

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «ОСОБНЯК ТИЦ», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 при проведении работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19

г. Москва

20 декабря 2022 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Дата начала проведения экспертизы	20 ноября 2022 г.
Дата окончания проведения экспертизы	20 декабря 2022 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва
Заказчик экспертизы	ЧУВО Институт искусства реставрации

Сведения об эксперте

Фамилия имя отчество	Лазарева Лариса Валерьяновна
Образование	высшее
Специальность	Архитектор
Стаж работы	Более 40 лет
Место работы и должность	Руководитель реставрационной мастерской ООО АРМ «ЭСТРЕЙЯ», Архитектор высшей категории МК РФ, Почетный реставратор Москвы, Председатель секции №1 Научно-методического совета ДКН г. Москвы эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы.
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры РФ от 25.08.2020 г. № 996 <ul style="list-style-type: none">• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; • документы, обосновывающие отнесение объектов культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. • проекты зон охраны объекта культурного наследия.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Я, Лазарева Лариса Валерьяновна, признаю свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 и отвечаю за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

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

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

Цель экспертизы

Решение о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) обеспечения сохранности объекта культурного наследия: объект культурного наследия местного (муниципального) значения «ОСОБНЯК ТИЦ», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 при проведении работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19 и определение соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19.

Сведения о разработчике документации

Разработчик документации: ЧУВО Институт искусства реставрации. Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия №МКРФ 02738 от 28.07.2015 года.

Ректор Е.И. Копылова
ГИП С.С. Тишкин

Основание для разработки документации по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

Проект «Строительство жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19»

выполнен на основании:

- договора ;
- задания на проектирование.

Перечень документов, представленных на экспертизу

- Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при выполнении работ при строительстве жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19.
- Программа мониторинга за зданиями окружающей застройкой.
- Архитектурная концепция строительстве жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Эксперт не имеет родственных связей с должностными лицами, работниками Заказчика, не состоит с Заказчиком в трудовых отношениях, не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком. Эксперт не заинтересован в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертом.

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

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

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части соответствия действующему законодательству в сфере сохранения объектов культурного наследия. Экспертом проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых проектных решений. Указанные исследования проведены в объеме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия проектной документации разработан с целью определения степени влияния на объект культурного наследия местного (муниципального) значения «ОСОБНЯК ТИЦ», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 при проведении работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19.

Объекты культурного наследия и иные объекты окружающей застройки

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32.

Описание места расположения объектов культурного наследия, общие характеристики территории

Участок проведения работ расположен в центральной исторической части города на пересечении улиц Университетская и Малыгина. Занимает угловое положение в структуре квартальной застройки исторического центра города.

Данный район застраивался в конце 19 — начале 20 века состоятельными жителями города, в основном предпринимателями.

Рассматриваемая территория застраивалась к 1902 г. В настоящее время сохранилась улично-дорожная сеть, внутриквартальная планировочная структура с фасадной застройкой улиц. Градостроительная и природная среда района проведения работ с учетом исторического развития изменилась не значительно. В квартальной, ранее существующей как малоэтажной застройке, появился жилой дом средней этажности.

Исторические сведения

История старого Пятигорска — это история российского бальнеологического курорта, а также поселения при нем. Первое упоминание в русских летописях о «колодезе горячем в земле пятигорских черкес» относится к 1627 г., когда появилась известная «Книга Большому Чертежу». Полтора века спустя, летом 1774 г., Пятигорье, которое в это время было частью Большой Кабарды и находилось под протекторатом султанской Турции, официально вошло в состав Российской империи. С этого времени российские первопоселенцы и ученые стали активно изучать эти земли и осваивать их природные богатства.

Главнокомандующий на Кавказе генерал А.П. Ермолов серьезно считал, что окружной центр - город Георгиевск, который за высокую смертность среди чиновников мрачно окрестили кладбищем титулярных советников, расположен на пагубном месте. Поэтому в 1824 г. он предложил императору перевести окружное управление из Георгиевска на Горячие Воды и построить близ курорта новый окружной город.

Александр I одобрил эту идею, но его смерть отсрочила принятие важного решения.

В 1826 г. Ермолов обратился с этим же предложением к новому императору Николаю I и 6 февраля 1827 г. последовал высочайший указ Ермолову, в котором говорилось: «... По не удобствам местоположения города Георгиевска об учреждении вместо одного окружного города при Минеральных Водах вы не оставите приступить согласно предположению вашему, к окончательным соображениям». 23 марта 1827 г. Ермолов предписал командующему на Кавказской линии генералу Г.А. Емануелю, чтобы тот поручил «кому следует» составить план будущего города. Случилось так, что это было последнее распоряжение Ермолова по Горячим Водам, т.к. вскоре он вынужден был уйти в отставку, и в мае 1827 г. навсегда покинул Кавказ.

Выполняя указание Ермолова, генерал Емануель в 1827 г. образовал особый Комитет по планированию нового города, в который вошли архитектор КМВ Джузеппе Бернардацци, директор Строительной комиссии на КМВ подполковник Ф.Д. Якубович, кавказский областной архитектор М.А. Суслов и другие лица.

Комитету было поручено «положить на Генеральном плане все ближайшие окрестности Горячих Вод с верным показанием на оном казенных и частных строений, ныне существующих, размежевать назначаемое прежде при Горячих Водах на плоскости от Карантина место для города и, показав оное с точностью на том же плане, очертить потом уже сообразно местной удобности площади, улицы и кварталы, и в сих последних предположить лучшие места для церквей и казенных зданий окружных присутствий, и на возведение таковых здании составить планы и сметы».

Зодчий Бернардацци взял на себя снятие с природы генерального плана Горячих Вод и проектирование казенных зданий. Другие члены Комитета занимались размежеванием места под город по правилам «регулярного градостроения». Это место, указанное еще Ермоловым, находилось на ближайшей равнине западнее Горячих Вод.

В перспективе город должен был расти к подножию Бештау. В кварталах было размечено 340 «обывательских мест» размером по 1850 кв. м каждое. Определены были места для площадей и храмов. В начале 1830 г. генерал Емануель выслал в Петербург генеральный план нового города и проекты казенных зданий, а также

предложил для выбора три имени нового города - Ново-Георгиевск, Константиногорск и Пятигорск.

Последнее название было предложено, «по уважению, что гора Беитов, к подошве которого прилегает предназначенное для сего города место, известна под именем Пятигорье и в древних Российских летописях». Таким образом, главными отцами-основателями, а также почетными гражданами Пятигорска следует по праву считать генералов А.П. Ермолова и Г.А. Емануеля. 18 февраля 1830 г. Комитет Министров разрешил перевод окружного управления из Георгиевска и выбрал название Пятигорск. 24 февраля Николай I утвердил план нового города. 14 мая 1830 г. был издан указ Сената об учреждении нового окружного города Пятигорска.

Летом 1830 г. началось исполнение указа. На Горячие Воды были переведены из Георгиевска и размещены в нанятых частных домах все государственные учреждения, почта и разны городские общественные заведения. Жителям Георгиевска, которые решили переселиться в Пятигорск, была предоставлена пятилетняя льгота от платежа податей. Начал застраиваться самый первый квартал нового города (ныне квартал между пр. Кирова, ул. Дзержинского и ул. Октябрьской). В это же время по проекту Джузеппе Бернардацци сооружался каменный водопровод для снабжения Пятигорска пресной водой из источников Бештау. В августе 1830 г. началась сильная эпидемия холеры и застройка нового города остановилась. В это время во всем Пятигорске числилось около 300 постоянных жителей, которые проживали в 269 домах (1 каменный, 78 деревянных и 190 турлучных и саманных), а также находилось 14 торговых лавок, гостиница, трактир и харчевня.

В августе 1831 г. главнокомандующим на Кавказе стал барон Г.В. Розен, а вскоре тяжело раненный генерал Емануель сдал командование Кавказской линией генерал-лейтенанту А.А. Вельяминову. Весной 1833 г. Вельяминов провел проверку деятельности Строительной комиссии КМВ и подверг ее критике. В генеральном плане Пятигорска он усмотрел массу недостатков. Вельяминов считал, что планируемые улицы узки, а усадьбы слишком тесны. Он предложил сделать новый генеральный план Пятигорска.

Его поддержали главнокомандующий барон Г.В. Розен и военный министр граф А.И. Чернышев. Император Николай I также решил, что прежний план Пятигорска не обеспечивает достаточную обороноспособность в условиях разгорающейся Кавказской войны. В конце 1833 г. император остановил исполнение прежнего генплана города и повелел составить новый. По поручению барона Г.В. Розена инженер-полковник Баумер представил «проект обороны Пятигорска против могущих случиться набегов». Летом 1835 г. барон Г. В. Розен, лично осмотрев Пятигорск, нашел предложенное Бернардацци «пространство города слишком обширным и не соответствующим числу могущих быть в оном жителей». Барон поручил Строительной комиссии КМВ составить генплан города с учетом предложений полковника Баумера. В мае 1836 г. старший член Строительной комиссии, полковник П.П. Чайковский, бывший строитель Севастопольской и Геленджикской крепостей, представил новый «План предполагаемого окружного города Пятигорска с предположением на укрепление оногo на случай набега хищников». Розен внес в этот план некоторые изменения. План Розена-Чайковского составлялся на основе прежнего плана Бернардацци, но с учетом правил фортификации и носил выраженный оборонительный характер. Размеры улиц и усадеб остались прежними, но число кварталов было сокращено в два раза. В новый

план были введены различные фортификационные объекты. В июне 1836 г. Николай I утвердил новый генплан Пятигорска. Это было второе рождение города.

