слоя. Физический износ – 60%.

Часть проёмов заменена новыми металлопластиковыми стеклопакетами.

Внутренние двери в помещениях, доступных для обследования:

-деревянные однопольные щитовые глухие, окрашены масляной краской;
 -металлические однопольные глухие, окрашены масляной краской. Зафиксированы трещины и многослойность окрасочного слоя трещины филенок, щели, в местах соединения коробок со стенами. Физический износ – 50%.

3.8. Внутреннее архитектурно - художественное убранство и декор:

- а) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет;
- б) живопись и ее современное состояние: нет;
- в) предметы прикладного искусства: нет.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	

						05690 -2016- ОБ / ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		50

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления

Подраздел 3.1 Общие данные

Объекты культурного наследия, доходный дом Е. Г. Москалевой, доходный дом Ф. А. Ильяшева, расположены по адресам: ул. Обороны, 73/20, пр. Семашко; ул. Станиславского, 92/22, пр. Семашко, соответственно. Объекты расположены в зоне многофункциональной застройки города ОЖ/4/01.

Проектом предусмотрена реставрация и приспособление памятников архитектуры с сохранением первоначальной функции доходных домов, а именно, в уровне первых этажей располагаются помещения предприятий торговли, в уровне вторых - квартиры жилого дома.

Первый уровень доходного дома Е.Г. Москалевой включает в себя три, различные по площади торговые площадки (29,17 м², 66,35 м², 89,24 м²). Торговые помещения имеют собственные обособленные входы с улицы. Так же на первом уровне расположены: лестничный холл жилой части здания, помещения для консьержа, двухкомнатная квартира, площадью 91,91 м² .Квартира имеет вход непосредственно с улице, оборудованный пандусом и адаптирована под проживание маломобильных групп населения. На первом уровне доходного дома Ф. А. Ильяшева также расположены помещения предприятий торговли , в количестве четырех, с площадями 90,70 м² , 74,60 м², 54,32 м², 60,26 м², лестничный холл жилой части здания.

Жилая часть доходного дома Е.Г. Москалевой расположенная на втором уровне представлена четырьмя квартирами, из которых две квартиры двухкомнатные, с площадями 78,10 м², 72,91 м²; две квартиры трехкомнатные – 95,78 м², 77,33 м². Во втором уровне доходного дома Ф.А. Ильяшева так же расположены четыре квартиры: две квартиры двухкомнатные, с площадями 66,75 м², 109,59 м²; две квартиры трехкомнатные – 80,10 м², 100,65 м².

Реставрация выполняется по результатам исследований с целью сохранения памятника, улучшения его технического состояния, воссоздания утраченных и поврежденных декоративных элементов, составляющих облик объекта культурного наследия.

Технико-экономические показатели:

- площадь участка - 1 713,09 м²;
- площадь застройки - Доходный дом Е.Г. Москалевой - 418,31 м²
Доходный дом Ф.А. Ильяшева - 437,84 м²;
- общая площадь - Доходный дом Е.Г. Москалевой - 1 254,93 м²
Доходный дом Ф.А. Ильяшева - 1 313,52 м²;
- строительный объем - Доходный дом Е.Г. Москалевой -13 678, 74 м³ ;
Доходный дом Ф.А. Ильяшева - 14 415,88 м³

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв.№			

05690 -2016- ПЗ/ ТЧ						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	51

Подраздел 3.2 Архитектурные решения

Архитектурно - строительные решения по приспособлению доходных домов-разработаны на основании технических требований с учётом климатических и геологических условий района строительства и в соответствии с действующими на территории России нормативными документами.

Здания доходных домов двухэтажные, кирпичные, Г-образной конфигурации в плане. Доходный дом Е. Г. Москалевой 25,010x22,775 м в осях, высотой до низа несущих конструкций 14,2 м. Доходный дом Ф. А. Ильяшева 19,39x29,78 м, высотой до низа несущих конструкций 14,6 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола доходного дома Е.Г. Москалевой, соответствующий абсолютной отм. 43,48 по генплану.

Проектом предусмотрены мероприятия по восстановлению исторического облика объекта культурного наследия и сохранению его предмета охраны, удаление современных дисгармонирующих конструктивных, архитектурных и декоративных элементов.

Решения по планировке помещений, планировочное решение и исторический облик которых не сохранился и не является предметом охраны, выполнены посредством гармоничного дополнения исторических форм не спорящими с ними архитектурными решениями.

В рамках осуществления проекта необходимо выполнить следующие мероприятия:

- демонтаж поздних пристроек, примыкающих дворовым фасадам доходных домов;
- демонтаж хозяйственных построек и гаражей на территории земельного участка;
- пробивку заложенных проёмов на северном парадном фасаде доходного дома Ф.А. Ильяшева, в соответствии с прилагающимися планировочными и фасадными чертежами;
- демонтаж лестницы, расположенной в западном крыле доходного дома Е.Г.Москалевой;
- сооружение лестниц в южном крыле доходного дома Е.Г. Москалевой, северном крыле доходного дома Ф.А. Ильяшева;
- демонтаж старых перегородок и создание новых в соответствии с разработанными планами проекта приспособления;
- отделочные работы;
- благоустройство и озеленение территории.

Ив. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

Подраздел 3.3 «Конструктивные и объёмно-планировочные решения»

Студент: Переяславец А.А.
Руководитель: ст.преп. Мокина А.Ю.
Консультант: доц. Москаленко А.И.

Ростов-на-Дону

2016

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

УТВЕРЖДАЮ
Основной руководитель
ст. преп. Мокина А.Ю.

« ____ » _____ 2016 г.

ЗАДАНИЕ

к разделу «Конструктивные и объёмно-планировочные решения» выпускной квалификационной работы
«Реставрация и приспособление под жилую функцию объекта культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой, кон. XIX в.» в
г. Ростов-на-Дону»

Фамилия Имя Отчество: Переяславец Анна Александровна

Группа: РР-51

Специальность: Реконструкция и реставрация архитектурного наследия

Содержание задания:

1. Составить характеристику строительных конструкций здания.
2. Разработать конструктивные решения по замене перекрытий и крыши.
3. Разработать конструктивные решения по устранению деформаций.

Задание выдал:

доц. Москаленко А.И.

Задание получил:

Переяславец А.А.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Подраздел 3.3 Конструктивные и объёмно-планировочные решения

3.3.1 Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой, кон XIX в.»

1. Общее состояние объекта культурного наследия: условно-работоспособное.