Разбивка новых кварталов была завершена к концу года. С января 1837 г. Началась раздача мест застройщикам. Некоторые из них перевозили в Пятигорск свои разобранные деревянные дома. Строящим каменные дома были предоставлены налоговые льготы. Но застройка новых кварталов города шла очень медленно, так как они находились далеко от источников. Новым домовладельцам вряд ли стоило серьезно рассчитывать на доходы от сдачи жилья посетителям Вод. Поэтому среди новых застройщиков были, главным образом, купцы и ремесленники.

В 1837 г. произошло административное и территориальное разделение города и курорта. Каждая из этих частей начинает управляться и развиваться самостоятельно.

16 октября 1837 г. пятигорский курорт посетил Николай I. Лечебные сооружения весьма понравились императору. Он одобрил новые проекты Бернардацци, который предлагал все деревянные купальни на Горячих Водах заменить каменными. Император приказал ежегодно выделять по 200 тысяч рублей на дальнейшее благоустройство курорта. Однако вскоре глава Строительной комиссии П.П. Чайковский подверг сомнению сооружения каменных зданий близ источников, высказывая серьезные опасения относительно прочности грунта и постоянства источников. Проведенные научные экспертизы давали различные ответы. А в 1839 г. надолго исчез самый мощный горячий источник, Александровский, которым питались все главные купальни Горячих Вод. Это событие повлекло за собой закрытие ряда ванн зданий и поставило под сомнение необходимость нового капитального строительства.

Осенью 1840 г. скончался архитектор Джузеппе Бернардацци, а через два года – его брат Джованни. Со смертью этих зодчих завершился крупный этап благоустройства курорта, который характеризовался, прежде всего, безраздельным господством классического архитектурного стиля. Множество интересных проектов Бернардацци для Горячих Вод осталось нереализованными.

В 1844 г. главнокомандующим и наместником на Кавказе стал граф М.С. Воронцов. По его инициативе вместо Строительной комиссии на КМВ вскоре была учреждена особая Дирекция, которая стала ведать всеми курортными делами. Она подчинялась наместнику и Кавказскому комитету при Комитете Министров России. С 1846 г. по 1864 г. архитектором Вод был видный зодчий Самуил Уптон, который возвел ряд сооружений, украсивших курортную местность. Он открыл для архитектуры КМВ весьма продолжительный период эклектики. В своем творчестве Уптон широко использовал эклектический «романтический» стиль, сочетая английскую готику с элементами мавританского зодчества, а также создавая стилизации под итальянский ренессанс. В середине XIX века Уптон возвел в Пятигорске такие крупные сооружения, как Михайловская и Елизаветинская галереи, Николаевский вокзал, театральное здание и Теплосерные ванны. Множество его построек появилось и на других группах КМВ.

В конце 1861 г. начался новый 22-летний период в развитии КМВ. Курорты были переданы в арендное содержание частным лицам, сначала Н.А. Новосельскому, а затем А.М. Байкову, которые главное внимание уделяли поддержанию существующей курортной базы, не вкладывая больших средств в ее расширение. В этот период на пятигорском курорте были отремонтированы все ванн здания, заново оборудованы многие источники, но арендаторами не было построено больших капитальных зданий.

Новые Ермоловские ванны были сооружены военным министерством и предназначались только для военных.

После окончания срока аренды в 1884 г. курорты КМВ стали подчиняться Горному департаменту Министерства земледелия и государственных имуществ и управлялись правительственным комиссаром, состоящим при министре. Комиссары руководили Водами до 1896 г. В эти годы старшими архитекторами КМВ при комиссарах последовательно состояли видные зодчие К.Н. Кодрунцев, А.М. Кочетов, Я.Г. Лукашев и О.И. Тибо-Бриньоль. Они оставили заметный след в архитектурном облике пятигорского курорта, значительно укрепив и расширив его базу. В 1895 г. последний правительственный комиссар И.В. Бертенсон составил перспективный план переустройства Вод, который начал приводиться в исполнение его преемником, первым директором КМВ В.А. Башкировым. А с осени 1905 г. курорты стали подчиняться Горному департаменту Министерства торговли и промышленности.

В 1894 г. Минераловодская ветка Владикавказской железной дороги сделала курорты КМВ доступными для всей России. Резко возрос поток посетителей Вод. В начале XX века деятельность таких выдающихся инициаторов капитального строительства КМВ, как директора Вод В.В. Хвоцинского и С.В. Тиличьева, обогатила КМВ и Пятигорскую группу, в том числе десятками новых курортных сооружений замечательной архитектуры. В это время курорты КМВ переживали «строительный бум».

В курортном строительстве широко использовались фахверк, кирпич в сочетании с камнем и художественной керамикой, различные сборные конструкции, в том числе из металла. Появились первые бетонные сооружения. В 1895-1917 гг. главным архитектором Вод служил замечательный гражданский инженер И.И. Байков. В это время его помощниками по Пятигорской группе были такие талантливые зодчие, как Д.П. Павлов, Н.К. Жуков, А.Н. Клепинин, И.И. Зелинский, В.Н. Семенов, А.И. Кузнецов и К.Х. Прилипский. Кроме них, в создании новых курортных сооружений участвовали и такие видные столичные архитекторы, как Н.В. Дмитриев и Б.К. Правдзик, М.М. Перетяткович и Е.Ф. Шреттер. Архитектура курортных сооружений КМВ этого времени представляет собой разнообразие ведущих в России архитектурных стилей и направлений с учетом местных материалов. Это были различные стили поздней эклектики, провинциального модерна и нарождающегося неоклассицизма.

В эти годы старые деревянные строения, изрядно обветшавшие, заменяются на новые капитальные (Ново-Сабанеевские и Тиличьевские ванны). Появляются новые здания (Казенная гостиница) и сооружения новых типов (Гидропатическое заведение, Лермонтовская галерея, Народные ванны, грязелечебница, теплоэлектростанция и пр.). Обновляются и расширяются Емануелевский парк, Николаевский цветник и Казенный сад. Разбивается новый парк на Горячей горе. Строится множество красивых павильонов, беседок и питьевых бюветов в курортной зоне. Управление КМВ устроило дорогу вокруг Машука и на его вершину, проложило трамвайные пути от железнодорожного вокзала до Цветника и Провала. Курортное строительство велось, в основном, близ целебных источников на склонах и отрогах Машука, в также в районе Казенного сада.

Еще в 1900 г. Управление КМВ решило создать дачный поселок на южном склоне Машука вдоль старой дороги, ведущей от Михайловской галереи к Провалу. Через год здесь были распланированы первые казенные участки размером в 0,25 га, которые отдавались в долгосрочную аренду под строительство частных дач. Но так как

участки разбирались очень плохо, то был принят новый закон, который давал арендаторам право выкупа участков в собственность после возведения на них зданий. С этого времени начинается оживленная сдача дачных участков и застройка их красивыми зданиями. Среди владельцев провальских дач было много иногородних. Дачи предназначались, главным образом, для сдачи жилья посетителям Вод. Респектабельный дачный район Провала, который курировался Управлением КМВ, быстро благоустраивался и к 1917 г. имел 33 застроенных участка. Крупный российский ученый и путешественник А.Н. Краснов написал о провальском поселке: «Это европейский курорт XX века. Постройки по замыслу, архитектуре и удобству не уступают постройкам Западной Европы».

К 1917 г. курортная зона Пятигорской группы занимала всю территорию выхода минеральных источников на склонах Машука и его отрогов (Горячая и Эолова горы), а также Николаевский и Елизаветинский цветники, Емануелевский парк, район провальских дач и лес вокруг Машука. Кроме этого, Управлению Вод принадлежала территория Казенного сада и тепловой электростанции, а также отдельные участки земли, которые занимали Ново-Сабанеевские и Теплосерные ванны, Ресторация, Ново-Казенная гостиница, дом директора, пятигорская грязелечебница и трамвайный парк.

К 1917 г. пятигорский курорт являлся главной группой КМВ не только в административном отношении, но, прежде всего, по количеству разнообразных бальнеологических сооружений, оснащенных по последнему слову тогдашней курортной техники. Начало XX века стало временем наибольшего расцвета пятигорского курорта за все время его более чем двухвекового существования.

В 1837 г. формируются органы городского самоуправления города Пятигорска Кавказской области. Активно действовал комитет по населению Пятигорска, был избран первый городской голова. Произошло административное и территориальное отделение города от курорта. Обязанности первого городского архитектора временно исполнял зодчий Джузеппе Бернардацци. Развитие города с 1830 г. шло путем освоения новых пространств на восток и запад вдоль берега Подкумка, являющегося естественной южной границей городской застройки, а также на север, в сторону Бештау. В 1840 г. в Пятигорске, включая первоначальное поселение, числилось около 2,5 тысячи жителей, которые проживали в 379 домах (46 каменных, 110 деревянных и 224 турлучных и саманных). В городе действовали 30 торговых лавок, одна гостиница и трактир, 3 харчевни, 12 винных погребов и 3 питейных дома. На деньги, пожертвованные купцом Алексеем Найтаки, на северной границе «ермоловских» кварталов была построена первая каменная тюрьма. После смерти Джузеппе Бернардацци летом 1841 г. первым официальным городским архитектором Пятигорска был назначен Н.А. Зборжевский. Спустя год его сменил довольно заурядный зодчий И.А. Рисе, который проработал в Пятигорске всего пару лет. В 1844–1858 гг. городским архитектором был Н.Д. Устинов, оставивший заметный след своей деятельностью.

В 1847 г. Пятигорск вошел в состав новообразованной Ставропольской губернии и утратил статус окружного города. В это время в Пятигорске, имевшем 23 улицы и переулка, проживало около 4,5 тысячи человек в 643 частных домах. В городе имелось 30 торговых лавок, разнообразные трактиры и питейные заведения, один свечной, два кирпичных и три мыльных заводика. Следует отметить, что производимый в Пятигорске кирпич шел, в основном, на сооружение печей и небольших

хозяйственных построек. Капитальные здания в этот период сооружаются, как правило, из машукского травертина, добыча которого была хорошо налажена.

В 1858 г. отстраненного от службы городского архитектора Н.Д. Устинова сменил талантливый зодчий Н.И. Невинский, который оставался в этой должности до 1864 г. Затем на протяжении почти 30 лет городская управа не имела достаточно средств, чтобы содержать постоянного архитектора. Его функции выполняли строительные техники и землемеры. 21 мая 1874 г. Пятигорск из ведения Ставропольской губернии был передан в состав Терской области, главное управление которой находилось во Владикавказе. Пятигорск вновь стал окружным центром. В 1890 году город стал снабжаться пресной водой из Юцкого источника. В 1893 г. были созданы новые органы городского самоуправления Пятигорска по новому городскому положению России. Утвержденную должность городского архитектора Пятигорска в 1894 г. занял В.В. Графф. Вскоре Городская дума, обеспокоенная частыми пожарами, приняла очень важное постановление о запрете строить деревянные и саманные дома в центральной части Пятигорска, а существующие предложила снести или обложить снаружи кирпичом. С этого времени в городском строительстве широко распространяется эклектический «кирпичный» стиль, настоящими мастерами которого стали городские зодчие: В.В. Графф, Э. Б. Ходжаев, С.И. Гуцин и В.П. Герасимов. Для сооружения частных и казенных зданий, главным образом, используется желтый местный кирпич в сочетании с машукским камнем, который идет на облицовку цоколей и оформление дверных и оконных проемов. Дома такого рода и поныне определяют облик старых районов Пятигорска. Постановление Городской думы вызвало резкое увеличение потребности города в кирпиче и, как следствие, подъем производительности старых и появление новых кирпичных заводов в окрестностях Пятигорска. Владельцами небольших заводов, которые в это время изготавливают типовые кирпичи примерно равного качества, были Г.Ф. Артюхов, Ф.К. Громов, А.П. Бородкин, В.Н. Кузьменко, Г.Д. Климов, А.А. Рыжков,

П.В. Шуваев, И.И. Лейзерович и Марецкая. Кроме этого, крупные партии высококачественного кирпича привозились в Пятигорск по железной дороге из других городов России (напр. из Царицына и Владикавказа). Старейший известковый завод в городе, принадлежавший братьям Помилуйко, производил до 400 тысяч пудов извести в год. В 1906 г. в Пятигорске появился крупнейший в России известково-алебастровый завод на Лермонтовском разъезде, которым владели А.И. Федотов и К.Д. Булахтин. Известковый камень для этих заводов добывался в каменоломнях Пятигорска, а алебастровые минералы доставляли с отрогов Эльбруса. Наиболее известные предприятия в Пятигорске, которые занимались изготовлением древесных материалов, окон, полов и пр. - лесопильный завод и столярная фабрика, принадлежали семейству Гурджиевых. Знаменитыми строительными подрядчиками Пятигорска, которые возводили частные и казенные здания в городе в конце XIX - начале XX веков, были пятигорчане Г.М. Бахмутов, Ф.К. Громов, М.К. Губанов, И.С. Бабаев и А.К. Шульц. В 1917 г. в городе проживало около 40 тысяч человек.

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 расположен в центральной исторической части города на пересечении улиц Университетская и Малыгина. Занимает угловое положение в структуре квартальной застройки исторического центра города. Здание — одно из домовладений купцов-колонистов по фамилии Тиц.

Расположена усадьба в одном из кварталов города Пятигорска, который обозначен на Генеральном плане города Пятигорска 1836 года (автор Плана – Джузеппе Бернардацци). Данный район застраивался в конце 19 — начале 20 века состоятельными жителями города, в основном предпринимателями. Территория усадьбы Тиц занимала довольно большое пространство, на ней располагались: основной угловой двухэтажный дом (пр. Малыгина, 19/ул. Университетская, 32), один флигель выходил фасадом на Емануелевский проспект (пр. Малыгина, 21, ныне клиника «Панацея»), другой, одноэтажный, — на Графскую улицу (ул. Университетская, 30). В городской усадьбе имелись хозяйственные постройки и, вероятно по моде того времени, фруктовый сад. После установления советской власти в 1920 году усадьба была национализирована, здесь разместились квартиры, а каждый из домов получил свой почтовый адрес.

Краткое описание объекта, включая описание особенностей, являющихся основанием для включения объекта(ов) в реестр и подлежащих обязательному сохранению

1. Градостроительные характеристики:

1.1. Местоположение памятника в центральной исторической части города на пересечении ул. Университетской и ул. Малыгина;

1.2. Композиционная значимость памятника, как углового акцента в структуре фасадной застройки улиц Университетская и Малыгина.

2. Архитектурные и конструктивные характеристики:

2.1. Высотные отметки по венчающим карнизам, парапетам;

2.2. Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление южного фасада памятника по ул. Университетской, западного фасада памятника по ул. Малыгина, включающие: местоположение, форму, размеры оконных и дверных проемов, балконов, пилястр, выступов, ниш, рустов, навесные, аттик; обрамления окон и входных дверей, сандрики; кирпичный декор фасадов (капители, подоконные профили, пояски, дентикулы, розетки, карнизы, рамки, их местоположение, размеры, форма, характер декоративного оформления, материал. Исторический характер кованых металлических ограждений балконов южного и западного фасадов.

2.3. Характер отделки южного фасада памятника по ул. Университетской, западного фасада памятника по ул. Малыгина: лицевая кирпичная кладка стен, каменная кладка цоколя, окрашенные деревянные элементы фасадов, окрашенные кованые элементы фасадов.

2.4. Конструктивные элементы начала XX века: сохранившиеся наружные капитальные кирпичные стены по ул. Университетской и ул. Малыгина, каменный цоколь.

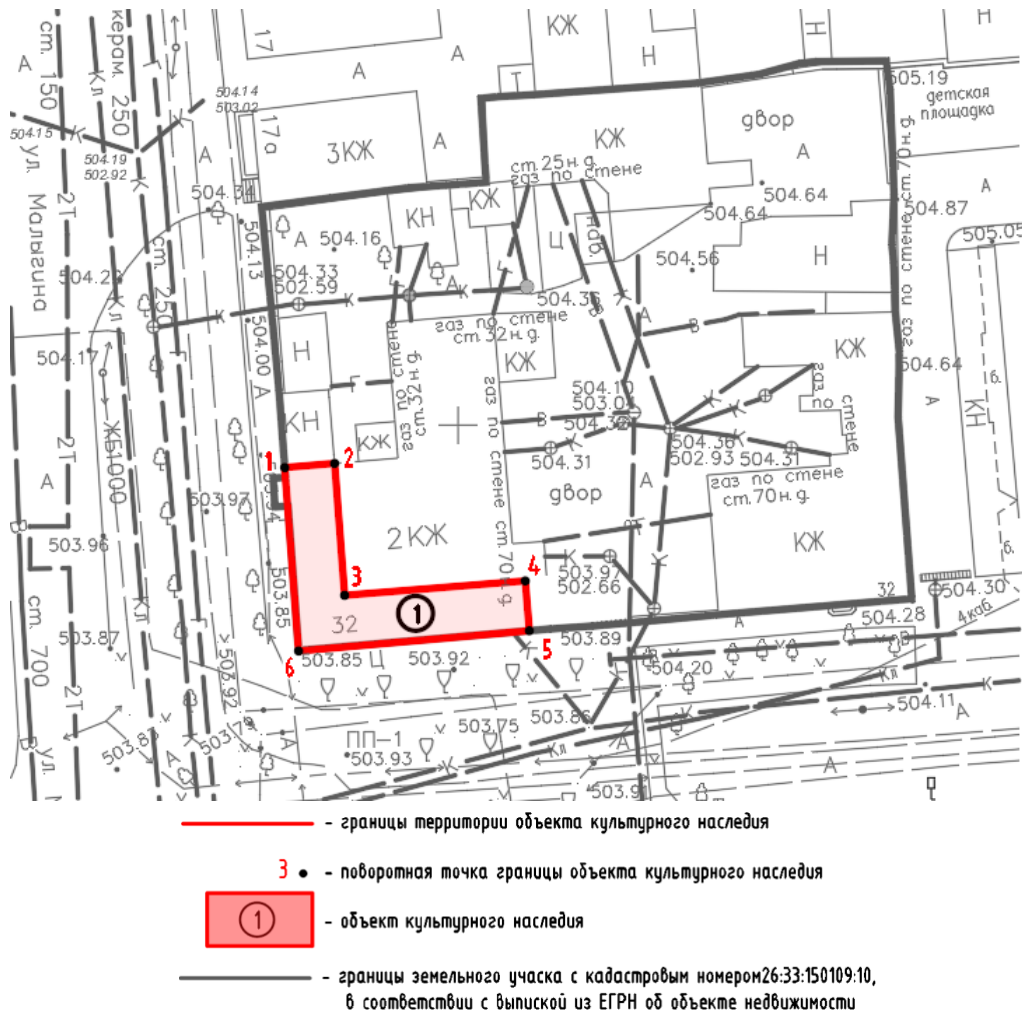
Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории объекта(ов).