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

2.1 Общее состояние: условно-работоспособное.

2.2 Фундаменты: не обследовались. Наличие вертикальных и диагональных трещин деформационного характера на дворовых фасадах и на стенах проезда свидетельствуют об ослаблении основания.

2.3 Цоколь и отмостка около него: цоколь выполнен из блоков пиленого камня-ракушечника и кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе. На парадных западном и южном фасадах цоколь оштукатурен и окрашен различными составами. Зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, трещины штукатурного слоя, загрязнение поверхности цоколя.

Цоколь бокового восточного и дворовых фасадов здания скрыт поздними одноэтажными пристройками.

Отмостка, примыкающая к западному и южному парадным фасадам, выполнена из мелкогабаритной бетонной тротуарной плитки. Зафиксированы сколы и выбоины отдельных плиток,

Физический износ отмостки – 30%

2.4. Стены: стены выполнены из кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе, оштукатурены и окрашены фасадными красками. При визуальном осмотре зафиксировано на парадных фасадах:

- трещины и локальные участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски в уровне первого этажа,

Физический износ отделки - 35 %.

- трещины и участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, загрязнение поверхности стен в уровне второго этажа, состояние отделки неудовлетворительное;

- следы интенсивного замачивания в местах навески водосточных труб;

- трещины и участки отслоения штукатурного слоя венчающего карниза до обнажения кирпичной кладки;

Инд. № подл. Подпись и Дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690 -2016- КР/ ТЧ

Лист
55

- трещины венчающего карниза;
- трещины в углах оконных проемов второго этажа;
- трещины перемычек части оконных проемов;
- сколы кирпичей междуэтажной тяги;
- выпадение части кирпичей венчающего карниза.

Физический износ стен - 40 %.

Балконы на западном, южном фасадах и на юго-западном углу здания в уровне второго этажа выполнены из сборных железобетонных плит, уложенных по стальным консольным балкам. Плиты оштукатурены и окрашены фасадными составами. Зафиксированы трещины, участки отслоения и отпадения окрасочного и штукатурного слоев, замачивание балконных плит, поражение коррозией балок,

Физический износ-40 %.

Стены дворовых фасадов

Помимо примыкания поздних пристроек на дворовых фасадах зафиксировано:

- трещины, участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, загрязнение поверхности стен, состояние отделки неудовлетворительное;
- трещины венчающего карниза и подоконной части второго этажа на восточном фасаде;
- трещины штукатурного слоя;
- участки отслоения штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки в северной части восточного фасада;
- участки замачивания;
- навеска коробов сплит-систем.

Физический износ стен дворовых фасадов - 40 %.

Стены внутривдворового проезда оштукатурены и окрашены меловыми составами.

Зафиксировано:

- трещины и участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, состояние отделки неудовлетворительное;
- трещины и обширные участки утрат штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки;
- участки выветривания раствора в швах обнаженной кладки;
- участки замачивания;
- поздние домазки цементно-песчаным раствором нижней части стен.

Физический износ - 35 %.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						05690 -2016- КР/ ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	

2.6 Чердак, крыша, кровля: не обследовались.

Водосточные желоба и трубы сохранились фрагментарно. Выявлены перекосы, протечки, деформации, местами металл поражен ржавчиной, часть труб западного парадного фасада оканчиваются на уровне второго этажа.

Физический износ – 80%.

2.7 Внешнее архитектурно-художественное убранство и декор:

Декор кирпичный оштукатуренный, штукатурный и лепной, окрашен фасадными составами. Зафиксированы трещины, многослойность окраски, участки утраты элементов декора, штукатурного и окрасочного слоев, выпадение отдельных кирпичей и утрата части карниза на западном парадном фасаде, загрязнение поверхности стен.

Физический износ – 50%.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой»

3.1. Общее состояние: условно-работоспособное.

3.2. Подвалы: не обследовались.

3.3. Междуэтажное перекрытие, полы, потолки: перекрытие над подвалом мелко-сводчатое каменное по стальным рельсам. Междуэтажное перекрытие деревянное. Состояние перекрытия на момент обследования определить не представляется возможным, так как оно закрыто подвесными потолками. Полы в торговых помещениях выполнены из керамической плитки. Зафиксированы трещины и сколы отдельных плиток, физический износ – 15%.

3.4. Стены и перегородки: стены выполнены из кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе, оштукатурены и имеют различные виды отделки. При визуальном осмотре видимых дефектов стен не зафиксировано, зафиксированы участки отслоения штукатурного слоя. Столбов и колонн нет. Новые перегородки выполнены из гипсокартонных блоков.

3.6. Лестница: не обследовалась.

3.7. Двери, окна: дверь в северной части парадного западном фасада, пробитая больше ширины оконного проема, двупольная остекленная, выполнена из металлопластиковых строительных профилей, состояние удовлетворительное. Дверь в центральной части парадного западного фасада- металлическая двупольная остек-

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист
							58
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

ленная. В южной части западного фасада- металлическая однопольная глухая. Дверь в полуциркульной части новая металлическая двупольная глухая.

Двери на южном парадном фасаде новые металлопластиковые остекленные.

Заполнение оконных проёмов представлено в виде оконных блоков с деревянными рамами, послевоенного времени, окрашенными масляными составами. Зафиксированы деформации и деструкция рам, трещины и значительные отслоения окрасочного слоя. Физический износ – 60%.

Часть проёмов заменена новыми металлопластиковыми стеклопакетами.

Внутренние двери в помещениях, доступных для обследования:

-деревянные однопольные щитовые глухие, окрашены масляной краской;

-металлические однопольные глухие, окрашены масляной краской.

Состояние дверных заполнений удовлетворительно.

3.8. Внутреннее архитектурно - художественное убранство и декор:

а) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет;

б) живопись и ее современное состояние: нет;

в) предметы прикладного искусства: нет.

Рекомендации по результатам натурных обследований объекта культурного наследия регионально значения «Доходный дом Е.Г. Москалевой»

Техническое состояние объекта культурного наследия определено как условно-работоспособное. Зафиксированы износ, утраты, повреждения и позднейшие изменения, искажающие исторический облик здания.