Граница территории объекта культурного наследия проходит по наружным стенам:

от точки 1 до точки 2 – в восточном направлении на 4.02 м вдоль наружной стены здания; от точки 2 до точки 3 – в южном направлении на 10.64 м вдоль внутренней стены здания; от точки 3 до точки 4 – в восточном направлении на 14.57 м вдоль внутренней стены здания; от точки 4 до точки 5 – в южном направлении на 4.02 м вдоль внутренней стены здания; от точки 5 до точки 6 – в восточном направлении на 18.62 м

вдоль внутренней стены здания; от точки 6 до точки 1 – в северном направлении на 14.79 м вдоль наружной стены здания.

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



Режим использования территории объекта культурного наследия

Разрешается:

1. Проведение научно-исследовательских, изыскательских, научно-проектных и ремонтно-реставрационных работ, направленных на обеспечение физической сохранности памятника, в том числе по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования с соблюдением с требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон);
2. Выявление и восстановление утраченных частей и элементов памятника на основании историко-культурных исследований;
3. Проведение работ по озеленению и благоустройству территории памятника, уходу за зелеными насаждениями;
4. Хозяйственная деятельность, не противоречащая требованиям обеспечения сохранности памятника, позволяющая обеспечить функционирование памятника в современных условиях.

Запрещается:

1. Снос, разрушение памятника;
2. Проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, в том числе связанных с динамическим и вибрационным воздействием на конструкции памятника, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
3. Строительство на территории памятника объектов капитального строительства, изменение объёмно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника объектов капитального строительства;
4. Производство работ по сохранению памятника, в том числе связанных с реставрацией и приспособлением, без соблюдения требований Федерального закона;
5. Размещение на территории памятника наружной рекламы (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом);
6. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность памятника, его территории или создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
7. Изменение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности памятника;
8. Засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм;
9. Использование памятника или его территории (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом):
 - под склады и производство взрывчатых, огнеопасных, загрязняющих материалов, гигроскопических материалов и материалов, имеющих вредные выделения;
 - под мастерские и отдельные цеха производств, имеющих механические двигатели;
 - под производства, требующие по технологическому процессу сохранения внутри помещений высоких или низких температур, производства с повышенным влажностным режимом, мокрые производства;
 - под хранилища и для производства едких химических и красочных веществ или продуктов, выделяющих вредные испарения в процессе брожения;
10. Ограничение доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к памятнику.

Сведения о планируемых работах

Целью проведения работ является строительство жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литер а 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32/ Малыгина, 19.

Описание проектных (архитектурно-художественных) и конструктивных решений

В границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 строительные-монтажные работы не предусмотрены.

Состав работ и их последовательность

В границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 строительные-монтажные работы не предусмотрены.

На земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32, выполняются следующие работы:

1. Геодезические работы, выполняемые на строительных площадках:
разбивочные работы в процессе строительства;
геодезический контроль точности геометрических параметров зданий и сооружений.
2. Подготовительные работы:
разборка (демонтаж) зданий и сооружений на территории строительства;
строительство временных: дорог; площадок; инженерных сетей и сооружений.
3. Земляные работы:
устройство естественных оснований под земляные сооружения, фундаменты, трубопроводы в котлованах, траншеях или на поверхности земли;
разработка грунта котлована подземной части в том числе под подземный паркинг и жилой дом со встроенными офисными помещениями;
устройство фундаментной плиты здания;
возведение конструкций нулевого цикла;
гидроизоляционные работы нулевого цикла и обратная засыпка пазух котлована;
4. Возведение надземной части здания с устройством кровли, монтаж внутренних сетей здания;
5. Устройство наружных сетей водопровода:
укладка трубопроводов водопроводных;
монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования водопроводных сетей;
устройство водопроводных колодцев, оголовков, гасителей водосборов;
очистка полости и испытание трубопроводов водопровода.
6. Устройство наружных сетей канализации:
укладка трубопроводов канализационных безнапорных;
укладка трубопроводов канализационных напорных;
монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования канализационных сетей;
устройство канализационных и водосточных колодцев;
устройство фильтрующего основания под иловые площадки и поля фильтрации;
укладка дренажных труб на иловых площадках;
очистка полости и испытание трубопроводов канализации.
7. Устройство наружных электрических сетей и линий.
8. Монтажные работы.
9. Пусконаладочные работы.
10. Работы по благоустройству территории.

Технология (методы) проведения работ

Здание запроектировано по каркасно-стеновой конструктивной системе, пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной

работой: стен, лифтовых шахт и лестничных клеток, объединенные монолитной плитой перекрытия.

Уровень ответственности сооружения в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384–ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» – нормальный.

Последовательность возведения здания:

- разработка грунта котлована;
- устройство фундаментной плиты здания;
- возведение конструкций нулевого цикла;
- гидроизоляционные работы нулевого цикла и обратная засыпка пазух котлована;
- возведение надземной части здания с устройством кровли;
- монтаж внутренних сетей здания.
- отделочные работы.

Основным монтажным механизмом для возведения элементов здания является автомобильный кран *Галичанин КС-65721*.

Монтаж ведется со стоянок крана, согласно стройгенплану. Подбор крана осуществлен исходя из габаритов строящегося здания и максимального веса перемещаемого груза (7,00 т —метал. балки БН-0.5, объемом 1 м³). Расчет подбора представлен в п.10 данной проектной документации.

Устройство котлована под фундамент здания и железобетонной фундаментной плиты:

Котлован под жилой дом с подземной парковкой устраивается с прямыми стенками, укрепленными шпунтовым ограждением. Глубина котлована – 4600 мм.

Тип шпунтового ограждения – металлические листы, укрепленные вдоль стенок котлована. Для крепления листов используются металлические трубы диаметром – 15 мм, погруженные в грунт на 2 м. Расстояние между трубами – 1,5 м.

- длина крепежных труб – 8, 6 м. Погружение производится методом забивки, при помощи механизма ударного молота, установленного на экскаватор ЭО-5126;
- высота листов – 5,6 м, длина – 3 м.

Разработка котлована ведется поперечно-торцовой проходкой с погрузкой грунта в машину сопровождения – тапа КАМАЗ. Отработанный грунт вывозится на городской полигон ТБО.

Для спуска в котлован рабочих и техники устраивается съезд шириной 2,5м.

Для уплотнения грунта дна котлована используется виброкатор ДУ-54

Грунт дна котлована перед укладкой песчаной подушки должен быть освидетельствован инженером-геологом в присутствии представителя авторского надзора.

Фундамент здания – монолитная железобетонная плита.

Материал конструкции – бетон класса В25 по прочности на сжатие, марки W6 по водопроницаемости и марки F100 по морозостойкости, на сульфатостойком цементе по ГОСТ 22266-94. Арматура стержневая горячекатаная периодического профиля класса А500С по ГОСТ Р 52544-2006, гладкая А240 по ГОСТ 5781-82.

Под плитой предусмотрена армированная бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7.5.

Выполнение бетонной подготовки, по уплотненной песчаной подушке, проводится с следующим порядком:

- устраивается опалубка;

- монтируются арматурная сетка, вертикально расположенные выпуски для более крепкого соединения с основанием;

- готовится бетон (с цементом М500 и больше), заливается его десятисантиметровый слой. Впоследствии из растворной массы важно выпустить воздух.

- через 7-8 дней полностью снимается временная опалубка.

При бетонных работах, для подачи бетона применяется бетононасос Schwing BP-1800 (Putzmeister) и бетонораздаточная стрела Schwing KVM31/27-125 (Putzmeister).

Для резки арматуры применяется станок СМЖ-179А.

Сварочные работы ведутся при помощи электросварочного аппарата ВД-306.

Подача опалубки и элементов армирования на дно котлована осуществляется при помощи автомобильного крана Галичанин КС-65721 (грузоподъемностью макс. – 60 т, с вылетом стрелы – 11,7-42 м, высота подъема – 42,5 м) со стоянок, согласно стройгенплану.

Устройство монолитной железобетонной плиты фундамента по бетонной подготовке выполняется в следующем порядке:

Устройство гидроизоляции

Рулонный материал (гидростеклоизол) типа Техноэласт ЭПП укладывается с нахлестом не менее 10 см в два слоя. После монтажа фундаментной плиты края гидростеклоизола заворачиваются на плиту с нахлестом не менее 0,5 м. Боковые поверхности будущей фундаментной плиты и нахлесты гидростеклоизола обрабатываются обмазочной гидроизоляцией (горячий битум).