По результатам обследования можно определить следующие рекомендации к проекту реставрации и приспособления существующего здания:

- демонтировать выявленные позднейшие пристройки, с восстановлением утраченных внутренних фасадов, в соответствии с проектом приспособления;

- усилить фундаменты путем цементации;

- выполнить защиту цоколей путем оштукатуривания сложным цементно-песчаным раствором;

- усилить восточную торцевую стену частей дополнительными металлическими конструкциями, расшить и инъецировать трещины сложным цементно-песчаным раствором;

- расширить и инъецировать трещины сложным цементно-песчаным раствором на парадных фасадах;

- демонтировать деревянные перекрытия и заменить их на облегченные железобетонные по стальным балкам; балки монтировать в гнезда, оставшиеся после деревянных балок перекрытий;

- заменить конструкции кровли на новые, подобрать материал покрытия, соответствующий предположительному историческому материалу;

Инва. № подл. Подпись и Дата Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

05690 -2016- КР/ ТЧ

Лист

59

- демонтировать старые перегородки и соорудить новые кирпичные в соответствии с разработанными планами проекта приспособления;
- демонтировать существующий лестничный марш, соорудить новый в соответствии с разработанными планами проекта приспособления;
- заменить оконные и дверные заполнения на соответствующие историческим;
- воссоздать утраченный кованный декор балконных ограждений;
- восстановить (докомпоновать) части кирпичного, штукатурного и лепного декора, имеющего утраты, трещины, сколы, затёртости и повреждения, восстановить его верхние слои;
- очистить от загрязнений и покрасок парадные фасады, произвести полную замену штукатурного слоя с подготовкой поверхности и последующей покраской, соответствующей историческому облику;
- воссоздать угловое дугообразное завершение фасада и фронтона, акцентирующий внутридомовой проезд;
- соорудить новую систему наружного водоотведения с покрытия (водосточные желоба и трубы);
- выполнить заново санитарно-технические и электротехнические устройства с учётом новой планировочной организации;
- заменить все наружные подключения и вводы водонесущих, электрических силовых и слаботочных коммуникаций;
- восстановить отмостку.

Вывод:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности данного объекта культурного наследия.

3.3.2 Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия «Доходный дом Ф.А. Ильяшева»

- 1.Общее состояние объекта культурного наследия: условно-работоспособное.
2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:
 - 2.1 Общее состояние: условно-работоспособное.
 - 2.2 Фундаменты: не обследовались. Наличие трещин и деформаций на дворовом южном фасаде здания свидетельствуют об ослаблении основания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 60
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

2.3 Цоколь и отмостка около него: цоколь выполнен из кирпича, наружная часть выложена из блоков пиленного камня ракушечника, оштукатурен. Зафиксированы участки отпадения штукатурного слоя.

Физический износ – 10%

Отмостка вдоль главных, западного и северного фасадов выполнена из мелко-размерной цементно-песчаной плитки, новодел. Уровень отмостки выше отметки чистого пола первого этажа здания. Отмостка, примыкающая к восточной части северного фасада асфальтобетонная. Зафиксированы трещины, участки утрат и деформации покрытия.

Физический износ - 60 %.

2.4. Стены: стены выполнены из кирпича старого образца на сложном известково-песчаном растворе, позднее оштукатурены. Наружная верста главных фасадов выложена, предположительно, из лицевого кирпича с расшивкой швов. На дворовых фасадах стены так же оштукатурены.

При визуальном осмотре парадных фасадах зафиксировать видимые нарушения не удалось, из-за штукатурного слоя, за исключением отсутствия защитных фартуков из тонколистовой стали на архитектурных деталях.

Исходя из акта технического осмотра от 07.08.2003 г., составленного представителями ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуру» на главных фасадах было зафиксировано:

- поздняя закладка кирпичом низа оконных проемов первого этажа;
- поздняя перекладка бывших трех широких оконных проемов в северной части первого этажа северного фасада.

Физический износ отделки не обнаружен.

Зафиксировано на дворовых фасадах:

- поздняя веранда на южном фасаде из сборных железобетонных плит по каркасу из стальных труб, частично по стальным балкам; навес над верандой дощатый по деревянным балкам и стойкам, подвержен гнили, физический износ – 80%;
- поздний деревянный тамбур второго этажа, поздняя одноэтажная пристройка первого этажа, примыкающие к восточной части южного фасада
- поздняя двухэтажная пристройка-тамбур, примыкающая к южной части восточного фасада.

Физический износ стен дворовых фасадов – 40 %.

Балконы на западном, южном фасадах и на юго-западном углу здания в уровне второго этажа выполнены из сборных железобетонных плит, уложенных по стальным консольным балкам. Балконы обшиты сайдингом.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- КР/ ТЧ

Лист
61

Зафиксированы искажающие исторический облик здания со стороны парадных фасадов поздние изменения представленные:

- поздним оштукатуривание кирпичных парадных фасадов;
- поздней закладкой кирпичом низа оконных проемов первого этажа;
- поздней перекладкой бывших трех широких оконных проемов в северной части первого этажа северного фасада.
- навеской коробов сплит-систем и «тарелок» спутниковых антенн;
- устройством наружной рекламы;
- заменой заполнения части дверных и оконных проёмов.

2.5 Внешнее архитектурно-художественное убранство и декор:

Декор кирпичный, позднее оштукатуренный. Из-за позднего штукатурного слоя зафиксировать видимых разрушений и деформаций не удалось, за исключением значительной утраты кордона цоколя.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия «Доходный дом Ф.А. Ильяшева»

3.1. Общее состояние: удовлетворительное.

3.2. Междуэтажное перекрытие, полы, потолки: перекрытие над подвалом мелко-сводчатое каменное по стальным рельсам., оштукатурено и побелено. Зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев, общее загрязнение потолков.

Физический износ перекрытия – 30%, отделки – 70%

Полы подвала бетонные. Зафиксированы трещины, выбоины и участки деструкции бетона. Физический износ – 50%

В остальной части здания перекрытие деревянное, уложенное по деревянным балкам, оштукатурено по драни. Потолки побелены. Зафиксированы множественные трещины и участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев до обнажения драни. Физический износ перекрытия – 40%, отделки – 60%.

Полы первого этажа выполнены из керамической плитки. Зафиксированы трещины и сколы отдельных плиток, физический износ – 20%.

3.3. Стены и перегородки: стены кирпичные, оштукатурены. Зафиксированы трещины и участки отставания штукатурного слоя, участки осмотического поражения, участки отслоения штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки, деструкция швов обнаженной кирпичной кладки. Физический износ - 40%

3.4. Чердак, крыша, кровля: не обследовались.

Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. №

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 62
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

3.5. Лестницы: внутренняя парадная лестница в северной части южного крыла здания выполнена из сборных каменных ступеней по стальным косоурам. Ограждение выполнено из отдельных чугунных литых стоек.

Пристроена внутренняя лестница ведущая в подвал, расположенная в южной части парадного западного фасада, бетонная по кирпичным стенкам

Зафиксированы трещины, сколы и выбоины бетона. Физический износ – 40 %. Наружные ступени перед входом в подвал устроены в тротуарной части, бетонные, обрамлены стальным уголком. Зафиксированы трещины, сколы и участки деструкции бетона, коррозия стального уголка. Физический износ – 70%.

3.6. Двери, окна: двери на парадных фасадах не соответствуют историческим. Наружная дверь вестибюля парадной лестница на западном фасаде однопольная металлическая глухая, окрашенная масляной краской. Зафиксированы трещины окрасочного слоя. Дверь наружного входа в подвал металлическая двойная глухая, окрашенная масляной краской. Зафиксированы трещины окрасочного слоя. Остальные двери парадных фасадов современные металлопластиковые.

Заполнение оконных проёмов представлено в виде оконных блоков с деревянными рамами, послевоенного периода, окрашенными масляными составами. Зафиксированы деформации и деструкция рам, трещины и значительные отслоения окрасочного слоя. Физический износ – 60%.

Часть проёмов заменена новыми металлопластиковыми стеклопакетами.

Внутренние двери в помещениях, доступных для обследования:

-деревянные однопольные щитовые глухие, окрашены масляной краской;
 -металлические однопольные глухие, окрашены масляной краской. Зафиксированы трещины и многослойность окрасочного слоя трещины филенок, щели, в местах соединения коробок со стенами. Физический износ – 50%.

3.8. Внутреннее архитектурно - художественное убранство и декор:

- а) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет;
- б) живопись и ее современное состояние: нет;
- в) предметы прикладного искусства: нет.

Рекомендации по результатам натурных обследований объекта культурного наследия регионально значения «Доходный дом Ф.А. Ильяшева»

Техническое состояние объекта культурного наследия определено как условно-работоспособное. Зафиксированы износ, утраты, повреждения и позднейшие изменения, искажающие исторический облик здания.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 63
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

По результатам обследования можно определить следующие рекомендации к проекту реставрации и приспособления существующего здания:

- демонтировать выявленные позднейшие пристройки, с восстановлением утраченных внутренних фасадов, в соответствии с проектом приспособления;
- усилить фундаменты путем цементации;
- выполнить защиту цоколей путем оштукатуривания сложным цементно-песчаным раствором;
- расширить и инъецировать трещины сложным цементно-песчаным раствором на парадных фасадах;
- демонтировать деревянные перекрытия и заменить их на облегченные железобетонные по стальным балкам; балки монтировать в гнезда, оставшиеся после деревянных балок перекрытий;
- заменить конструкции кровли на новые, подобрать материал покрытия, соответствующий предположительному историческому материалу;
- демонтировать старые перегородки и соорудить новые кирпичные в соответствии с разработанными планами проекта приспособления;
- выполнить капитальный ремонт лестничного марша в объеме лестничной клетки, соорудить новый в соответствии с разработанными планами проекта приспособления;
- заменить оконные и дверные заполнения на соответствующие историческим;
- воссоздать утраченный кованный декор балконных ограждений;
- расчистить поверхность фасадов от позднего штукатурного слоя, не соответствующего историческому облику, восстановить наружную версту главных фасадов, из лицевого кирпича с расшивкой швов;
- расчистить оконные и дверные проемы, заложенные в уровне первого этажа;
- восстановить (докомпановать) части кирпичного декора, имеющего утраты, трещины, сколы, затёртости и повреждения;
- воссоздать угловое дугообразное завершение фасада;
- соорудить новую систему наружного водоотведения с покрытия (водосточные желоба и трубы);
- выполнить заново санитарно-технические и электротехнические устройства с учётом новой планировочной организации;
- заменить все наружные подключения и вводы водонесущих, электрических силовых и слаботочных коммуникаций;
- восстановить отмостку.

Вывод:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 64
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

3.3.2 Конструктивные и объемно-планировочные решения

С учётом приведённых рекомендаций возможно сохранение первоначальной функции объектов культурного наследия – многоквартирный жилой дом, с торговыми помещениями на первом этаже, с приспособлением внутренних планировок исходя из современных нужд и условий комфортности. Общая конструктивная и планировочная структура здания отвечает требованиям к размещению помещений данного назначения. При приспособлении необходимо учесть изменение нагрузок на новые конструкции перекрытий, требования по усилению существующих конструкций и, при необходимости, их замену.

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Классы функциональной пожарной опасности здания Ф1.3.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс пожарной опасности строительных конструкций – К0.

Планировка помещений выполнена в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Здания доходных домов Г-образной конфигурации в плане, конструктивная схема представлена продольными и поперечными несущими стенами. Пространственную жёсткость конструкции зданий обеспечивают перекрытия и несущие стены, выполненные из кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном цементно-известковом растворе. Наряду с кирпичом в кладку стен подвала и цоколя включены блоки известняка-ракушечника. Фундаменты ленточные, наружная верста выложена из блоков пиленого ракушечника на цементно-известковом растворе; внутренняя верста выложена из кирпичной кладки в полкирпича. Дефекты в Фундаментах заделать путем цементации в местах наибольших трещин стен. Вокруг здания выполнить бетонную отмостку по плотно утрамбованному щебеночному основанию, шириной 1000 мм.

Трещины несущих стен расшить и инъецировать сложным цементно-песчаным раствором.

При необходимости произвести усиление стен дворовых фасадов, после демонтажа поздних пристроек.

Стену восточного бокового фасада доходного дома Е.Г. Москалевой усилить путем устройства торкрет - обоймы по стальной сетке. Поперечные связи в обойме устанавливаются через 50 см по длине стены и на расстоянии не более 75 см по высоте, через каждые 50 см по длине и через 50–75 см по высоте стены в ней просверливаются отверстия диаметром 18 мм, в которые плотно устанавливаются поперечные стержни диаметром 16 мм. Их длина назначается на 70 мм больше тол-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		65

щины стены. На поперечные стержни одевается арматурная сетка, которая плотно прижимается к стене вертикальными прижимными стержнями и горизонтальными стержнями, соединение поперечных и прижимных стержней осуществляется дуговой сваркой, затем арматура покрывается слоем цементно-песчаного раствора М 100, с добавлением извести, толщиной 40 мм.

Перегородки выполнить с использованием кирпича керамического полнотелого М-75 и цементно-известкового раствора М-50.

Перекрытия:

– над подвалом доходного дома Е.Г. Москалевой выполнено в виде мелкогабаритных сводов из кирпича старого образца, уложенных по стальным балкам (рельсам старогоним) со стяжкой раствором под напольное покрытие, оштукатурено (необходимо выполнить обновление штукатурного слоя, антисептическую обработку и окраску);

– над подвалом доходного дома Ф.А. Ильяшева выполнено в виде цилиндрических кирпичных сводов по продольным несущим стенам подвала со стяжкой раствором под напольное покрытие, частично оштукатурено (необходимо очистить своды от штукатурного слоя, выполнить антисептическую обработку);

– деревянные междуэтажные перекрытия заменить монолитными железобетонными толщиной 60 мм с опиранием на стальные балки (двутавр 18), установленным в старые гнезда.

УКАЗАНИЯ ПО ДЕМОНТАЖУ ДЕРЕВЯННЫХ ПЕРЕКРЫТИЙ

До начала работ по демонтажу междуэтажных перекрытий разбирают сантехническое оборудование, электрические сети, перегородки, полы, ремонтируют стены и перемычки, а до демонтажа чердачных перекрытий разбирают элементы крыши, горизонтальные боровы, печные и вентиляционные трубы.

Запрещается одновременное производство работ по демонтажу перекрытий в нескольких ярусах. Входы в помещения нижележащих этажей в зоне разборки должны быть ограждены. Отверстия в перекрытиях, оконные проемы без заполнения и дверные проемы в стенах, ведущие к участкам демонтируемых перекрытий, должны быть ограждены или защищены досками. При демонтаже перекрытий запрещается сбрасывать материалы от разборки (за исключением подшивки) и мусор на нижележащее перекрытие.

При демонтаже деревянных перекрытий удаляют засыпку, разбирают накат, подшивку потолка и балки.

Засыпку, а на чердачных перекрытиях и обмазку, предварительно разрыхленную ломом, сыпают в приемные бункеры и удаляют по наклонным лоткам. Для уменьшения пылеобразования засыпку рекомендуется смачивать водой, не допуская при этом ее чрезмерного утяжеления.

Щиты наката разбирают с помощью ломика, отрывая им доски от балок. Если доски наката уложены в пазы балок перекрытия, то их извлекают, поворачивая в горизонтальной плоскости до выхода из пазов.

Подшивку потолка отрывают ломиками от балок и обрушают на нижележащее перекрытие.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

							05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 66
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата			

Балки перекрытия, разбирают в такой последовательности: вдоль несущих стен устанавливают подмости; освобождают концы балок, расширяя гнезда и отгибая анкеры; вывешивают балку на инвентарную деревянную раму и отпиливают один из ее концов; вручную опускают обе части балки на нижележащее перекрытие, откуда удаляют через оконный проем.

УКАЗАНИЯ ПО ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ ПРИ УСТРОЙСТВЕ МОНОЛИТНОГО ПЕРЕКРЫТИЯ

Работы по монтажу плиты перекрытия вести по указаниям СП 70.13330.2012 "Несущие и ограждающие конструкции".

Существующее деревянное перекрытие полностью разгрузить и демонтировать.

При выполнении работ по устройству гнезд под балки, кладку следует при необходимости расширять и углублять путем сверления, прорезания. Балки перекрытия монтировать в соответствии со схемами раскладки, в существующие и вновь выполненные гнезда. Опирающие балки выполнять на стальную пластину ($t=10$ мм), уложенную на выравнивающий слой цементно-песчаного раствора (М150) толщиной 15 мм. Крепление балок к пластинам выполнять на сварке. Отверстия в кирпичных стенах заполнять мелкозернистым бетоном В25 класса А. Все металлоконструкции огрунтовать грунтом ГФ-021 и окрасить эмалью ПФ115.

Проектом предусмотрен монтаж арматурного каркаса на стальные балки перекрытия. Арматурный каркас рассчитан на работу только в качестве опалубки. Опалубочные работы выполнять в соответствии с требованиями ГОСТ Р 52085-2003 "Опалубка". Перед укладкой бетонной смеси должны быть проверены и приняты все конструкции и их элементы, закрываемые в процессе бетонирования, правильность установки и закрепления опалубки и фиксаторов. Бетонирование плиты вести непрерывно.

Для повышения предела огнестойкости несущих конструкций перекрытий все внутренние пространства стальных элементов заполнить минеральной ватой (ROCKWOOL ЛАЙТ БАТТС), все поверхности обшить стекломагнезитовыми листами ($t=8$ мм).

Лестницы:

- внутренняя парадная лестница в северной части южного крыла Доходного дома Ф.А. Москалевой выполнена из сборных каменных ступеней по стальным косоурам. Ограждение выполнено из отдельных чугунных литых стоек.
- Проектируемые лестницы выполнить сборными железобетонными;

Крыша многоскатная, представлена системой из деревянных стропил со стойками и раскосами, опирающимися на внутренние несущие стены. Крыша южного крыла доходного дома Е. Г. Москалевой, представлена системой из деревянных стропил с ригелем. Проектом предлагается выполнить полную замену крыши, на аналогичную. Кровлю выполнить из оцинкованных стальных листов (ГОСТ 14918-80 «Сталь тонколистовая оцинкованная с непрерывных линий») 750x1500 мм с соединением в фальц.

Инв. № подл. | Подпись и Дата | Взам. инв. №

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 67
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

УКАЗАНИЯ ПО ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ ПО ЗАМЕНЕ ДЕРЕВЯННЫХ КОНСТРУКЦИЙ КРЫШИ

Работы по замене деревянных конструкций крыши вести по указаниям СП 70.13330.2012 "Несущие и ограждающие конструкции".

Первым этапом работ по замене конструкций является полная разгрузка всей или части конструкции. После выполнения работ по обеспечению безопасности могут быть демонтированы заменяемые конструкции, заделки в стены. Затем удаляют конструкцию кровли, обрешетку, жестяные конструкции и т. д., данные работы рекомендуется производить после того, как на строительную площадку будут доставлены новые пиломатериалы. Перед разборкой кровли необходимо обеспечить отведение осадков от объекта. Чердачное пространство защищают от проникновения воды, застилая брезентом, устраивая временный навес или каким-либо другим способом.