Защитная стяжка гидроизоляции

Чтобы при армировании плиты не повредить гидроизоляцию ее защищают цементно-песчаной стяжкой 30 мм;

Армирование плиты

Армирование выполняется из рефленной арматуры (А500) различного сечения, которая связывается в пространственный каркас.

Арматурный каркас представляет из себя два слоя (нижнее армирование и верхнее армирование) и нижнего, дополнительного, слоя армирования, с шагом сетки 15-20 см. Усиление каркаса выполняется за счет более частого шага сетки или увеличения диаметра арматуры.

Защитный слой бетона (расстояние между арматурой и поверхностью бетона) должен быть не менее 2 см. Для соблюдения данного требования нижний слой арматуры выставляется на специальных пластиковых подставках (фиксаторы). Нахлест стержней арматуры составляет не менее 40 диаметров.

Подача бетона для монтажа плиты фундамента производится при помощи автобетононасоса Schwing BP-1800 (Putzmeister) и бетонораздаточная стрела Schwing KVM 31/27-125 (Putzmeister).

Для уплотнения бетонной смеси используется поверхностный вибратор – ВИ-99 и глубинный вибратор – ВИ-113

Для резки арматуры используется станок СМЖ-179А.

Сварочные работы выполняются электросварочным аппаратом ВД-306.

Устройство внешних инженерных сетей (водоснабжение, теплоснабжение, канализация).

Траншея под тепловую сеть устраивается в естественных откосах без крепления. Глубина траншеи (в самой глубокой точке) – 3,7 м от уровня земли.

Подземные воды залегают ниже производства работ. Водопонижение не требуется.

Для разработки траншеи применяется экскаватор марки ЭО-5126 на гусеничном ходу с обратным ковшом.

Технические характеристики экскаватора марки ЭО-5126:

- емкость ковша: – 1,25 м³;
- глубина копания – до 6,2 м;
- радиус копания – до 9,6 м;
- высота выгрузки – до 5,8 м.

Грунт разрабатывается экскаватором ниже уровня его стоянки продольной проходкой.

Грунт, выброшенный из траншей, следует размещать на расстоянии 0,5 м от бровки.

Организационно-технологические решения по устройству электроснабжения

Электроснабжение здания на напряжении 0,4 кВт предусматривается через ВЩУ, расположенное в электрощитовой здания, на границе балансовой принадлежности.

Светильники наружного освещения территории запитываются от ЩНО, расположенного также в помещении электрощитовой.

Групповые сети системы наружного освещения выполняются данными кабелями, прокладываемыми в гофр. ПНД трубах траншеях на глубине 700 мм от поверхности земли, открытым способом.

Сети наружного освещения 3х и 5-ти проводные и выполняются кабелями марки ВББШв с прокладкой в земле в траншеях. Глубина прокладки в грунте – 0,7м от планировочных отметок земли, при переходе через автодороги – 1,0 м.

Все пересечения с инженерными коммуникациями выполняются в трубах ПНД.

Сечения кабельных линий выбираются по длительному допустимому току, по падению напряжения и условиям срабатывания защит при однофазных коротких замыканиях (откл. не более 0,2 с).

Управление наружным освещением осуществляется местно, автоматически или дистанционно.

В ночное время суток предусмотрено отключено группы светильников внутри дворовой площадки.

Укладка кабеля

Дно траншеи должно быть выровнено, грунт уплотнен.

Укладка труб происходит по песчаной подготовке толщиной 100 мм.

Трамбовка грунта и уплотнение песка производится электротрамбовкой ИЭ-4502.

Укладка кабеля производится путем разматывания с бухты вручную раскатывая бухту вдоль траншеи.

Допускается использование при размотке бухты с трубой специального механического размотчика.

В процессе размотки не допускается заламывать и перегибать кабеля.

В местах пролегания трубопровода под существующими и проектируемыми дорогами трубы заключаются в стальной футляр диаметром 300 мм.

Обратная засыпка производится песком – на 150 мм от верха кабеля (обсыпка), после – грунтом да верха траншеи.

Благоустройство территории

Предусматриваются следующие мероприятия по озеленению и благоустройству:

- устройство проездов из асфальтобетона и плиточного покрытия;
- устройство пешеходной зоны плиточного покрытия;
- устройство нового рулонного газона;
- устройство площадки ТБО;
- устройство детской площадки;
- устройство спортивной площадки;
- устройство наземной автопарковки;
- установка бетонных скамеек, урн и цветочных вазонов.

Газоны устраиваются на привозной растительной смеси слоем 20см.

Проектом предусмотрено освещение территории. Объектами освещения являются:

- автостоянки автомобилей;
- пешеходные дорожки;
- благоустроенные площадки внутри дворовой территории.

Освещение проездов и автостоянок осуществляется уличными консольными светильниками с светодиодными лампами, установленными на металлических опорах высотой 6 м.

Для освещения пешеходной зоны и благоустройства внутри дворовых территорий используются уличные светодиодные светильники, установленными на металлических опорах высотой 6 м и светодиодные светильники, установленные на ограждении территории.

Устройство проездов

Габариты проездов должны соответствовать СНиП 2.07.01-89*, ТСН 30-305-2002 и ТСН 30-306-2002:

- минимальная ширина однополосного проезда при обеспечении возможности разъезда встречных транспортных средств – 3,5 м (при отсутствии тротуара или пешеходной дорожки – 4,5 м);
 - минимальная ширина двухполосного проезда – 5,5 м (при отсутствии тротуара или пешеходной дорожки – 6,5 м);
 - минимальная ширина проезда в пределах фасадов зданий, имеющих входы, – 7,0 м для возможности временного хранения автомобилей;
 - разъездные площадки на однополосных проездах – ширина 6,0 м, длина 15 м, расстояние не более 75 м одна от другой; – протяженность тупиковых проездов – не более 150 м с разворотными площадками 12 м и не более 30 м без разворотных площадок;
 - радиусы закруглений внутриквартальных проездов в плане – не менее 8,0-10 м.
- Работу по устройству слоев дорожной одежды внутриквартального проезда следует производить только на готовом и принятом в установленном порядке не переувлажненном и не деформированном земляном полотне.

Работы по устройству корыта в земляном полотне производят в два этапа:

- вырезание корыта по заданному профилю с уплотнением дна корыта;
- устройство прокладки из геосинтетического материала на дне корыта.

Для устройства корыта применяется бульдозер HITACHI (CATERPILLAR).

Для повышения прочности основания дорожной одежды в корыте устраивают песчаную подушку по слою нетканого синтетического материала Тайпар или Дорнит.

Песок для устройства подстилающего слоя доставляется на место производства работ автосамосвалами КАМАЗ.

Работы по устройству щебеночного основания методом "заклинки" производят в два этапа:

- распределение основной фракции щебня и его уплотнение в два этапа, с целью обжатия и взаимозаклинивания;

- распределение расклинивающих фракций щебня с уплотнением каждой фракции.

На первом этапе производится предварительное уплотнение – обжимка материала и выравнивание поверхности слоя за 6 проходов по следу гладковальцовым катком ДУ-54.

Вторым этапом уплотнения производится поливка слоя основания водой при помощи поливочной машины ПМУ-3У из расчета 15-25 литров на 1 м² слоя.

За 4 часа (время распада эмульсии) до начала укладки асфальтобетонной смеси производится подгрунтовка основания 60% битумной эмульсией при помощи автогудронатора ДС-39Б через распределительный узел машины, из расчёта 0,35 л/м² покрытия.

Распределение асфальтобетонной смеси производится асфальтоукладчиком ДС-181 уплотняющие рабочие органы которого должны работать в режиме: частота оборотов валов трамбующего бруса 1000-1400 об./мин; вала вибратора плиты 2500-300 об./мин.

Основные используемые строительная техника и механизмы

Таблица основных механизмов

Наименование	Марка	Кол-во	Примечание
Экскаватор	ЭО-5126	2	Разработка котлованов
Бульдозер	HITACHI (CATERPILLAR)	2	Планировка территории. Обратная засыпка пазух
Автосамосвал	КАМАЗ	*	Вывоз грунта
Виброкаток	ДУ-54	1	Уплотнение грунта
Электротрамбовка	ИЭ-4502	2	Уплотнение грунта при засыпке пазух
Автомобильный кран	Галичанин КС-65721	1	Уст-во ограждения, погр- разгр. работы, строительно-монтажные работы по возведению здания
Сверлильная машина	ИЭ 1036 ЭМ	2	Сварка металлических конструкций
Бетононасос	Schwing BP-1800 (Putzmeister)	1	Бетонные работы
Бетонораздаточная стрела	Schwing KVM 31/27-125 (Putzmeister)	1	
Автобетононасос	«Putzmeister»	1	Устройство фундаментной плиты

Электросварочный аппарат	ВД-306	2	Сварочные работы
Вибратор поверхностный	ВИ-99	4	Уплотнение бетонной смеси
Вибратор глубинный	ВИ-113	4	
Трансформатор масляный	ТМО-80	1	Электропрогрев бетона
Компрессор передвижной	ЗИФ - 55	1	Подача сжатого воздуха
Понижающий трансформатор	ДУГА-338	1	
Штукатурная станция	СО-57Б	2	Штукатурные работы
Окрасочный агрегат	СО-22	2	Малярные работы
Станок для резки арматуры	СМЖ-179А	1	Арматурные работы
Кабельной тележки	ПС 8934	1	Укладка кабеля
Каток	ДУ-32	1	Тромбовка грунта траншеи после обратной засыпки
Манипулятор	МАНИПУЛЯТОР КАМАЗ 65117 - 20575	1	Монтаж трубопроводов
ГНБ	ХСМГХЗ320В	1	Разработка траншей закрытым способом

Сроки проведения работ

Общая продолжительность строительства жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литер а 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32/ Малыгина, 19 составляет 36 месяцев, в том числе продолжительность подготовительного периода 3 месяца.