Для замены стропильной системы обычно применяют пиломатериалы, подобные тем, которые были использованы в старой конструкции. Древесина должна быть полусухой, влажность не должна превышать 30 %. Следует произвести антисептирование и огнезащитную обработку несущей конструкции.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						05690 -2016- КР/ ТЧ	Лист 68
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Подраздел 3.4 Планировочная организация земельного участка

Объекты культурного наследия «Доходный дом Е.Г. Москалевой», «Доходный дом Ф.А. Ильяшева» расположены в границах квартала ул.Станиславского/ул.Обороны, пр.Семашко/пер.Газетный. Объекты культурного наследия находится в объединенной групповой охранной зоне памятников истории и культуры в соответствии с проектом охранных зон, разработанным в составе Генерального плана города, утвержденного решением городской Думы от от 24.04.2007 № 251; а так же на территории охранной зоны Ростовского Кафедрального собора Рождества Пресвятой Богородицы.

Согласно проекту приспособления объекты культурного наследия формируют единый комплекс, соответственно их территории объединяются. Общая площадь участка составляет 1713,09 м², площадь застройки 856,15 м².

Проектом предусмотрено озеленение дворового пространства, приспособление территории под зону отдыха жителей комплекса. На территории организуется сквозной проезд с парковочным карманом.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			

						05690 -2016- ПЗУ/ ТЧ	Лист 69
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Подраздел 3.5 Проект организации реставрации

Проектом предусмотрены решения, направленные на восстановление исторического облика зданий.

Необходимо выполнить следующие мероприятия:

- Замена оконных и дверных блоков;
- Расчистка поверхностей фасадов доходного дома Е.Г.Москалевой от поздних отделочных слоёв, покрытие атмосферостойкой краской;
- Реставрация лепного декора парадных фасадов доходного дома Е.Г.Москалевой;
- Воссоздание утраченного кованого декора балконных ограждений доходного дома Е.Г.Москалевой;
- Расчистка поверхностей фасадов доходного Ф.А.Ульяшева от поздних отделочных слоев, реставрация кирпичной кладки.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЕДЕНИЮ РЕСТАВРАЦИИ ФАСАДОВ ДОХОДНОГО ДОМА Е. Г. МОСКАЛЕВОЙ

До начала производства работ по реставрации штукатурной отделки необходимо провести восстановление утраченной и ревизию существующей гидроизоляции цоколя и, при необходимости выполнить ее ремонт, а так же реставрацию цоколя с последующей защитой его гидрофобным покрытием.

Производство реставрационных работ складывается из следующих основных операций:

1. Проведение мероприятий по конструктивной защите поверхностей фасадов (ремонт: кровли, свесов, систем водоотвода, гидроизоляции здания и организация территории);
2. Ремонт штукатурки с воссозданием ее эксплуатационных характеристик;
3. Ремонт лепнины по традиционной технологии.
4. Воссоздание штукатурной отделки фасадов с использованием saniрующих систем в зонах протечек кровли и аварий водосточных труб.
5. Окраска фасадов.

Удаление штукатурного слоя с поверхности кирпичной кладки выполняется механическим методом с использованием ручного инструмента, фрез «Функосил». Штукатурные слои удаляются скалыванием сверху вниз с использованием тонких скarpелей. Обязательно предварительное замачивание стен. Пустоты в кладке и раскрытые трещины заполняются специальными составами. Для инъецирования трещин или пустот рекомендуется: – инъекционный раствор для инъецирования кирпичных кладок на известковом растворе. Рабочий раствор готовится непосредственно на участке.

Воссоздание штукатурной отделки производится после выполнения мероприятий по расчистке поверхности и реставрации кладки. Воссоздание штукатурки производится при среднесуточной температуре наружного воздуха не ниже

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			

						05690 -2016- ИОС / ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		70

+5°С, температуре поверхности кладки не ниже +5°С и не выше +30°С, относительной влажности воздуха 30-100%. Скорость ветра в приповерхностных слоях кладки не более 0,5 м/с. Подготовка поверхности к нанесению штукатурного слоя заключается в проведении следующих операций:

- Из кладочных швов удаляется деструктированный шовный раствор;
- Поверхность кладки в зонах поражения микроорганизмами обрабатывается растворами для удаления биопоражений и обладающих бактерицидными свойствами;
- Трещины в кладке заделываются строительными растворами на основе извести с гидравлическими добавками;
- Кладка непосредственно перед нанесением штукатурного раствора должна быть смочена водой, стекание влаги по поверхности не допускается.

Для очистки от пыли, пробуренные скважины и трещины в кладке, продуваются сжатым воздухом под давлением до 200 кПа, а при сухой кладке под тем же давлением промываются струей чистой воды. В очищенные основные и дополнительные скважины за 2-3 дня до нагнетания на глубину 5-8 см вставляются инъекционные трубки на цементном растворе марки 100 и выше. При этом необходимо следить за тем, чтобы заделанные в скважины концы трубок не забивались цементным раствором. Концы трубок должны выступать на несколько сантиметров из толщи кладки и иметь резьбу для навинчивания гаек, укрепленных на концах шлангов растворонагнетателя.

Инъекционные трубки изготавливаются из обрезков газовых или водопроводных труб диаметром 1½ - 3¼", длиной 10-15 см, с резьбой на одном конце, нарезанной на длине 2-4 см.

За 2-3 дня до нагнетания раствора поверхность конструкций с трещинами и пустыми швами необходимо затереть цементным раствором состава 1:2 - 1:3. При необходимости быстрого твердения следует применять гипсовые или другие (в зависимости от эксплуатационной среды) быстротвердеющие растворы.

Участки, через которые при нагнетании просачивается раствор, следует затереть дополнительно сухим цементом или другим вяжущим материалом, имеющим хорошую адгезию к смоченным поверхностям.

Нагнетание раствора производится под давлением 400-600 кПа растворонасосом большой производительности снизу вверх. Если раствор при нагнетании вытекает только через основные трубки верхнего яруса, необходимо подсоединить шланги к резервным трубкам и произвести местное инъецирование кладки. После заполнения раствором трещин и пустот нижнего яруса шланги должны быть перенесены выше и подключены к трубкам следующего яруса, через которые раствор нагнетается до тех пор, пока он не начнет выливаться через вышерасположенные трубки. Далее цикл должен повторяться на вышележащих ярусах до тех пор, пока не будет проинъецирована вся конструкция.

Инв. № подл. | Подпись и Дата | Взам. инв. №

						05690 -2016- ИОС / ТЧ	Лист 71
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

ручным инструментом с аккуратностью, исключая дальнейшее повреждение сохраняемой штукатурки и кладки. Так же может использоваться пароструйная машина (установка типа «Kercher»). При общей загрязненности поверхности рекомендуется очистка паром при температуре 100°C с последующей промывкой горячей водой (60-70°C) и холодной водой до полной очистки.

Для оснований с выступлением солей и пораженных микроорганизмами следует проводить специальные мероприятия (антисолевая обработка, обработка биоцидными препаратами). При этом необходимо соблюдать последовательность проведения работ: обработка биоцидными препаратами, затем антисолевая обработка. При производстве работ следует придерживаться рекомендаций фирм-производителей, а также техники безопасности при работе с химическими препаратами.

После проведения расчисток следует восстановить целостность кладки, фрагментированной деформационными трещинами. Полости заполняются методом инъектирования готовым раствором Рунит Инъекционный для кладки. (Для реставрационных работ выпускается три марки инъекционного состава: М50, М75, М100). При необходимости, перед инъектированием следует выполнить мероприятия по усилению кладки в зонах трещин (установку бандажей, стяжек, армирующих сеток и т. п.).

Инъектирование (нагнетание инъекционного раствора) под давлением производят непосредственно в кирпичную кладку. Работы ведутся по общепринятой технологии инъектирования. Необходимо проводить промывку трещин и увлажнение кладки. Открытые трещины предварительно зачеканивают на глубину 1-2см раствором известковой смесью.

Кирпичи, имеющие дефекты глубиной более чем 3 см и прочность при сжатии ниже 3,5 МПа подлежат вычинке. Дефектные кирпичи необходимо удалить, образовавшиеся «гнезда» очистить, хорошо смочить и вставить необходимого размера кирпичи на раствор. Работы вести с применением системы перевязки, принятой в сохраняемых участках стен.

При сколах до ¼ толщины кирпича проводят докомпановку кирпича. Докомпановка производится после выполнения работ по очистке и укреплению участков утрат. Основание должно быть без пыли, грязи, следов жира и масел, красок, высолов и других ослабляющих сцепление с материалом веществ. Слабо держащиеся (осыпающиеся) участки основания в зоне домастиковки необходимо удалить механически, соблюдая общую целостность оригинальной поверхности. При необходимости, после удаления участков деструктированного кирпича (камня) и шовного раствора перед последующим восполнением утрат зона разрушения обрабатывается раствором на основе эфиров кремниевой кислоты.

Для ремонта кладочных швов рекомендуется применить шовные составы для кладки. Перед производством работ необходимо расчистить ремонтируемый шов на глубину 2 см или двойную ширину шва. Осыпающиеся элементы шовного раствора следует удалить. Пористые, сильно впитывающие основания необходимо пропитать силикатной грунтовкой. Перед применением грунтовку следует разбавить водой 1:2 по объему. Время сушки 24 часа.

Поверхность кирпича должна быть сухой и чистой, не замерзшей, впитывающей.

Инд. № подл. Подпись и дата Взам. инв.№

						05690 -2016- ИОС / ТЧ	Лист 73
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Непосредственно перед началом работ полость шва необходимо увлажнить. Рабочий раствор вводится в шов с помощью шпателя и утрамбовывается. Укладка раствора в шве производится в два слоя. Второй слой укладывается не ранее чем через 24 часа. После укладки второго слоя поверхность раствора выравнивается, но не заглаживается. После схватывания раствора выполняется разделка шва, придавая ему необходимый профиль.

Температура воздуха, материалов и основания во время нанесения и высыхания должна быть выше +5°C.

При проведении фасадных работ в течение 7 суток после окончания работ, в сухую, жаркую погоду, необходимо обеспечить защиту готовой кладки от прямого воздействия солнечных лучей, завесив ее сеткой или брезентом.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						05690 -2016- ИОС / ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		74

Подраздел 3.6 Сведения об инженерных сетях

4. Современное внутреннее техническое оборудование объектов культурного наследия:

4.1. Отопление: централизованное.

4.2. Освещение: электрическое, от городских электросетей.

4.3. Санитарно-техническое оборудование:

а) водопровод: централизованный;

б) канализация: городские сети;

в) вентиляция: естественная.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

05690 -2016- ИОС / ТЧ

Лист

75

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

Подраздел 3.7 «Экономика»
«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА»

Студент: Переяславец А.А.
Руководитель: ст.преп. Мокина А.Ю.
Консультант: к.э.н., доц. Евдокимова И.И.

Ростов-на-Дону

2016

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

УТВЕРЖДАЮ
Основной руководитель
ст.преп. Мокина А.Ю.

« ____ » _____ 2016 г.

ЗАДАНИЕ

к разделу «Экономика» выпускной квалификационной работы
«Реставрация и приспособление под жилую функцию объекта культурного наследия
«Доходный дом Е.Г. Москалевой, кон. XIX в.» в
г. Ростов-на-Дону»

Фамилия Имя Отчество: Переяславец Анна Александровна

Группа: РР-51

Специальность: Реконструкция и реставрация архитектурного наследия

Содержание задания:

4. Рассчитать строительный объём проектируемых объектов и их площади.
5. Составить объектные сметные расчеты на строительство проектируемых объектов.
6. Составить сводный сметный расчет стоимости проектируемых объектов.
7. Рассчитать технико-экономические показатели проекта.

Задание выдал:

к.э.н., доц. МГАИ Евдокимова И.И.

Задание получил:

Переяславец А.А.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Подраздел 3.7 Сводный сметный расчет по укрупненным показателям

Определение строительного объема и площадей объекта

Строительный объем здания и сооружения рассчитывается в соответствии с СП 54.13330.2011 «Здания жилые и многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003).

$$V1=396,07*4,05+419,96*4,05=3\ 304,92\ \text{м}^3\ (\text{Доходный дом Е.Г. Москалевой})$$

$$V2=442,46*4,05*2=3\ 583,93\ \text{м}^3\ (\text{Доходный дом Ф.А. Ильяшева})$$

$$S1=340,17+366,54=706,71\ \text{м}^2\ (\text{Доходный дом Е.Г. Москалевой})$$

$$S2=387,07*2=774,14\ \text{м}^2\ (\text{Доходный дом Ф.А. Ильяшева})$$

ный сметный расчёт № 1.

На реставрацию и приспособление объектов культурного наследия значения «Доходный дом Е.Г. Москалевой», «Доходный дом Ф.А. Ильяшева» в г. Ростов-на-Дону.