Пожарная безопасность

При производстве работ соблюдать требования “Правил противопожарного режима в Российской Федерации”, Правила безопасности при производстве любых огневых работ, также ГОСТ 12.1.004-91* “Пожарная безопасность. Общие требования”.

К началу работ площадка оборудуется первичными средствами тушения пожара. Ко всем строящимся сооружениям и местам открытого хранения строительных материалов, конструкций, оборудования должен быть обеспечен свободный подъезд пожарных автомобилей. Места для производства любых работ оборудуются первичными средствами пожаротушения.

Обесточивание площадки и оборудования, при возникновении пожара, осуществляется наружным рубильником в ящиках силовых и шкафах распределительных силовых. Пожарная безопасность объекта обеспечивается комплексом следующих проектных решений:

- обеспечен подъезд пожарных машин к объекту;
- предусмотрена молниезащита зданий и сооружений, заземление оборудования;
- соблюдение противопожарных расстояний от временных строительных городков до существующих зданий.

Мероприятия по охране окружающей среды

При организации работ необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей природной среды, которые должны включать предотвращение вредных выбросов в почву, водоемы и атмосферу.

В целях охраны окружающей среды необходимо выполнить следующие мероприятия:

- соблюдение технологии производства работ в соответствии с действующими нормативными документами;
- обязательное соблюдение границ территории, отведенной под производство работ;
- применение материалов, не оказывающих вредное воздействие почву, флору, фауну;

Не допускается:

- сжигание на строительной площадке строительных отходов;
- розлив токсичных жидкостей, а также красок, цементных растворов и т.п..

Строительная площадка должны быть оборудована контейнерами для сбора бытовых и строительных отходов. Вывоз мусора должен осуществляться регулярно. Складирование строительных материалов допускается в специально отведенном месте.

Для поддержания объектов культурного наследия в установленном техническом состоянии, рекомендуется производить регулярный мониторинг согласно ГОСТ 31937-2011 “Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния”. Необходимо также соблюдать технологию работ, проводить авторский надзор, технический надзор.

Оценка воздействия на объекты культурного наследия

При проведении подготовительных работ (демонтаж существующих строений, ограждение строительной площадки воздействия на объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 не оказывается.

При прокладке инженерных сетей обеспечиваются нормативные расстояния до объекта культурного наследия.

Использование инструментов с ударными и вибрационными воздействиями вблизи объектов культурного наследия не предусмотрено.

Земляные работы по разработке траншеи вблизи объекта культурного наследия проводятся при помощи средств малой механизации и вручную с помощью лопат.

Разработка траншей при открытой прокладке, при глубине до 1,5 м выполняется в вертикальных стенках, от 1,5 м до 3,0 м в инвентарных деревянных креплениях, от 3,0 м в креплениях металлическими трубами с устройством поясов из двутавра, распорок из стальных труб мм и деревянной забирки толщиной не менее 5 см.

Предполагается использование только исправной техники, исключающей попадание горюче-смазочных материалов в почву вблизи объекта культурного наследия.

Отходы, появление которых возможно при проведении работ по прокладке инженерных сетей не складироваться в границах территорий объектов культурного наследия.

Земляные работы по устройству котлована для строительства жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (Литер А 1) по адресу: Ставропольский Край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32/ Малыгина, 19 проводятся в непосредственной близости от объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32.

Котлован под жилой дом с подземной парковкой устраивается с прямыми стенками, укрепленными шпунтовым ограждением. Глубина котлована – 4750-5300 мм.

Тип шпунтового ограждения – металлические листы, укрепленные вдоль стенок котлована. Для крепления листов используются металлические трубы диаметром – 15 мм, погруженные в грунт на 2 м. Расстояние между трубами – 1,5 м.

- длина крепежных труб – 9 м. Погружение производится методом забивки, при помощи механизма ударного молота, установленного на экскаватор ЭО-5126;

- высота листов – 5,6 м, длина – 3 м.

Разработка котлована ведется поперечно-торцовой проходкой с погрузкой грунта в машину сопровождения – тапа КАМАЗ. Отработанный грунт вывозится на городской полигон ТБО.

Для предварительного назначения зоны влияния вновь возводимого (реконструируемого) здания, расположенного на застроенной территории, допускается ориентировочный радиус зоны влияния $r_{зв}$, м, принимать в зависимости от глубины котлована H_k , м, метода его крепления и конструкции ограждения котлована равным:

$2H_k$ — при использовании монолитной или сборно-монолитной железобетонной конструкции ограждения котлована (по технологии «стена в грунте», буроинъекционных секущихся свай и т.п.) и экскавации грунта в котловане под защитой монолитных железобетонных перекрытий, что составляет 10,6 м.

В непосредственной близости от объекта культурного наследия устраиваются буроинъекционные сваи диаметром 250 мм с шагом 1000 мм, для усиления основания фундамента объекта культурного наследия. Также предусматривается усиление существующего бутового фундамента объекта культурного наследия. Предусматривается проведение работ по геотехническому мониторингу.

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия реализуется в рамках раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия с прохождением государственной историко-культурной экспертизы.

Кроме того, в случае возникновения в ходе работ угрозы сохранности объекта культурного наследия, работы будут незамедлительно приостановлены.

По завершению производства работ проводятся работы по восстановлению благоустройства в полном объеме.

Согласно проекту производства работ устройство площадок для складирования строительных материалов и оборудования в границах территории объектов культурного наследия не предполагается.

Предложенные проектом мероприятия производятся с условием сохранения объектов культурного наследия – не несут вибрационных нагрузок, следовательно, не имеют негативного влияния на объекты культурного наследия.

Данные мероприятия исключают прямое воздействие на рассматриваемые объекты культурного наследия, путем производимых работ в непосредственной близости от объекта, ручным способом. Следовательно, последствия данных работ, не имеют негативного влияния на объекты культурного наследия.

При соблюдении технологии производства работ, предусмотренных проектом производства работ, а также соблюдении установленных требований к градостроительным регламентам, негативное воздействие на объекты культурного наследия будет исключено.

Методы производства работ и условия обеспечения этих работ, предложенные проектом производства работ и данным разделом, соответствуют действующим нормативам по обеспечению сохранности объектов культурного наследия и требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ “Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации”.

Проводимые мероприятия не противоречат требованиям подпункта 1 пункта 1 статьи 5.1. Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ “Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации”

Соблюдение предусмотренных данным разделом мероприятий позволит избежать возникновения факторов при производстве строительных работ, оказывающих негативное влияние на состояние Объекта культурного наследия и территорию Объекта. Наиболее важными среди всех приведенных мероприятий по обеспечению сохранности являются: соблюдение принятых проектных решений, организация контроля качества работ и выполнение мониторинга.

При условии соблюдения рекомендаций, разработанных в настоящей проектной документации, и проведении непрерывного мониторинга, **сохранность объектов культурного наследия будет обеспечена.**

Мониторинг технического состояния ОКН, попадающих в зону влияния работ.

В рассматриваемом разделе разработана программа мониторинга за окружающей застройкой. При проведении мониторинга за зданиями, попадающими в зону влияния реконструируемого здания, основными контролируруемыми параметрами являются:

- дополнительные осадки фундаментов и их относительная разность;
- деформации конструкций, в том числе ширина раскрытия и глубина образования трещин. Для наблюдений за деформациями (перемещениями) выполняют закладку стальных марок и гипсовых маяков. Закладку стальных марок и установку гипсовых маяков, а также «нулевой» цикл наблюдений следует выполнить до начала строительных работ. Инструментальные и визуальные наблюдения проводить в

течение всего срока производства работ и не менее одного года после его завершения. Периодичность наблюдений за осадками существующих зданий и сооружений назначается исходя из темпов производства работ, но не реже одного раза в месяц. Установка гипсовых маяков производится для контроля за раскрытием существующих трещин в стенах зданий и сооружений. Периодичность наблюдений может быть изменена в зависимости от результатов наблюдений после согласования с авторским надзором или заказчиком. При необходимости частота измерений может быть увеличена вплоть до ежедневного наблюдения.

Проведение предлагаемых проектной документацией «Строительство жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (Литер А 1) по адресу: Ставропольский Край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32/Малыгина, 19» не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Повреждения, разрушения, уничтожения, изменения особенностей объекта, являющихся предметом охраны объектов культурного наследия и подлежащих обязательному сохранению, при реализации работ исключены.

Виды работ, предусмотренные проектной документацией, соответствуют режимам использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия.

Необходима разработка раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, а также прохождения государственной историко-культурной экспертизы.

Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

К предварительным мероприятиям относится информирование рабочих и прорабов об историко-культурной ценности объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости от площадки.

Главный инженер по производству работ обязан также во время земляных работ обращать внимание на возможные признаки выхода культурного слоя – фрагменты керамики, костные останки, древесный уголь, предметы древнего вооружения, монеты и т.п. В случае обнаружения таких артефактов и признаков необходимо остановить работы на земельном участке и вызвать представителя Департамента культурного наследия

До начала производства работ по реконструкции на весь период необходимо организовать постоянный мониторинг с учетом требований СП 22.13330.2011 и ГОСТ 24846-81 за Объектом и зданиями окружающей застройкой.

Проведение работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (Литер А 1) осуществлять в соответствии с утвержденной проектной документацией: «Строительство жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (Литер А 1) по адресу: Ставропольский Край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32/Малыгина, 19».

Предусматриваются следующие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк Тиц», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32:

- в непосредственной близости от объекта культурного наследия устраиваются бурионъекционные сваи диаметром 250 мм с шагом 500 мм, для усиления основания фундамента объекта культурного наследия;
- предусматривается усиление существующего бутового фундамента объекта культурного наследия;
- предусматривается проведение работ по геотехническому мониторингу.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы.

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
3. Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Обоснования вывода экспертизы.

Согласно Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, которые могут причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Экспертируемая документация разработана на основании требования пункта 3 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «ОСОБНЯК ТИЦ», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 при проведении работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19 не содержит решений, которые могут привести к повреждению или разрушению исторических зданий.

Предполагаемые документацией работы не являются источником прямой опасности для объектов культурного наследия, повышенной пожарной и взрывоопасности при условии соблюдения мероприятий по сохранению памятника в процессе производства работ, предусмотренных действующими нормами и рассматриваемым проектом.

Решения, принятые в разделе по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, не оказывают влияния на планировочную структуру, общую конфигурацию застройки и границы в красных линиях, обеспечивают целостность, не изменяют облик и восприятие объектов культурного наследия.

Реализация решений, предусмотренных проектной документацией, и соответствующие мероприятия, содержащиеся в разделах указанной документации, не

оказывают негативного влияния на объекты культурного наследия, в необходимой и достаточной мере обеспечивают их сохранность.

Вывод экспертизы

Проектная документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «ОСОБНЯК ТИЦ», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 при проведении работ по строительству жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (литера А 1) по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32 / Малыгина, 19, обеспечивает (**положительное заключение**) сохранность объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «ОСОБНЯК ТИЦ», 1903 г., Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32.

Документация рекомендуется к утверждению органом охраны объектов культурного наследия Ставропольского Края в установленном порядке.

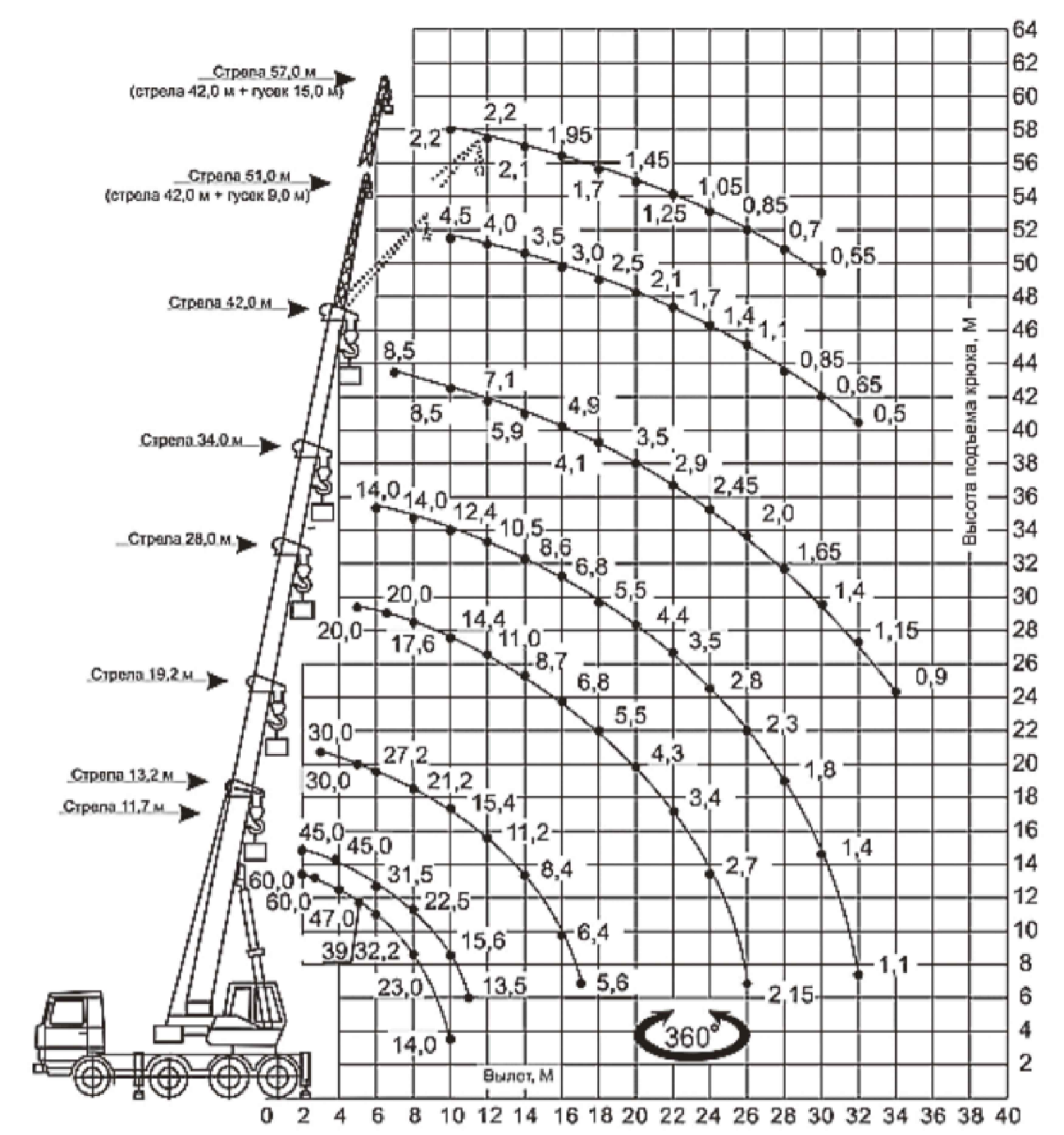
Государственный эксперт

Л.В. Лазарева

Дата оформления экспертного заключения 20 декабря 2022 года.

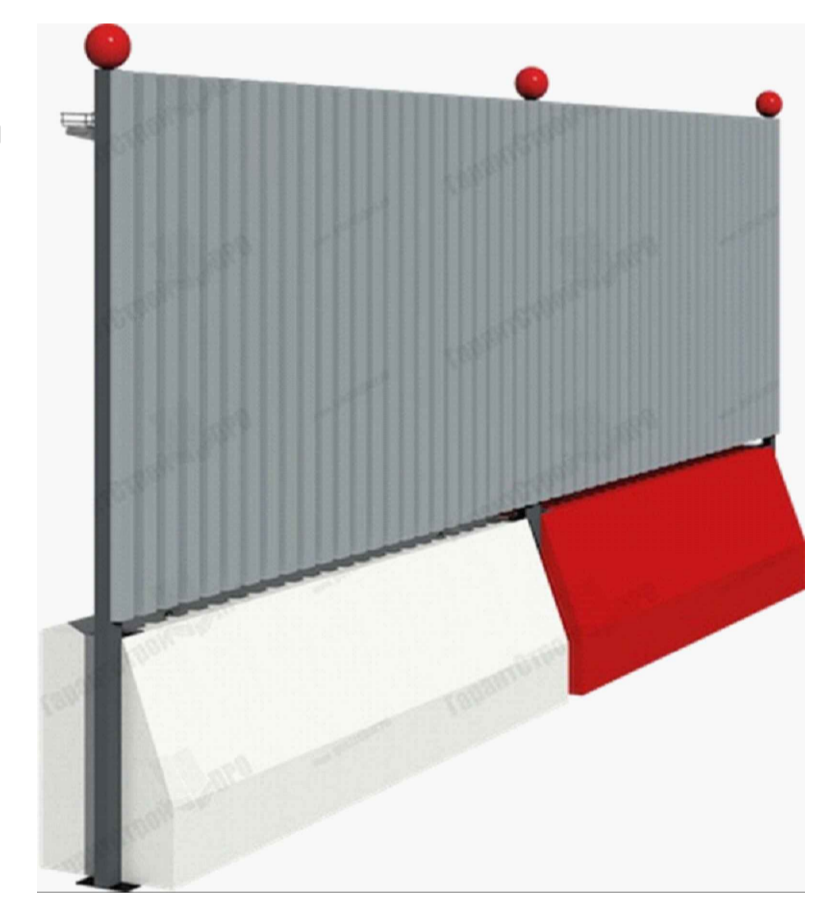
Приложение: стройгенплан.

ГРУЗО-ВЫСОТНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КРАНА ГАЛИЧАНИН КС-65721



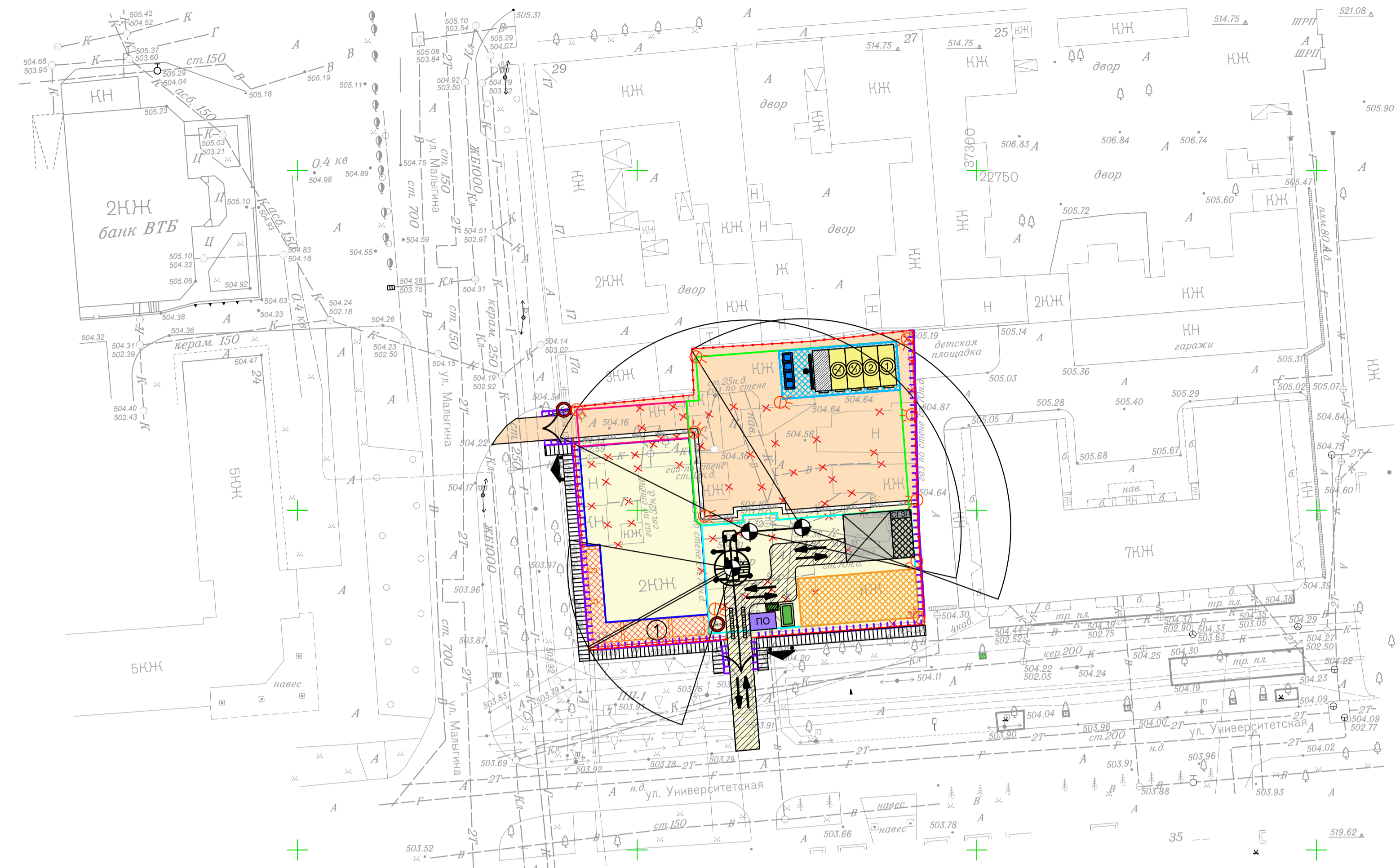
КОНСТРУКЦИЯ ВРЕМЕННОГО ОГРАЖДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ

- Типовые размеры НхЛ: 2550 х 2000 мм;
- Опорный бетонный блок специального сечения крашенный: 24-4-6У (2400 х 400 х 600 мм);
- Секция заграждения - безрамная, несущая стойка прямоугольного сечения 40 х 60 мм с фланцем под бетонный блок;
- Заполнение - профилированный или перфорированный стальной лист RAL 7042;
- Цвет рамы - RAL 7016;
- Применяется с сигнальным освещением;
- Возможно заполнение информационной даннерной сеткой, которая монтируется при помощи люверсов.



Примечание:

1. В процессе производства строительных работ дважды осуществляется перенос рабочего городка с позиции №1 на позицию №2 и обратно.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВРЕМЕННЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Обозн	Наименование (тип бытового помещения)	Разм. м	Кол-во
①	Прорабская	4х6	1
②	Умывальная, душевая	4х6	1
③	Гардеробная, сушилка	4х6	1
④	Помещение для приема пищи	4х6	3

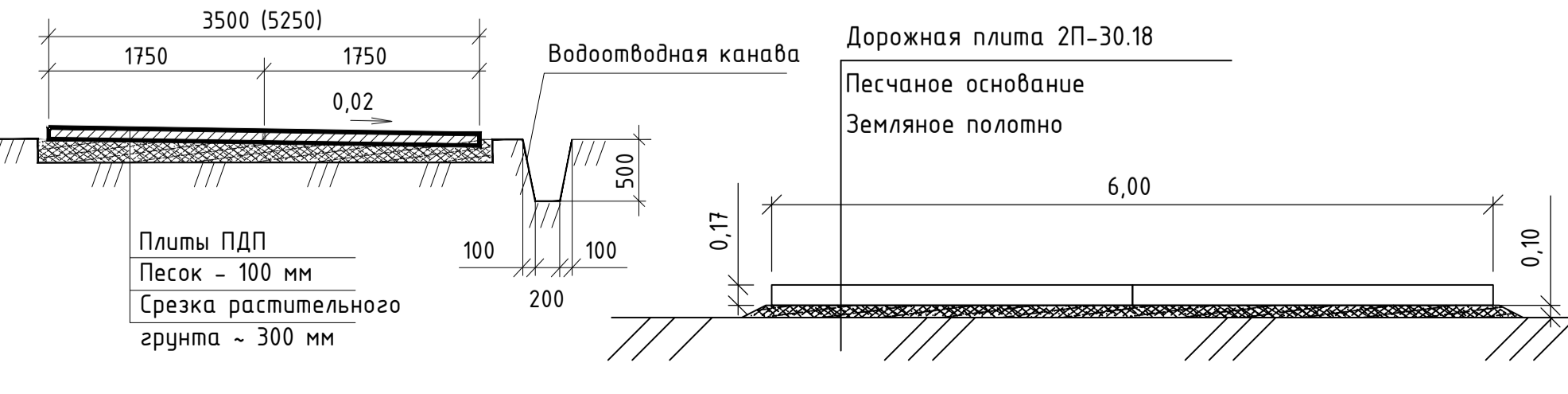
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Обозн	Наименование	Примечание
①	Объект культурного наследия "особняк ТИЦ"	Реконструкция

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОМ ПО ПОС

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Устройство временного ограждения	п.м	132
2	Устройство временного здания	м2	124
3	Устройство ворот	шт.	2
4	Монтаж прожекторов	шт.	10
5	Устройство временной дороги	м2	157
6	Установка информационного щита	шт.	2
7	Установка пожарного щита	шт.	1
8	Устройство пешеходной галереи	м2	328

Временная односкатная дорога строительной площадки из плит ПДП



- Граница объекта культурного наследия
- Шпунтовое ограждение котлована
- Временное ограждение строплоплощадки
- Пожарный щит
- Прожектор
- Открытая зона складирования материалов и конструкций
- Рабочая зона
- Закрытый склад (4х6 м)
- Информационный щит
- Временные бытовые помещения
- Биотуалет (1,2х1,2 м)
- Позиция размещения рабочего городка №1
- Позиция размещения рабочего городка №2
- Временная дорога

- Пост охраны (2х2 м)
- Пешеходная галерея
- Ворота
- Автокран марки "ГАЛИЧАНИН КС-65721"
- Стойка крана "ГАЛИЧАНИН КС-65721"
- Направление движения автотранспорта
- Место хранения грузозахватных приспособлений и тары
- Демонтируемые существующие инженерные сети
- Демонтируемые строения
- РАЗРАБОТКА КОТЛОВАНА

- Захватка 1
- Захватка 2
- Захватка 3
- Захватка 4

ПЛОЩАДКИ ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ И НАКОПЛЕНИЯ ОТХОДОВ

- Контейнер для сбора строительных отходов №1 объемом 27 м³
- Бункер-накопитель объемом 4 м³: №2 - под лом бетонных изделий, отходы бетона в кусковой форме

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ПОДЗЕМНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

- водопровод (водовод)
- газопровод низкого давления
- газопровод среднего давления
- кабель высокого напряжения
- кабель низкого напряжения
- канализация бытовая
- канализация ливневая
- кабель связи

Составитель: [Blank]
 Проверил: [Blank]
 Инженер: [Blank]

ИИР-03-2022.РОС				
Строительное жилище дано со встроенными офисными помещениями и подземной автомобильной стоянкой (Литер А 1) по адресу: Ставропольский Край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 32/Малыгина, 19				
Изм.	Кол-во	Лист	№ Док.	Подп.
Разраб.	Тшжин	6	09.22	
Раздел проектной документации				Листов
				9
Строительный генеральный план (Этап II) А1500				Институт Искусства Реставрации
Н.контр.	Кудой	09.22		
ГИП	Тшжин	09.22		