Сметная стоимость – 9343,40 тыс. руб.

Составлен в ценах 2001 г.

№ п. п.	№ смет и расчётов	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				
			строительных работ	монтажных работ	оборудования	прочих	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8
1.		Общестроительные работы.	8588,67			85,89	8674,56
2.		Специализированные работы:	668,84				668,84
2.1.		Отопление.	128,82				128,82
2.2.		Вентиляция.	42,92				42,92
2.3.		Водоснабжение.	85,90				85,90
2.4.		Водоотведение	215,00				215,00
2.5.		Электротехнические работы.	129,72				129,72
2.6.		Газификация.	66,48				66,48
							0,00
		Итого:	9257,51	0,00	0,00	85,89	9343,40

Сводный сметный расчёт стоимости строительства

Составлен в ценах 2001 г.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

05690 -2016- СД / ТЧ

Лист

78

Изм. Кол.уч Лист №док Подпись Дата

№ п. п.	№ смет и расчётов	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				Общая сметная стоимость, тыс.руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования	прочих	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Глава 1. Подготовка территории строительства					
		1. Отвод земельного участка под строительство.					
		2. Снятие и хранение плодородного слоя.					
		3. Разбивка осей зданий.					
		Итого по главе 1					
	ОСР №1	Глава 2. Основные объекты строительства					
		Основные объекты строительства	9257,51	0,00	0,00	85,89	9343,40
		Итого по главе 2	9257,51	0,00	0,00	85,89	9343,40
		Глава 3. Объекты обслуживающего и подсобного назначения.					
		Объекты обслуживающего и подсобного назначения.					
		Итого по главе 3					
		Глава 4. Объекты энергетического хозяйства.					
		Объекты энергетического хозяйства.					
		Итого по главе 4					
		Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи.					
		Объекты транспортного хозяйства и связи.					
		Итого по главе 5					

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

05690 -2016- СД / ТЧ

Лист

79

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

		Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения и газоснабжения.					
		Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения и газоснабжения.	370,30	0,00	0,00		370,30
		Итого по главе 6	370,30	0,00	0,00		370,30
		Глава 7. Благоустройство и озеленение территории.					
		Благоустройство и озеленение территории.	462,88				462,88
		Итого по главе 7	462,88				462,88
		Итого по главам 1-7	10090,69	0,00	0,00	85,89	10176,58
		Глава 8. Временные здания и сооружения.					
		Временные здания и сооружения.	161,45	0,00			161,45
		Итого по главе 8	161,45	0,00			161,45
		Итого по главам 1-8	10252,14	0,00	0,00	85,89	10338,03
		Глава 9. Прочие работы и затраты.					
		1. Очистка территории.	30,76				30,76
		2. Содержание уличной полосы.				20,50	20,50
		3. Удорожание работ в зимнее время.				119,95	119,95
		Итого по главе 9	30,76			140,45	171,21
		Итого по главам 1-9	10282,90	0,00	0,00	226,34	10509,24

1	2	3	4	5	6	7	8
		Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль					

		Содержание службы заказчика. Строительный контроль				58,85	58,85
		Итого по главе 10				58,85	58,85
		<i>Глава 11. Подго- товка эксплуа- тационных кад- ров.</i>					
		Подготовка экс- плуатационных кадров.					
		Итого по главе 11					
		<i>Глава 12. Пуб- личный техноло- гический и цено- вой аудит. Про- ектные и изы- скательские ра- боты.</i>					
		Публичный тех- нологический и ценовой аудит. Проектные и изы- скательские рабо- ты.				315,28	315,28
		Итого по главе 12				315,28	315,28
		Итого по гла- вам 1-12	10282,90	0,00	0,00	600,4 7	10883,37
		Резерв на непред- виденные работы и расходы.	205,66	0,00	0,00	12,01	217,67
		Всего по сводному сметному расчёту (пря- мые затраты),	10488,55	0,00	0,00	612,4 8	11101,03
		в т.ч. возвратных сумм.					24,22
		Накладные расходы.					2220,21
		Себестои- мость.					62714,37
		Сметная при- быль.					18814,31
		Сметная стоимость строительст- ва.					81528,68

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

05690 -2016- СД / ТЧ

Лист

81

Технико-экономические показатели проекта

№	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
	Сметная стоимость строительства в текущих ценах	тыс. руб.	430202,41
	Сметная стоимость строительно-монтажных работ в текущих ценах	тыс. руб.	49302,313
	Строительный объем объекта	м3	6888,85
	Общая площадь объекта	м2	1480,85
	Сметная стоимость 1 м3 в текущих ценах	тыс. руб.	62,45
	Сметная стоимость 1 м2 в текущих ценах	тыс. руб.	290,51

* цены переведены с учетом Индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2015 года [без НДС]

Студент: Переяславец А.А.
 Руководитель: Мокина А.Ю.
 Консультант: Евдокимова И.И.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						05690 -2016- СД / ТЧ	Лист
							82
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Рис. 29,30 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент внутреннего двора, вид с севера	37
Рис. 31,32 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», фрагмент внутреннего двора, вид с юга.....	37
Рис. 33 «Доходный дом Е.Г. Москалевой», восточный, боковой фасад	38
Рис.34 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», общий вид здания с северо-запада.....	38
Рис.35 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», западный парадный фасад.....	39
Рис.36 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», северный парадный фасад.....	39
Рис.37 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», фрагмент северного парадного фасада, с примыкающей пристройкой	40
Рис.38 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», вход на внутриворовую территорию ..	40
Рис.39, 40 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», пристройки, примыкающие к восточной части территории доходного дома Е.Г. Москалевой	41
Рис.41, 42 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», хозяйственные пристройки и примыкающее здание, на территории внутреннего двора	41
Рис.43, 44 «Доходный дом Ф.А. Ильяшева», территория внутреннего двора	41

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

						05690 -2016- ПЗ / ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств

Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

Графические приложения к подразделу архитектурные решения

Студент: Переяславец А.А.
Руководитель: ст.преп. Мокина А.Ю.

Ростов-на-Дону

2016

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»
Академия архитектуры и искусств
Кафедра истории архитектуры, искусства и архитектурной реставрации

**Графические приложения к подразделу конструктивные и объемно-
планировочные решения**

Студент: Переяславец А.А.
Руководитель: ст.преп. Мокина А.Ю.

Ростов-на-Дону

2016

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №