

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**
Институт архитектуры, строительства и дизайна
Кафедра рисунка, основ проектирования
и историко-архитектурного наследия

Допускаю к защите
Зав. кафедрой


А.И. Кулаков

**Реставрация и приспособление объекта культурного наследия
«Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске
с предложением по реконструкции фрагмента застройки
квартала №139.**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к выпускной квалификационной работе
Архитектурное реставрационное проектирование
(прикладной бакалавриат)
07.03.02 «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия»

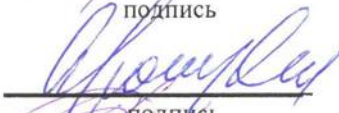
00.07.03.02.407-003.18 ПЗ

Разработал студент РРбп-18-1
шифр группы


подпись

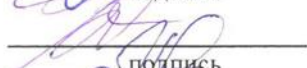
Е.А. Донская
И.О. Фамилия

Руководитель


подпись

А.Н. Прокудин
И.О. Фамилия

Консультант


подпись

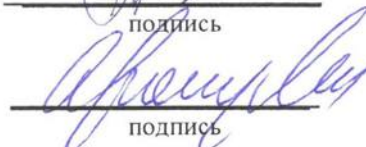
В.В. Сосновская
И.О. Фамилия

Экономический раздел


подпись

Т.В. Добышева
И.О. Фамилия

Нормоконтроль


подпись

А.Н. Прокудин

Иркутск, 2023

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Институт архитектуры, строительства и дизайна
Кафедра рисунка, основ проектирования
и историко-архитектурного наследия



УТВЕРЖДАЮ:

Директор института ИАСиД

В.В. Пешков

2023 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студенту

Донской Е.А.

группы РРбп-18-1

1 Тема работы: Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала №139.

Утверждена приказом по университету от «13» февраля 2023 г. № 349

2 Срок предоставления законченной работы в ГЭК «23» июня 2023 г.

3 Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

1. Наименование проектируемого объекта: комплекс усадеб
2. Район и место строительства: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта

4 Содержание расчетно-пояснительной записки (перечень подлежащих к разработке вопросов

- 4.1 Архитектурный раздел;
- 4.2 Реставрационный раздел;
- 4.3 Экономический раздел

5 Перечень графического материала (с указанием обязательных чертежей)

- 5.1 Схемы: ситуационные, аналитические
- 5.2 Схема ПОЗ, ПЗЗ
- 5.3 поэтажные планы;
- 5.4 Фасады;
- 5.5 Разрезы;
- 5.6 3D Визуализация

6 Консультанты по работе с указанием вопросов, подлежащих решению

6.1 Архитектурный раздел

«__» _____ 2023 г.
дата

подпись

А.Н.Прокудин
И.О. Фамилия

7.2 Реставрационный раздел

« ____ » _____ 2023 г. _____ А.Н.Прокудин
дата подпись И.О. Фамилия
 7.3 Экономический раздел

« ____ » _____ 2023 г. _____ Т.В.Добышева
дата подпись И.О. Фамилия

Календарный план

Разделы	Месяцы и недели													
	Февраль		Март				Апрель			Май		Июнь		
Аналитический раздел	*	*	*	*	*	*								
Архитектурный раздел			*	*	*	*	*	*						
Реставрационный раздел						*	*	*	*	*	*			
Экономический раздел										*	*	*	*	*

Дата выдачи задания « ____ » _____ 2023 г.

Руководитель работы _____ А.Н.Прокудин
подпись И.О. Фамилия

Заведующий кафедрой _____ А.И.Кулаков
подпись И.О. Фамилия

Задание принял к исполнению студент _____ Е.А.Донская
подпись И.О. Фамилия

План выполнен _____
(полностью, не полностью)

Руководитель работы « ____ » _____ 2023 г. _____ А.Н.Прокудин
подпись И.О. Фамилия

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	7
Градостроительные предпроектные исследования	8
РАЗДЕЛ 2. КОМПЛЕКСНЫЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	15
Историко-архитектурные исследования.....	22
Аналоги	28
Архитектурное, стилистическое описание памятника	32
ОТЧЕТ О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ИНЖЕНЕРНОМ ОБСЛЕДОВАНИИ	34
АКТ технического состояния памятника архитектуры и его территории	37
Научно – реставрационное обоснование проектных решений: архитектурных, планировочных, конструктивных, инженерных, технологических	43
Выводы комплексных научных исследований	44
Предмет охраны	46
АКТ СТЕПЕНИ УТРАТ	59
АКТ КАТЕГОРИИ СЛОЖНОСТИ НАУЧНО-ПРОЕКТНЫХ РАБОТ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	60
РАЗДЕЛ 3. АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ	61
Реставрация и приспособление	62
Концепция сохранения и приспособления памятника	63
РАЗДЕЛ 4. ЭКОНОМИКА	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	88
Список используемых источников	89
ПРИЛОЖЕНИЕ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	94

ВВЕДЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа разрабатывается по теме: «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала №139.»

Рассматриваемая территория находится в центральной части города Иркутская, на правом берегу реки Ангары. Он ограничен улицами Карла Либкнехта, Советская, Декабрьских Событий и пер. Осенний. Выбранный для исследования и проектирования объект – «Комплекс усадеб: Особняк Кулижанова, Особняк Захарова, Доходный дом в усадьбе Захарова, Особняк Сильвинского.» , находящийся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109, ул. Карла Либкнехта 111, ул. Карла Либкнехта 113, пер. Осенний (бывш. Кукуевский переулок),2.

Комплекс находится у пересечения ул. Карла Либкнехта и пер. Осенний – в юго - западной части квартала №139.

Изучение и выявление градостроительной роли фрагмента застройки, а также обоснование общего планировочного решения и оптимального функционального использования проектируемой территории потребовали существенного расширения границ исследования.

Приспособление комплекса усадеб предусмотрено под мастер - классы деревянных и ювелирных изделий, дом творчества и помещение для охраны.

Это функциональное решение выбрано с учетом того, что рядом расположен Музей-усадьба В. П. Сукачёва, там проходят выставки и различные культурные мероприятия. Рядом с территорией расположены детские сады и школы.

В ходе проектирования были осуществлены также следующие практические задачи:

- проведены предварительные работы и собраны исходные материалы по застройке квартала №139, а также выполнены комплексные научные исследования (КНИ);

- выявлены характерные особенности застройки квартала №139 и его проблемные участки;

Комплексные научные исследования включили в себя:

- Историко-архитектурная записка;
- Аналоги;
- Архитектурное, стилистическое описание памятника;
- Отчет о предварительном инженерном обследовании;
- Научно – реставрационное обследование (НРО) проектных решений: архитектурных, планировочных, конструктивных, инженерных, технологических;

- Научно – реставрационное обследование (НРО) проектных решений: архитектурных, планировочных, конструктивных, инженерных, технологических;
- Выводы комплексных научных исследований;
- Предмет охраны;
- Акт технического состояния памятника архитектуры и его территории;
- Акт степени утрат;
- Акт категории сложности научно-проектных работ по объекту культурного наследия;
- Акт объемов памятников;

На основе выводов, полученных в результате анализа и исследования, была разработана концепция реставрации объекта культурного наследия «Особняк Захарова» и реконструкции фрагмента застройки квартала №139.

Реставрация и приспособление объекта культурного наследия
«Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с
предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала
№139.

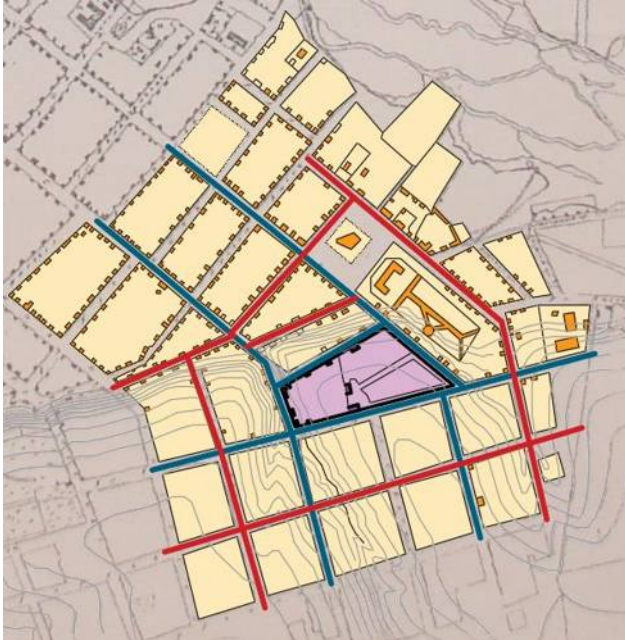
РАЗДЕЛ 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Градостроительные предпроектные исследования

Позиционный контекст (Ф)

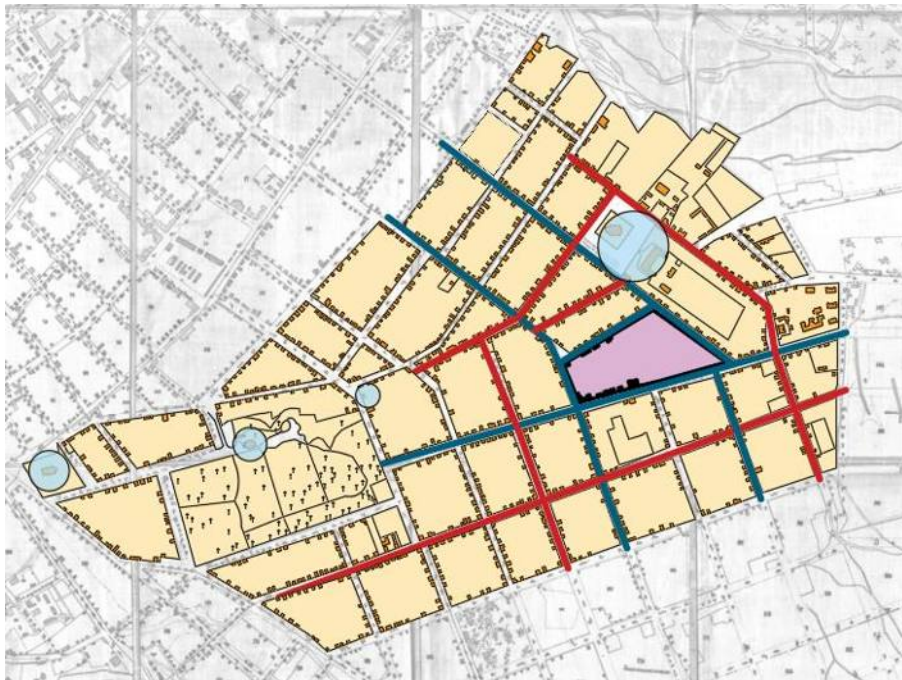
Комплекс усадеб находится в 139 квартале, ограниченный улицами: ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), переулок Осенний (бывш. Кукуевский переулок), ул. Декабрьских Событий (бывш. ул. Московская, Ланинская), ул. Советская (бывш. ул. 1-я Иерусалимская).

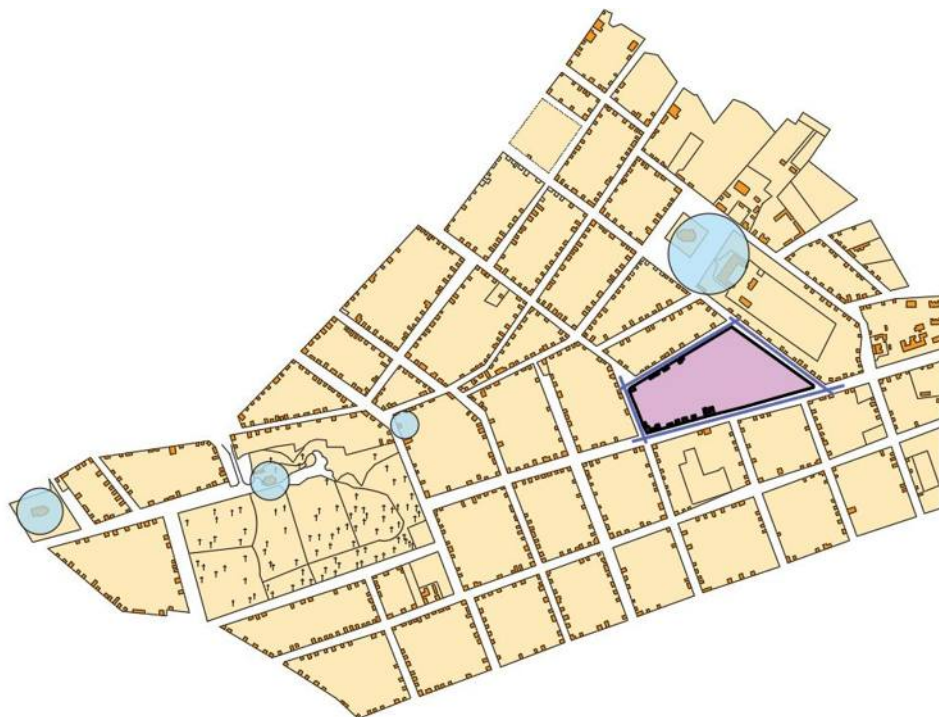
Ретроспективный анализ



Фрагмент застройки г. Иркутска 1890г. Опираясь на исторические планы города Иркутска можно начать с 1890 года. В это время уже начинается развитие квартала №139. Начинает появляться точечная застройка.

Фрагмент застройки г. Иркутска 1899г.





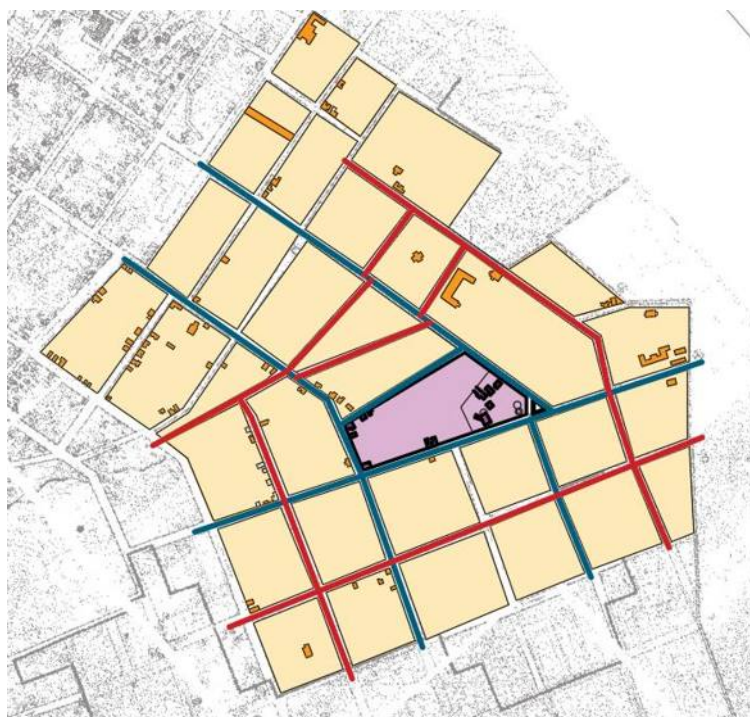
Карта 1899г. Застройка концентрируется по улицам пер. Осенний, Карла Либкнехта и Советская в то время, как по красной линии улицы Декабрьских Событий территория в квартале остается незастроенной.
Фрагмент Реестрового плана г. Иркутска 1929г.

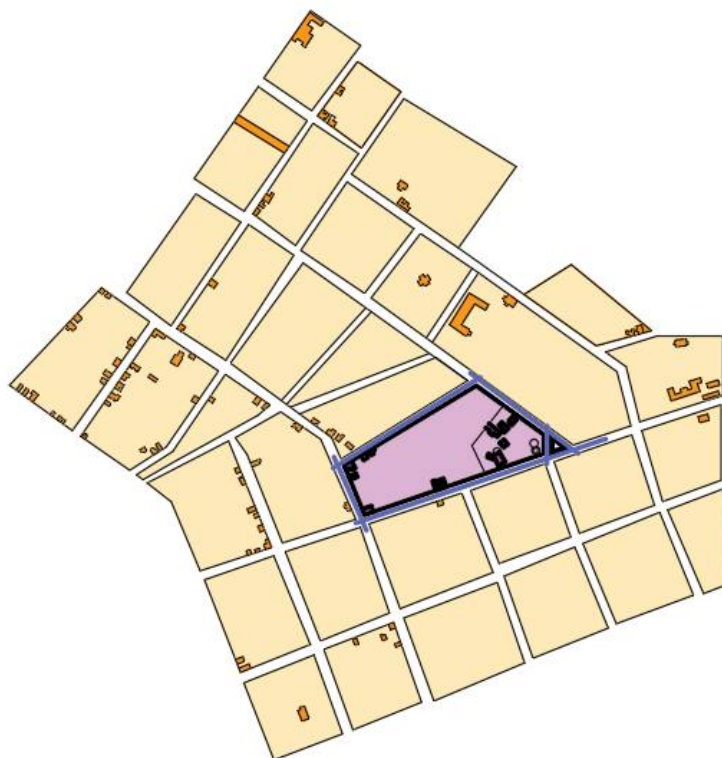




К 1929 году, квартал уже сформировался и имеет более привычный облик. На планах хорошо видны усадебные участки с их планировкой (жилые / нежилые сооружения, сады, огороды).

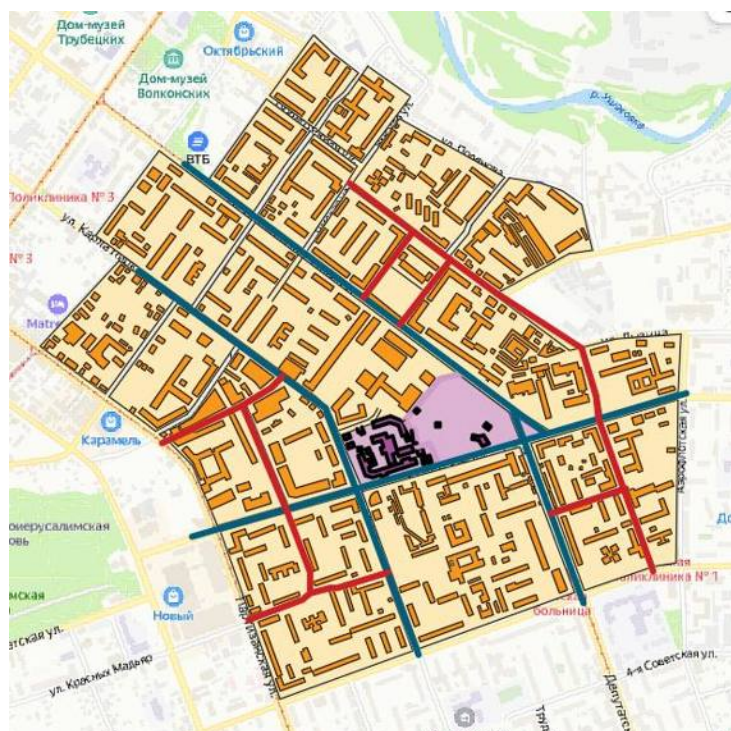
Фрагмент застройки г. Иркутска 1981г.

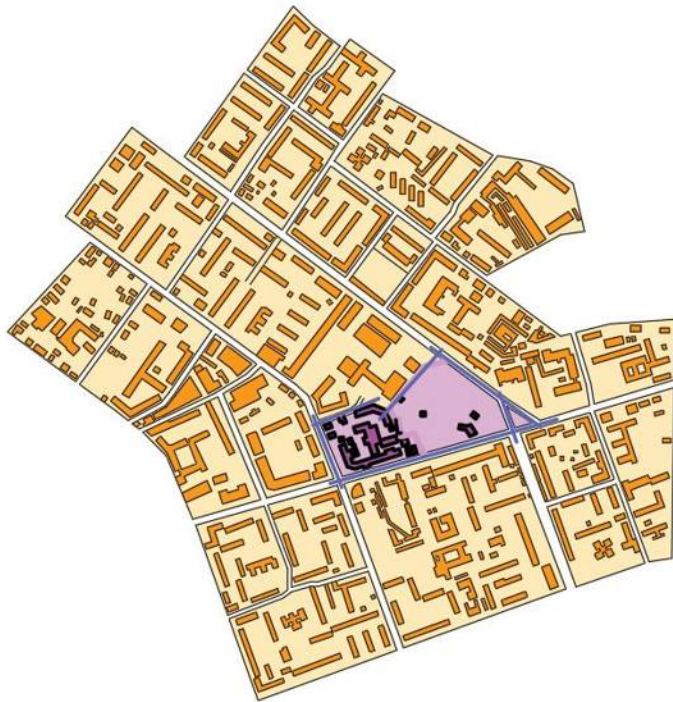




Карта 1981г. С развитием города и увеличением количества населения изменяется парцелляция кварталов, усадебные участки становятся меньше, а плотность застройки выше. К 1981 году была произведена глобальная санация территории, на квартале практически не осталось диссонирующих сооружений.

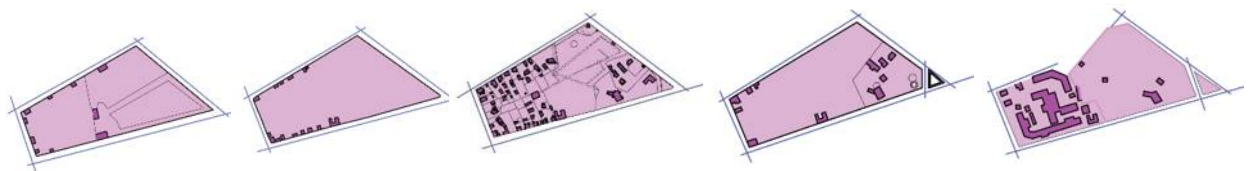
Фрагмент застройки г. Иркутска 2023г.





Фрагмент застройки г. Иркутска 2023г. Современная ситуация характеризуется наличием объектов, диссонирующих с историческим окружением. Застройка стилистически разных временных периодов разнохарактерна и эстетически отторгает одна другую. Нарушено композиционное единство квартала. Всё это результат неоднократного строительства единичных объектов без основополагающей, стратегической идеи реконструкции квартала.

Схемы формирования проектируемой территории с 1890 г. по 2023 г.



1890г.

1899г.

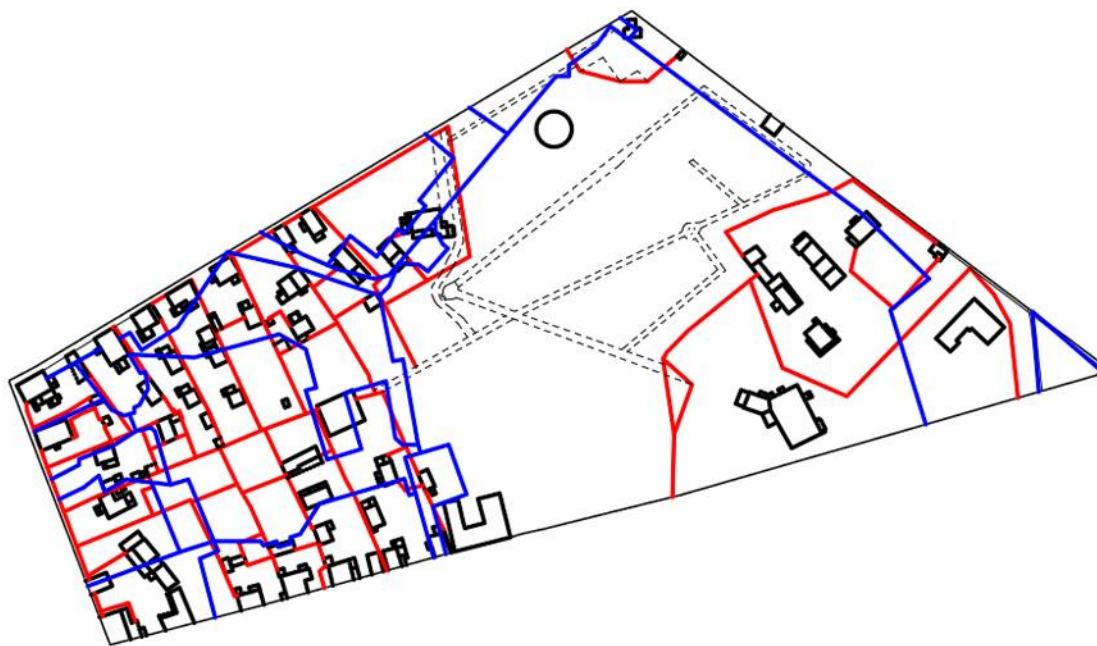
1929г.

1981г.

2023г.

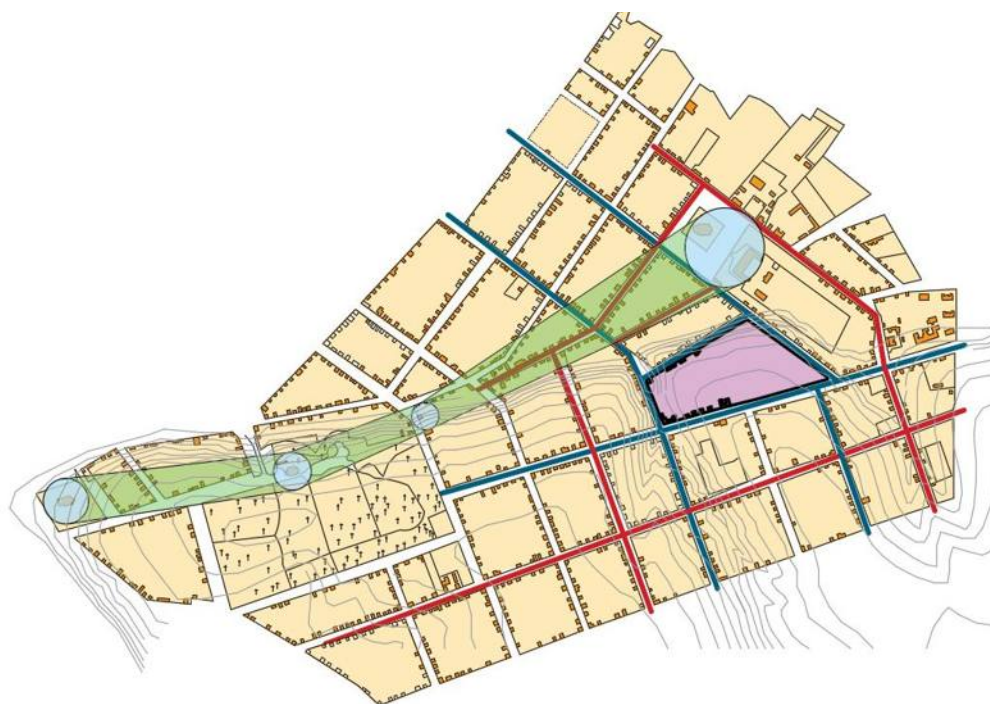
- 1890г.-1929г. кварталы разделены на огромные участки, со сквозной застройкой между улицами. Пер. Осенний сокращается.
- 1981г. продолжается деление территорий
- 2023г. 138 и 139 кварталы соединены

Исторические границы домовладений и современные границы
кадастровых участков



- Исторические границы
- Современные границы

Фрагмент застройки г. Иркутска 1899г.



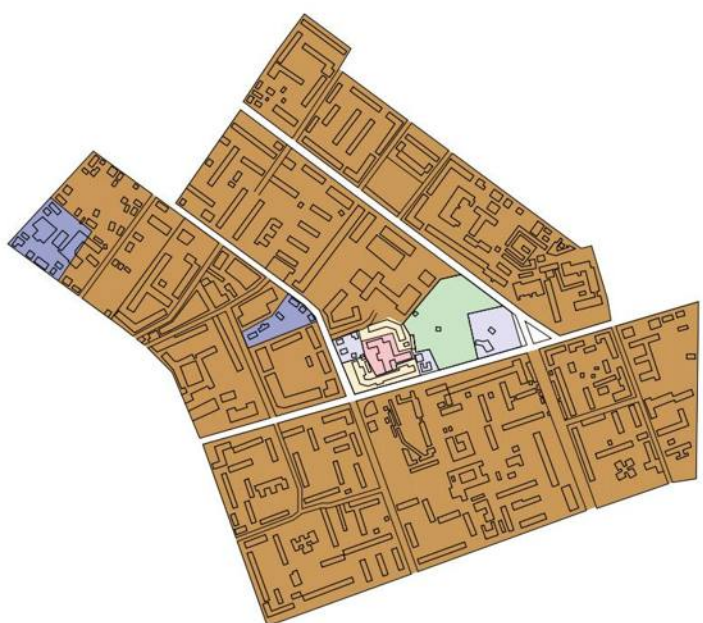
- Ориентиры

Образовательные учреждения (дошкольные и школы) на прилегающей территории



Позиционный контекст (С/К)

Основные типы городской среды на прилегающей территории



- Многоэтажная плотная застройка (каменная)
- Парк (открытые озелененные пространства)
- Дискретная малоэтажная деревянная застройка не объединённая в усадьбы преимущественно объекты находятся по красной линии
- Среднеэтажная застройка советского периода

Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала №139.

РАЗДЕЛ 2. КОМПЛЕКСНЫЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Наименование объекта культурного наследия (ОКН): Комплекс усадеб: Особняк Кулижанова, Особняк Захарова, Доходный дом в усадьбе Захарова, Особняк Сильвинского.
2. Датировка ОАН: конец XIX-начало XX вв.
3. Адрес, месторасположение ОАН: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109, ул. Карла Либкнехта 111, ул. Карла Либкнехта 113, пер. Осенний (бывш. Кукуевский переулок), 2
4. Категория государственной охраны или учёта, регистрационный номер в Реестре, Перечне ОАН: ОКН регионального значения. ГО регион., реш. обл. N 73 от 22.02.90г.
5. Границы территории ОКН (исторические и современные) с приложением ситуационной схемы:



- объекты культурного наследия федерального значения.
- объекты культурного наследия регионального значения.
- охранные зоны объектов культурного наследия
- зоны охраны ландшафта (в том числе исторических ландшафтных элементов, комплексов)

Комплекс усадеб находится в 139 квартале, ограниченный улицами: ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), переулок Осенний (бывш. Кукуевский переулок), ул. Декабрьских Событий (бывш. ул. Московская, Ланинская), ул. Советская (бывш. ул. 1-я Иерусалимская).

6. Современное использование объекта, домовладения: жилые дома.

7. Краткое описание технического состояния объекта, его территории, домовладения:

Особняк Кулижанова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109.

Наименование конструкций	Хорошее	Удовл.	Неудовл.	Аварийное
Общее состояние конструкций		+		
Состояние несущих стен		+		
Состояние полов		+		
Состояние потолков				
Состояние декора фасадов			+	
Состояние окон и дверей		+		
Состояние фундамента			+	
Состояние кровли		+		

Особняк Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 111.

Наименование конструкций	Хорошее	Удовл.	Неудовл.	Аварийное
Общее состояние конструкций		+		
Состояние несущих стен		+		
Состояние полов		+		
Состояние потолков		+		

Состояние декора фасадов				+
Состояние окон и дверей		+		
Состояние фундамента				+
Состояние кровли		+		
Состояние лестниц			+	

Доходный дом в усадьбе Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 113.

Наименование конструкций	Хорошее	Удовл.	Неудовл.	Аварийн ое
Общее состояние конструкций	+			
Состояние несущих стен	+			
Состояние полов	+			
Состояние потолков	+			
Состояние декора фасадов	+			
Состояние окон и дверей	+			
Состояние фундамента	+			
Состояние кровли	+			
Состояние лестниц	+			

Особняк Сильвинского, пер. Осенний (бывш. Кукуевский переулок), 2.

Наименование конструкций	Хорошее	Удовл.	Неудовл.	Аварийн ое
Общее состояние конструкций		+		

Состояние несущих стен	+	
Состояние полов	+	
Состояние потолков	+	
Состояние декора фасадов		+
Состояние окон и дверей	+	
Состояние фундамента		+
Состояние кровли	+	
Состояние лестниц	+	

ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ

8. Разработчик проекта: студентка группы РРбп-18-1 Донская Екатерина Андреевна
9. Планируемое приспособление ОКН под современные нужды: мастер-классы по деревянным изделиям, дом творчества, художественная мастерская, помещение для охраны.
10. Характер планируемых работ в целом с указанием очередности
 - Ремонт и усиление фундамента (в том числе при необходимости подведение под печи)
 - Ремонт перекрытий
 - Восстановление конфигурации первоначальной крыши с кровельным покрытием
 - Восстановление внешнего декоративного убранства фасадов
 - Реставрация элементов интерьеров
 - Инженерное обеспечение на современном уровне
 - Благоустройство территории, в том числе рассмотреть возможность размещение дополнительных объектов для обеспечения жизнедеятельности (согласно нормам)
11. Благоустройство территории в границах: обнесение территории комплекса деревянным забором, выполненным в духе того времени; выделение строгих зон озеленения, для будущего владельца зданий.
12. Курсовой проект выполняется в соответствии с международными хартиями, конвенциями, нормативными, методическими материалами ИрНИТУ, Минобразования РФ и Минкультуры РФ.

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА

13. Предварительные работы: натурное ознакомление с объектом, сбор и анализ исходных данных, составление задания
14. Реферат в сброшюрованном виде (формат А-4, тексты, иллюстрации) в составе:
- анализ международных Хартий и Конвенций, российской законодательной и нормативной базы в сфере сохранения культурного наследия
 - основные принципы и методика сохранения объектов культурного наследия
15. Предпроектные комплексные научные исследования (КНИ) в составе:
- историко-архивные и библиографические изыскания;
 - архитектурное, стилистическое описание ОКН, аналоги
- Натурные исследования:
- производство архитектурных обмеров с выполнением кроков;
 - научная фотофиксация объекта; должна отражать состояние ОКН на момент выполнения КНИ, характерные особенности, сохранившиеся первоначальные конструктивные, декоративные элементы, детали, узлы;
 - выявление первоначальных элементов конструкций и декора ОКН, их утрат;
 - визуальное инженерно-техническое и технологическое обследование объекта;
 - графические реконструкции ОКН на разные периоды его формирования;
 - составление актов: объёмов, утрат, категории сложности и технического состояния объекта;
- Итог:
- выводы КНИ;
 - рекомендации для сохранения ОКН.
16. Концепция сохранения ОАН (тексты, схемы, схематические чертежи формата А-2, А-3). Выполняется на основании выводов КНИ и НРО в составе:
- определение концепции сохранения ОКН, выбор реставрационного метода;
 - научно-реставрационное обоснование (НРО) проектных решений: архитектурных, планировочных, конструктивных, инженерных и технологических;
 - возможные варианты проектных решений;
 - предложения по сохранению интерьеров, элементов внутреннего

- убранства (при наличии);
- предложения по цветовому решению фасадов, интерьеров.
- Графические материалы оформляются в объёме, достаточном для демонстрации принимаемых проектных решений, в составе схем, схематических чертежей:
- ситуационные – М 1:2000÷1:5000;
- генплан, благоустройство и озеленение территории – М 1:200÷1:500;
- поэтажные планы, приспособления ОКН, план кровли – М 1:100÷1:200;
- разрезы – М 1:100÷1:200;
- конструктивные узлы – в крупном масштабе;
- фасады, в том числе главный с цветовым решением – М 1:100÷1:200;
- фрагменты фасадов с восстановлением утраченных элементов, детали – в крупном масштабе;
- интерьеры, элементы внутреннего убранства – М 1:100÷1:200;
- другие необходимые.

17. Отчёт о КНИ (пояснительная записка) в составе:

- общие сведения об ОКН и его окружении;
- характеристика проведенных КНИ;
- историко-архитектурная записка с приложениями;
- описание существующих облика, технического состояния и использования ОКН;
- Акты объёмов, утрат, категории сложности и технического состояния ОКН;
- выводы КНИ; рекомендации для проектирования;
- научно-реставрационное обоснование проектных решений;
- схемы, схематические чертежи;
- прочее на усмотрение разработчика.

Приложения:

- копии материалов исходных данных;
- кроки;
- обмерные чертежи (формат А-2, А-3);
- альбом детальной фотофиксации с аннотациями;
- прочее на усмотрение разработчика.

Историко-архитектурные исследования

Деревянный дом (конец XIX.) по ул. Карла Либкнехта, 111 имел разных хозяев. Один из них был гласный Иркутской городской думы (1914- 1917) С.В. Захаров. Он и его семья на первом этаже жили, а второй считался чердаком, там жила прислуга. С.В. Захаров в 1889 окончил городское училище имени Александра III. Член комиссий: земельной; ревизионной; благотворительной; по улучшению улиц, площадей, садов и бульваров; член пожарного комитета.

Переулок Осенний (Кукуевский), 2. В начале XX века дом принадлежал преподавателю духовного училища Николаю Александровичу Сильвинскому. По словам очевидцев, в разные годы там были книжный склад, просторный сад, амбары и даже бассейн.

Следующим владельцем особняка в Осеннем переулке был священник, педагог, учёный, фотограф и краевед Иннокентий Александрович Подгорбунский. Он владел домом с 1908 по 1913 годы.

«В Кукуевской роще в 1859 году произошла первая в Иркутске дуэль между чиновниками главного управления Восточной Сибири Беклемишевым и Неклюдовым. Ну а самым известным жителем улицы был, конечно, Владимир Платонович Сукачёв (общественный деятель, меценат, коллекционер, основатель Иркутской картинной галереи). Его усадьба стояла по адресу: Кукуевский переулок, 12 (сейчас это пересечение улиц Декабрьских событий и 1-й Советской).

Раньше переулок протягивался от улиц Карла Либкнехта до Декабрьских событий. Там насчитывалось примерно 15 дворов, был небольшой парк. Потом его «разбили» два дворца — культуры профсоюзов и бракосочетаний. В 1990-е прилегающую территорию начали активно осваивать местные застройщики. На сегодняшний день в Осеннем остался всего один дом — №2.

Адресные книги

1908г.

Кукуевский пер.

Захаров Вас. Вониф., Кукуевск. Пер. 2/99 дмв.

Сильвинский Ник. Алдр. Кукуевск. Пр. 2/3 дмв. (с. с. Епархиальный наблюдатель церковно-приходских школ.; Иркутский комитет православного миссионерского общества (при архиерейском доме)

Черкасова Матр. Сил. Кукуевский пер. 4 дмв.

Яковлев Фед. Ив. Кукуевский пер. 4 (артельщики, плательщики и сборщики)

Ул. Саломатовская

Саломатовская Бол. 103/14 Ежевой Ульян. Алекс.

Саломатовская Мал. 107 Женская богадельня Сукачевой.

1915г.

Кукуевский пер.

Подгорбунский Иннокентий Александрович, Кукуевский пер.

4

Ул. Саломатовская

Захаровых Александры Георгиевны, Сергея (Городские начальные училища (Иркутское 1-е (Подгорная №47) почетный попечитель)), Добровольное Пожарное Общество (заведующий имуществом), Иркутское Городское Общественное Управление, гласный; исполнительная комиссия (благотворительная; по улучшению улиц, площадей, садов и бульваров; пожарный комитет), Постоянная подготовительная комиссия (торговая)) и Василия Васильевичей, Бол. Саломатовская 103-2

Захаровых Сергея Васильевича и Наталии Андреевны, Бол. Саломатовская 105

Лаптев Федор Иванович, Бол. Саломатовская 107

(исполнительная комиссия (благотворительная; земельная по аренде и застройке; военная и Иркутский Комитет Всероссийского Союза помощи больным и раненым воинам.) Постоянная подготовительная комиссия (по нормировке рабочего времени в торг.-пром. Заведениях, складах и конторах г. Иркутска и об обеспечении нормального отдыха служащих в ремесленных заведениях; по ревизии отчетов банка Е. Медведниковой)

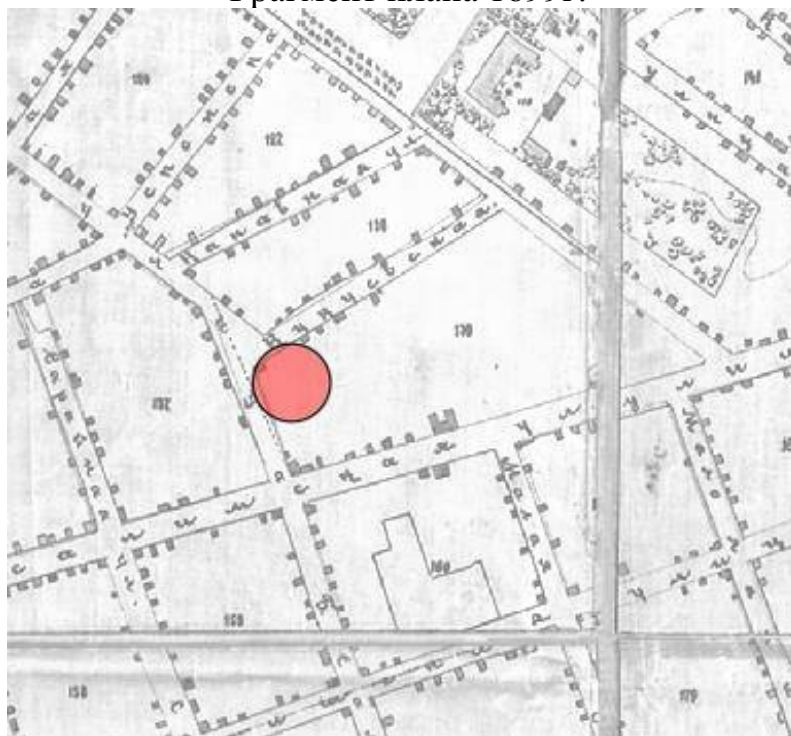
Исторические сведения об усадьбах:

Существующий на данный момент комплекс усадеб располагаются в квартале №139. На карте г. Иркутска 1890 года присутствуют уже сложившиеся границы будущего участка.

Фрагмент плана 1890г.



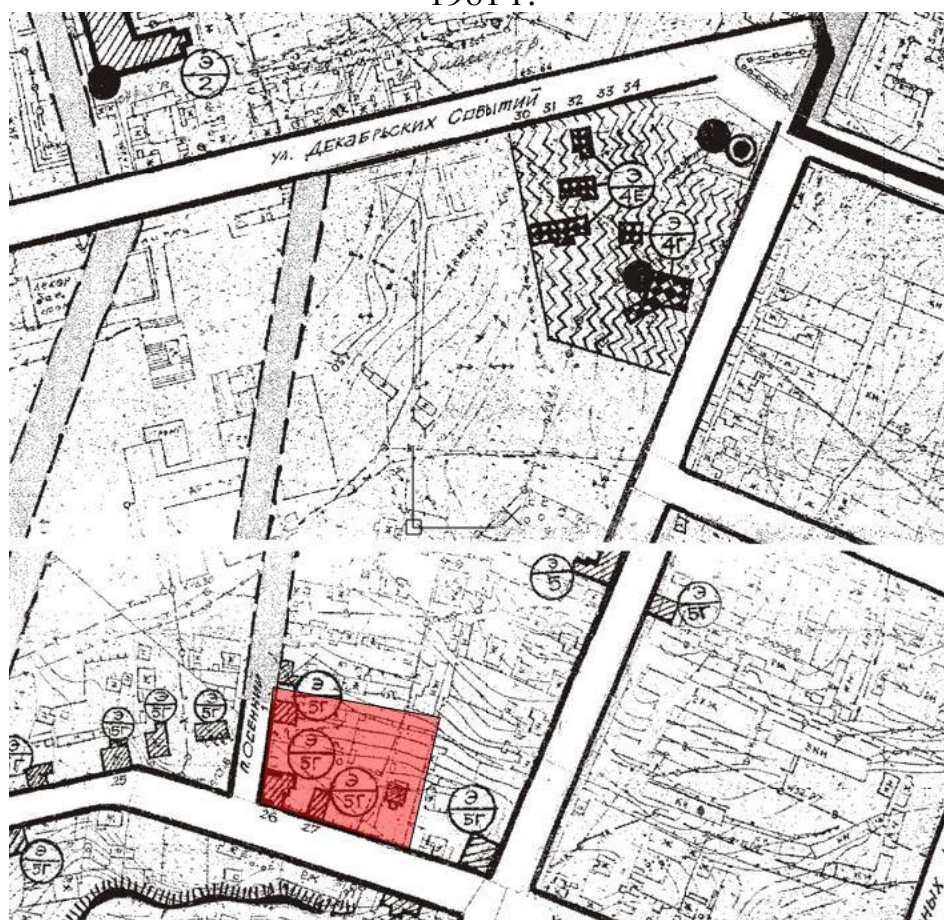
Фрагмент плана 1899г.



Фрагмент реестрового плана 1929 г.



Фрагмент «Историко-архитектурного опорного плана г. Иркутска»
1981 г.





Ул. Карла
Либкнехта, 109.
Жилой дом кон.
XIX — нач. XX вв.
Вид со двора.



Ул. Карла
Либкнехта, 111.
Жилой дом кон.
XIX — нач. XX вв.
Фрагмент главного
фасада.



Ул. Карла
Либкнехта, 111.
Жилой дом кон.
XIX — нач. XX вв.
Декор подоконного
пояса.



Пер. Осенний, 2.
Жилой дом кон.
XIX — нач. XX вв.
Общий вид.



Пер. Осенний, 2.
Жилой дом кон.
XIX — нач. XX вв.
Завершение ворот.

Аналоги

Так как и объемное решение памятников, и некоторые их назначения с течением времени менялись, исследование требует привлечения разнообразных аналогов в пределах города Иркутска.

Особняк Кулижанова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109.



Ул. Богдана Хмельницкого, 28

С каменным подклетным этажом и прирубом сеной



Особняк Комарова. ул. Грязнова, 40.

крыльцо с декоративной стенкой-ширмой, прорезанной тремя арочными проемами

Особняк Захарова. ул. Карла Либкнехта, 111.



Ул. Дзержинского, 8

Пропильной накладная резьба с раппортом в виде стилизованных лир.



Доходный дом
в усадьбе
Никифоровых-
Южаковой. ул.
Декабрьских
Событий, 46.

наличники с
прямым
профилирован
ным сандриком
на
кронштейнах.



Ул.
Байкальская,
56.

со стороны
двора объем
разделен на два
яруса с
устройством
антресольного
этажа и
галереи



Усадьба
Вержбы. ул.
Карла
Либкнехта, 43.

Резной столбик

Доходный дом в усадьбе Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 113.



Усадьба Хороших. ул. Каландаришвил и, 5.

объем сеней с козырьком на консолях и фронтоном над крыльцом и с двумя группами арочных окон во втором этаже



Ул. Кожова, 136.

наличники с прямым профилированным сандриком на консолях.

Особняк Сильвинского, пер. Осенний (бывш. Кукуевский переулок), 2.



Бульвар Гагарина, 16.

орнамент во фронте парадного крыльца и в сандриках окон.



Ул. Красных
Мадьяр, 64а
фриз,
украшенный
токарными
полубалясина
ми.

Архитектурное, стилистическое описание памятника

Особняк Кулижанова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109.

Угловой жилой дом наиболее архаичный по своему облику. Он построен в 1880 году мещанином В.В. Захаровым.

Его объем с каменным подклетным этажом и прирубом сеней повторяет формы, характерные для предыдущего столетия. Фасады не имеют пышного пропильного декора и оформлены только скромными наличниками и угловыми лопатками. Особую выразительность дому придает крыльцо с декоративной стенкой-ширмой, прорезанной тремя арочными проемами и напоминающей о традиционно иркутских светелках. [4]

Особняк Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 111.

Дом возведен также с использованием традиционных иркутских приемов и форм в 1905 году С.В. Захаровым. Со стороны улицы это одноэтажный объем с крупными парадными окнами по фасаду, а со стороны двора объем разделен на два яруса с устройством антресольного этажа и галереи. Суровый бревенчатый сруб контрастирует с изящной пропильной резьбой, украшающей поверхности стен, наличники и карниз. На главном уличном фасаде поверхность стен под окнами покрыта пропильной накладной резьбой с раппортом в виде стилизованных лир. На боковом фасаде под окнами обшивка с аркатурным пояском и накладными токарными балясинами (балясины частично утрачены). Верх стен всего объема опоясывает дощатый фриз, также украшенный половинками балясин, но уже более тонких, чем в цокольной части, и дополненных пьедесталом. По нижней горизонтали фриза свисает широкий пропильный подзор с рисунком растительного характера. Выносные горизонтальные сандрики наличников опираются на кронштейны и завершаются очельем. [4]

Доходный дом в усадьбе Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 113.

Расположение жилого дома в усадьбе необычно, несмотря на то что дом является главным, он стоит в глубине усадьбы как флигель. Но так он и был построен первоначально крестьянином Я.М. Калугиным в 1880 году.

Архитектура фасадов нарядна и выразительна. Основной элемент композиции - объем сеней с козырьком на консолях и

фронтоном над крыльцом и с двумя группами арочных окон во втором этаже. Эти окна огибают угол сеней, каждая группа состоит из трех окон с лучковым верхом, объединенных горизонтальным сандриком на консолях. Общее решение является художественным переосмыслением традиционного оформления светелок, характерных для Иркутска XIX века. Все выступающие элементы декоративного убранства: карнизы, сандрики, фронтоны, фриз - украшены пропильной резьбой, причем на каждом элементе рисунок пропила различен. Широкий подзор фриза имеет растительный характер с раппортом в виде стилизованных цветков и листьев, более узкая полоса подзора карниза состоит из завитков, напоминающих ветки растений, а сандрики украшены каплевидными с кистями свесами. В очелье, гребешках, подвесках и фронтоне крыльца используются другие орнаменты. [4]

Особняк Сильвинского, пер. Осенний (бывш. Кукуевский переулок),2.

В начале XX века усадьба принадлежала И.А. Подгорбунскому - священнику, известному ученому-этнографу, члену ВСОИРГО, монголовед, автору многочисленных статей о ламаизме. Пример деревянного жилого дома с архитектурой, традиционной для периода эклектики. Отличается нарядным декоративным убранством, в котором используется несколько орнаментальных мотивов. Бревенчатые стены не обшиты, только на главном уличном фасаде подоконная часть выделена гладкой обшивкой с накладными токарными полубалясинами. Верх стен по периметру опоясывает гладкий фриз, также украшенный токарными полубалясинами. По нижней горизонтали фриза приходит широкая полоса подзора с пропилом растительного характера. Более узкий подзор карниза и фриза сеней имеет другой рисунок, напоминающий снежинки. Еще два варианта орнамента представлены во фронтоне парадного крылечка и в сандриках окон. Наиболее пышным убранством отличается оформление крылечка. Кронштейны выполнены в виде плоской четверти круга, внутренняя плоскость которого заполнена ажурной пропильной резьбой. Справа от дома сохранились четырехверейные ворота. Верх верей увенчан тумбами с колпаками, лицевая поверхность покрыта накладной пропильной резьбой. [4]

ОТЧЕТ О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ИНЖЕНЕРНОМ ОБСЛЕДОВАНИИ

**«Обособняк Кулижанова, конец XIX-начало XX вв.»
Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла
Либкнехта, 109.**

Конструктивные решения

Основной объем

Несущие наружные стены – бревенчатые, средний диаметр от 250 до 350, рублены в лапу. В настоящее время конструкция крыши – деревянная, форма – вальмовая, кровля шиферная.

Прирубы

Юго-восточный двухэтажный входной прируб. Наружные стены – бревенчатые. Крыша односкатная, кровля шиферная.
Северо-восточный одноэтажный входной прируб. Наружные стены – бревенчатые. Крыша двускатная, кровля шиферная.

«Обособняк Захарова, конец XIX-начало XX вв.»

**Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла
Либкнехта, 111.**

Конструктивные решения

Основной объем

Несущие наружные стены – бревенчатые, средний диаметр от 250 до 300, рублены в лапу. В настоящее время конструкция крыши – деревянная, форма – вальмовая, кровля шиферная.

Прируб

Одноэтажный входной прируб. Наружные стены – дощатые. Крыша односкатная, кровля шиферная.

**«Доходный дом в усадьбе Захарова, конец XIX-начало XX вв.»
Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла
Либкнехта, 113.**

Конструктивные решения

Основной объем

Несущие наружные стены – бревенчатые, средний диаметр от 250 до 300, рублены в лапу. В настоящее время конструкция крыши – деревянная, форма – двускатная, кровля -черепица.

Прируб

Двухэтажный входной прируб. Наружные стены – бревенчатые. Крыша двускатная, кровля -черепица.

**«Особняк Сильвинского, конец XIX-начало XX вв.»
Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, пер.
Осенний, 2.**

Конструктивные решения

Основной объем

Несущие наружные стены – бревенчатые, средний диаметр от 250 до 300, рублены в лапу. В настоящее время конструкция крыши – деревянная, форма – вальмовая, кровля шиферная.

Прируб

Одноэтажный входной прируб. Наружные стены – бревенчатые. Крыша двускатная, кровля шиферная .

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о предварительном инженерном обследовании

Заключение составлено по результатам визуального обследования, выполненного в ходе предварительных работ, и анализа ранее выполненной документации.

Объект обследования: памятник истории и культуры регионального значения «Особняк Кулижанова (конец XIX-начало XX вв.), Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта,109.

Необходимость проведения обследования связана с планируемым ремонтом, реставрацией и приспособлением здания под основную функцию мастер-классы деревянных изделий.

Памятник истории и культуры регионального значения «Особняк Захарова (конец XIX-начало XX вв.), Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта,111

Необходимость проведения обследования связана с планируемым ремонтом, реставрацией и приспособлением здания под основную функцию дом творчества.

Памятник истории и культуры регионального значения «Доходный дом в усадьбе Захарова (конец XIX-начало XX вв.), Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта,113.

Необходимость проведения обследования связана с планируемым ремонтом, реставрацией и приспособлением здания под основную функцию мастер-классы ювелирных изделий.

Памятник истории и культуры регионального значения «Особняк Сильвинского (конец XIX-начало XX вв.), Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, пер. Осенний, 2.

Необходимость проведения обследования связана с планируемым ремонтом, реставрацией и приспособлением здания под основную функцию помещение для охраны.

Цель обследования комплексной застройки выяснение общего технического состояния сооружения, предварительная оценка объемов конструктивных и декоративных утрат. Осмотру и исследованию подлежали конструкции фундаментов, стен, перекрытий, крыши и кровли.

АКТ

технического состояния памятника архитектуры и его территории

составляется по результатам визуального обследования памятника в рамках предпроектных научных исследований для разработки курсового проекта реставрации

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПАМЯТНИКЕ

1. **Наименование памятника, датировка:** «Особняк Захарова (конец XIX-начало XX вв.)»
2. **Адрес:** Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111
3. **Современное использование:** жилой дом

Кратко описание памятника: Расположен в окружении деревянных жилых домов 2- пол.XIX-нач.XX века. Главный юго-западный фасад находится в линии застройки улицы. Прямоугольный в плане, вытянутый вглубь двора сруб с антресольным этажом в северо-восточной части. Перекрыт двускатной с вальмами кровлей. По всему северо-восточному фасаду над первым этажом устроен односкатный навес, опирающийся на пять резных столбиков. По всему периметру свеса кровли устроен подшивной профилированный карниз и фриз из вертикальных досок, стыки которых прикрыты половинками точёных балясин. По свесу карниза и в нижней части фриза проходит пропиленной подзор. По углам открытого сруба и на юго-восточном фасаде - гладкие лопатки. Подоконная часть главного фасада украшена накладной резьбой, набранной из элементов имитирующих лиры. Высокие прямоугольные окна главного и боковых фасадов обрамлены наличниками с прямым профилированным сандриком на кронштейнах. По свесу сандрика и над ним - пропиленная резьба. Плоскость подвышения крашена накладными прямоугольными элементами и токарной розеткой в центре. Ставни двустворчатые филечатые трёхчастные, со сквозной резьбой в средней части: на главном фасаде сложный элемент из завитков, на боковых - пять маленьких отверстий. Небольшие прямоугольные окна сев.-вост. фасада имеют более простое оформление. Постройка имеет чёткое функциональное зонирование. Капитальная стена делит дом на одноэтажную жилую и двухэтажную хозяйственную части. Обе части связаны между собой и каждая имеет отдельный вход. Пять

комнат жилой части обогреваются двумя печами. В двухэтажной части размещаются лестницы на 2 этаж, чердак, кухня, кладовые.

4. **Параметры (этажность, площадь, высота, строительный объем):** памятник состоит из одного этажа. Площадь этажа с учетом пристроя =39,2м². Высота каждого помещений – не известна, но в обмеренных помещениях высота варьируется от 2265 до 2500мм.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

5. **Общее техническое состояние, утраты, искажения:** Общее состояние удовлетворительное. Местами утрачен декор. Многие окна заменены на современные. Утрачен резной столбик на северо-восточном фасаде. Кровли крыты шифером. В результате приспособления дома для нескольких хозяев частично переделана планировка.
6. **Состояние внешних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов, с указанием строительного материала**
- 6.1— фундамент:** предположительно на песчаном грунте, обследованию не доступен.
- 6.2 — стены:** бревенчатые, по визуальному осмотру, состояние -удовлетворительное.
- 6.3 — крыша:** заменена с вальмовой на двускатную на протяжении основного объема.
7. — **декоративное убранство:** удовлетворительное, отсутствуют некоторые элементы декора на основном объеме и прирубке. Наличники и ставни в удовлетворительном состоянии.
8. **Состояние внутренних — архитектурно-конструктивных и декоративных элементов с указанием строительного материала:**
- 7.1 — перекрытия, полы:** состояние деревянных полов в части помещения Ю-В пристроя - неудовлетворительное. Остальные помещения требуют дообследование.
- 7.2 — стены, перегородки:** стены бревенчатые, оштукатурены, состояние — неудовлетворительное.
- 7.3 — двери:** состояние дверей неудовлетворительное.
- 7.4 — окна:** оконные переплеты юго-восточного, юго-западного и северо-восточного фасадов заменены на современные, остальные оконные переплеты заменены в советское время на деревянные без сохранения первоначального переплета. Состояние окон удовлетворительное.
- 7.5 — живопись:** не обнаружена.
- 7.6 — предметы прикладного искусства, внутреннего убранства интерьеров (движимые памятники):** не обнаружено.
9. **Территория, сад, парк, двор:** территория дома огорожена дощатым забором, территория частично облагорожена.

10. Общие выводы инженерного обследования: Здание находится в удовлетворительном состоянии. Требуется восстановить утраченный декор. Также многие окна заменены на современные.

11. Рекомендации для реставрации памятника:

- Требуется дообследовать памятник
- Решать вопрос о реставрации
- Восстановить прежний объем кровли
- Заменить оконные переплеты на аналоговые.

Общая характеристика объемно-планировочного решения

Особняк Кулижанова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109.

Прямоугольный в плане основной объем под вальмовой крышей с двумя пристроями: с северо-восточной стороны - пониженные сени под двускатной крышей с фронтоном. с юго-восточной - вытянутый объем с террасой под трехскатной кровлей. На террасу ведет деревянная лестница главного входа.

Стены бревенчатые, уличные фасады обшиты калеванными досками, уложенными горизонтально, углы и места перерубов закрыты филленчатыми лопатками, украшенными накладными ромбами. Фриз дощатый, выделенный профилированной полочкой, карниз большого выноса, подшивной. Стены дворовых фасадов не обшиты.

Особняк Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 111.

Прямоугольный в плане, вытянутый вглубь двора сруб с антресольным этажом в северо-восточной части. Перекрыт двускатной с вальмами кровлей. По всему северу - восточному фасаду над первым этажом устроен односкатный навес, опирающийся на пять резных столбиков.

Постройка имеет четкое функциональное зонирование. Капитальная стена делит дом на одноэтажную жилую и двухэтажную хозяйственную части. Обе части связаны между собой и каждая имеет отдельный вход. Пять комнат жилой части обогреваются двумя печами. В двухэтажной части размещаются лестницы на 2 этаж, чердак, кухня, кладовые.

Доходный дом в усадьбе Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 113.

Прямоугольный в плане, стоит в глубине усадьбы как флигель. Двухэтажный входной прируб. Объем сеней с козырьком на консолях и фронтоном над крыльцом и с двумя группами арочных окон во втором этаже.

Особняк Сильвинского, пер. Осенний (бывш. Кукуевский переулок), 2.

Основной объем прямоугольный в плане. Дом вытянут вглубь двора и северо – западным фасадом выходит на пер. Осенний. Вход в жилой дом осуществляется с бокового юго – западного фасада, через крыльцо.

Особые условия эксплуатации Техногенные факторы

В настоящее время функция памятников (Особняк Кулижанова, Особняк Захарова, Особняк Сильвинского) жилая, кроме «Доходный дом в усадьбе Захарова».

Инженерные сети (канализация и водоснабжение) у исследуемого здания отсутствуют. Отопление – печное.

За все время эксплуатации внешний вид здания и планировка подвергались некоторым изменениям.

Общие результаты обследования и выводы

Особняк Кулижанова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 109.

Визуально фиксируемые повреждения и утраты, а также ряд косвенных признаков технического состояния, позволяют оценить общее состояние памятника – удовлетворительное.

фундаменты: не обследовался.

стены наружные: бревенчатые, рубка «в лапу», обшит горизонтально уложенной калеванной доской.

перекрытия: все перекрытия выполнены по деревянным балкам, частично недоступны обследованию.

крыша: в настоящее время вальмовая, шиферная, обследованию недоступна.

Особняк Захарова, ул. Карла Либкнехта (бывш. Саломатовская), 111.

Визуально фиксируемые повреждения и утраты, а также ряд косвенных признаков технического состояния, позволяют оценить общее состояние памятника – удовлетворительное.

фундаменты: предположительно на песчаном грунте, обследованию не доступен.

стены наружные: бревенчатые, рубка «в лапу». Боковой северо-западный фасад частично обшит горизонтально уложенной калеванной доской.

перекрытия: все перекрытия выполнены по деревянным балкам, частично недоступны обследованию.

крыша: в настоящее время вальмовая, шиферная, обследованию недоступна.

Доходный дом в усадьбе Захарова, ул. Карла Либкнехта
(бывш. Саломатовская), 113.

Общее состояние памятника – хорошее.

фундаменты: не обследовался.

стены наружные: бревенчатые, рубка «в лапу», обшит горизонтально уложенной калеванной доской.

перекрытия: все перекрытия выполнены по деревянным балкам, частично недоступны обследованию.

крыша: в настоящее время двускатная, черепица, обследованию недоступна.

Особняк Сильвинского, пер. Осенний (бывш. Кукуевский
переулок), 2.

Визуально фиксируемые повреждения и утраты, а также ряд косвенных признаков технического состояния, позволяют оценить общее состояние памятника – удовлетворительное.

фундаменты: не обследовался.

стены наружные: бревенчатые, рубка «в лапу».

крыша: в настоящее время вальмовая, шиферная, обследованию недоступна.

РЕКОМЕНДАЦИИ. ТРЕБОВАНИЯ

Рекомендуется выполнить:

1. Инженерные – геологические изыскания
2. Комплексное инженерно – техническое обследование здания, с последующей подготовкой документации по восстановлению эксплуатационных качеств конструкций и здания в целом, а также, ремонтные реставрационные работы с приспособлением под нужды эксплуатации, отвечающие современным требованиям.

Научно – реставрационное обоснование проектных решений: архитектурных, планировочных, конструктивных, инженерных, технологических

Архитектурное решение:

Прежде всего необходимо сохранить первоначальное объемное решение памятника, чтобы в полной мере показать его историческую ценность.

Все утраченные элементы нужно воссоздать, к нашему счастью это можно сделать за счет сохранившихся элементов на самом объекте.

Планировочное решение:

Необходимо сохранить все несущие стены для сохранения для сохранения его физико – эксплуатационных норм.

Конструктивно – инженерное решение:

Все конструктивные решения выполняются с сохранением первоначальной конструктивной схемы (стены - бревна, стропильная система, деревянные перекрытия и пр.), и на усмотрение инженера, после необходимых обследований недоступных частей.

Инженерное обеспечение:

Необходимо подвести все инженерные сети, включая: отопление, горячее водоснабжение, в том числе, общую электроэнергию, водоотведение для комфортного эксплуатации дома. Обеспечение интернетом и телефонной сетью.

Технологическое решение:

Все части и элементы которые утратили свои физические свойства и несущую способность, необходимо заменить.

Выводы комплексных научных исследований

АДРЕС: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 109

НАИМЕНОВАНИЕ: «Особняк Кулижанова»

1. Примерная датировка – конец XIX-начало XX вв.
2. Техническое состояние объекта – удовлетворительное.
3. Историко-культурная ценность объекта подтверждается, т.к. является редким примером городского деревянного жилого дома и является частью сложившегося ансамбля исторических деревянных построек конца XIX – начала XX вв.
4. Настоящая функция дома – жилое здание.

АДРЕС: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111

НАИМЕНОВАНИЕ: «Особняк Захарова»

1. Примерная датировка – конец XIX-начало XX вв.
2. Техническое состояние объекта – удовлетворительное.
3. Историко-культурная ценность объекта подтверждается, т.к. является редким примером городского деревянного жилого дома и является частью сложившегося ансамбля исторических деревянных построек конца XIX – начала XX вв.
4. Настоящая функция дома – жилое здание.

АДРЕС: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 113

НАИМЕНОВАНИЕ: «Доходный дом в усадьбе Захарова»

1. Примерная датировка – конец XIX-начало XX вв.
2. Техническое состояние объекта – хорошее.
3. Историко-культурная ценность объекта подтверждается, т.к. является редким примером городского деревянного жилого дома и является частью сложившегося ансамбля исторических деревянных построек конца XIX – начала XX вв.
4. Настоящая функция дома – нежилое здание.

АДРЕС: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, пер. Осенний, 2

НАИМЕНОВАНИЕ: «Особняк Сильвинского»


1. Примерная датировка – конец XIX-начало XX вв.
2. Техническое состояние объекта – хорошее.
3. Историко-культурная ценность объекта подтверждается, т.к. является редким примером городского деревянного жилого дома и является частью сложившегося ансамбля исторических деревянных построек конца XIX – начала XX вв.
4. Настоящая функция дома – жилое здание.


Предмет охраны
(описание особенностей объекта культурного наследия регионального значения)


Адрес объекта: **Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111**

Наименование объекта: **Особняк Захарова**

Датировка: **конец XIX-начало XX вв.**

Местоположение	Предмет охраны	Состояние	Примечание, схемы, № фото
<p align="center">ул. Карла Либкнехта, 111</p>	<p>1. Градостроительная охрана <i>- местоположение:</i> Расположен по юго-западной границе квартала № 139. Поставлен главным (юго-западным) фасадом по красной линии застройки ул. Карла Либкнехта.</p>	<p>Удовлетворительное</p>	
	<p>2. Архитектурная (объектная) охрана: <i>- объемно-планировочное построение в габаритах капитальных конструкций наружных стен:</i> Прямоугольный в плане, вытянутый вглубь двора сруб с</p>	<p>Удовлетворительное</p>	

	антресольным этажом в северо-восточной части.		
	- общие габариты в плане лит. Б	Без изменений	
	- высотные отметки лит. Б	Без изменений	
	- расположение, габариты, форма оконных проемов: Оконные проемы в основном объеме: Высокие прямоугольные окна главного и боковых фасадов обрамлены наличниками с прямым профилированным сандриком на кронштейнах.	Состояние удовлетворительное	
	- конструкция кровли: над основным объемом: вальмовая четырёхскатная; над юго-восточным прирубом: односкатная кровля.	Состояние удовлетворительное.	
	- материалы исполнения: Капитальные стены: – бревенчатые;		


	<p>Перекрытия: деревянные балки;</p> <p>Кровля: вальмовая.</p>	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное.</p> <p>Без изменений. Состояние удовлетворительное.</p> <p>Без изменений. Состояние удовлетворительное.</p>	
<p>Главный (юго-западный) фасад по ул. Карла Либкнехта</p>	<p>Общее композиционное решение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>основное композиционное построение по горизонтали:</i> - симметричная четырехосная композиция одноэтажной плоскости фасада 	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное.</p>	

	<p>- <i>основное композиционное построение по вертикали:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - фриз; - четыре оконных проема; - карниз с небольшим выносом украшенный пропильным подзором - подоконный декоративный пояс 	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное</p>	
	<p>Стены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - из бревен, рубленые в «лапу» 	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное</p>	
	<p>Декоративное оформление:</p> <p>- <i>горизонтальные членения: (форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - подшивной профилированный карниз - фриз из вертикальных досок, стыки которых прикрыты половинками точёных балясин - пропильная накладная резьба с раппортом в виде стилизованных лир 		

	<p>- <i>вертикальные членения</i> - <i>декоративное оформление оконных проемов:</i> <i>(форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал)</i> Оконные колоды: - <i>прямоугольные</i></p> <p>Оконные наличники: - <i>наличники с прямым профилированным сандриком на кронштейнах</i></p> <p>Ставни: <i>(форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал)</i> – <i>двустворчатые филенчатые трёхчастные, со сквозной резьбой в средней части</i></p>	<p>Без изменений. Состояние неудовлетворительное</p>	
<p>Боковой (северо-западный) фасад</p>	<p>Общее композиционное решение: - <i>основное композиционное построение по горизонтали:</i></p>		

	<p>- симметричная трехосная композиция одноэтажной плоскости фасада основного объема.</p>	<p>Состояние удовлетворительное</p>	
	<p>Стены Основной объем: - деревянные рубленые в «лапу», частично обшит горизонтально уложенной калеванной доской.</p>	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное</p>	
	<p>Оконные проемы <i>(габариты, форма, расположение)</i> Основной объем: - прямоугольные, обрамлены наличниками с прямым профилированным сандриком на кронштейнах</p>		

	<p>Декоративное оформление: - горизонтальные членения: (форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал); -подшивной профилированный карниз и фриз из вертикальных досок, стыки которых прикрыты половинками точёных балясин</p>		
<p>Дворовой (северо-восточный) фасад</p>	<p>Общее композиционное решение: - основное композиционное построение по горизонтали: - несимметричная трехосная композиция двухэтажной плоскости фасада основного объема.</p>	<p>Состояние удовлетворительное</p>	
	<p>Стены Основной объем: – деревянные рубленые в «лапу»</p>	<p>Состояние удовлетворительное</p>	

	<p>Оконные проемы <i>(габариты, форма, расположение):</i> - с прямоугольным завершением</p>	<p>Без изменений. Состояние неудовлетворительное</p>	
	<p>Декоративное оформление: - горизонтальные членения: <i>(форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал);</i> - по всему периметру свеса кровли устроен подшивной профилированный карниз и фриз из вертикальных досок, стыки которых прикрыты половинками точёных балясин. -по свесу карниза и в нижней части фриза проходит пропиленной подзор.</p>		
	<p>- вертикальные членения - декоративное оформление оконных проемов: <i>(форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал)</i></p>	<p>Состояние удовлетворительное</p>	

	<p>Оконный проем и заполнение: - прямоугольный проем</p> <p>Ставни: <i>(форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал)</i> -двустворчатые филенчатые трёхчастные, со сквозной резьбой в средней части - на втором этаже ставни одностворчатые</p>		
	<p>Дверной проем <i>(габариты, форма, расположение)</i> - прямоугольный</p>	<p>Состояние колоды удовлетворительное</p> <p>Дверное полотно утрачено</p>	
<p>Боковой (юго-восточн</p>	<p>Общее композиционное решение: - <i>основное композиционное построение по горизонтали:</i></p>	<p>Без изменений.</p>	



**ый)
фасад**

- несимметричная четырехосная композиция одноэтажной плоскости фасада основного объема;

Состояние удовлетворительное
Состояние удовлетворительное



	<p>- <i>основное композиционное построение по вертикали:</i></p> <p>Прируб:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поле стен первого этажа; - оконные проемы; - дверной проем 	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное</p>	
	<p>Стены</p> <p>Основной объем:</p> <ul style="list-style-type: none"> – деревянные рубленые в «лапу» <p>Прируб:</p> <ul style="list-style-type: none"> - деревянные рубленые в «лапу»; - вертикальные деревянные стойки. 	<p>Без изменений. Состояние удовлетворительное</p>	

	<p>Оконные проемы (габариты, форма, расположение) Основной объем: - прямоугольное Прируб: - прямоугольный</p>	<p>Без изменений. Состояние неудовлетв орительное</p>	
	<p>Декоративное оформление: - горизонтальные членения: (форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал); Основной объем: - подшивной профилированный карниз и фриз из вертикальных досок, стыки которых прикрыты половинками точёных балясин</p>		
	<p>- вертикальные членения - декоративное оформление оконных проемов: (форма, размеры, расположение, профиль сечения, материал) Прируб: Оконный проем и заполнение:</p>	<p>Состояние неудовлетв орительное</p>	

	- с прямоугольным завершением			
--	-------------------------------	--	--	--

АКТ СТЕПЕНИ УТРАТ

В результате выполненных предварительных работ по памятнику истории и культуры регионального значения «Особняк Захарова (конец XIX-начало XX вв.)» Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111, принимаются следующие проценты утрат:

№ п/п	Наименование элементов	% степени утрат
1	Фундаменты	не обследовались
2	Внешние несущие стены	10
3	Внутренние стены и перегородки	20
4	Декор наружных стен	30
5	Декор внутренних стен	не обследовались
6	Крыша	30
7	Печи и печные трубы	не обследовались
8	Проемы окон	10
9	Переплеты окон	50
10	Проемы дверей	30
11	Полы	20
	Общее конструктив	30
	Общее декор	30

АКТ

КАТЕГОРИИ СЛОЖНОСТИ НАУЧНО-ПРОЕКТНЫХ РАБОТ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В результате выполненных предварительных работ по памятнику истории и культуры регионального значения «Особняк Захарова (конец XIX-начало XX вв.)», расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111, установлено: исследуемое деревянное одноэтажное здание имеет прямоугольную конфигурацию в плане. С Ю-В стороны к основному объему примыкает пристрой.

В соответствии с РНиП 4.05.01-93 принимаются следующие категории сложности для научно-исследовательских и научно-проектных работ.

1. Категория сложности при проведении историко-архивных и библиографических исследований и исторической записки: I (первая) согласно РНиП 4.05.01-93, таблица 1.1, п. 1: «Памятники, имеющие простую историю строительства и существования.»
2. Категория сложности при натуральных исследованиях: I (первая) согласно РНиП 4.05.01-93, таблица 1.1, п. 2: «Здания и сооружения несложной, преимущественно прямоугольной, формы, с одним или небольшим количеством помещений, имеющие простую внутреннюю планировку, простой архитектурный декор (или лишенные его) и отделку интерьеров, возведенные с применением ограниченного ассортимента строительных и отделочных материалов и простых технологий производства работ.»
3. Категория сложности при проектных работах: I (первая) согласно РНиП 4.05.01-93, таблица 1.1, п. 3: «Здания и сооружения с простыми расчетными схемами и несущими конструкциями, ограниченным ассортиментом строительных материалов и готовых изделий, возведенные с применением технически простых приемов производства работ.»

Реставрация и приспособление объекта культурного наследия
«Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с
предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала
№139.

РАЗДЕЛ 3. АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Реставрация и приспособление

Проблема деревянных домов и высокой каменной застройки в квартале 139 города Иркутска вызывает серьезную тревогу среди местного населения. Иркутск, богат историческим наследием, включающим в себя уникальные деревянные здания, которые характеризуют архитектуру ранних периодов города.

Однако в последние годы наблюдается угроза сохранению этих исторических памятников. Квартал №139, столкнулся с проблемой высокой каменной застройки. Разработка и строительство многоэтажных каменных зданий в окружении деревянных домов создает дисбаланс и искажает оригинальный облик квартала.

Одной из основных проблем является утрата исторического характера города. Деревянные дома Иркутска являются важными свидетелями его прошлого и культурного наследия. Они отражают уникальную архитектурную стилистику, местные традиции и образ жизни тех времен. Высокая каменная застройка нарушает эту гармонию и подвергает риску утрату исторической ценности этих домов.

Соединение тропинкой усадьбы Сукачева с комплексом усадеб: Особняк Кулижанова, Особняк Захарова, Доходный дом в усадьбе Захарова, Особняк Сильвинского представлено в контексте сохранения и восстановления исторической застройки Иркутска. Город активно работает над сохранением своего культурного наследия, в том числе и деревянных зданий. Они придает городу особый колорит и привлекают туристов, интересующихся историей и архитектурой.

Таким образом, соединение усадьбы Сукачева с комплексом усадеб в Иркутске происходит на уровне культурного и исторического наследия города. Это подчеркивает ценность деревянной архитектуры и ее важность для сохранения исторической памяти горожан и привлечения туристов, желающих познакомиться с уникальной атмосферой Иркутска.

Предлагается следующее приспособление обозначенных зданий:

Одноэтажное здание с подклетным этажом по адресу: ул. Карла Либкнехта, 109, расположенное главным фасадом на улицу Карла Либкнехта приспособляется под мастер-классы деревянных изделий.

Одноэтажное здание с антресольным этажом по адресу: ул. Карла Либкнехта, 111, расположенное главным фасадом на улицу Карла Либкнехта приспособляется под дом творчества, в котором будут располагаться: кабинет ИЗО, комната кройки и шитья, комната рукоделия, выставочный зал и кабинет директора.

Двухэтажное здание по адресу: ул. Карла Либкнехта, 113, расположенное главным фасадом на улицу Карла Либкнехта приспособляется под художественную мастерскую.

Одноэтажное здание по адресу: пер. Осенний, 2, расположенное главным фасадом на пер. Осенний приспособляется под помещение для охраны.

На основании проведенных натурных обследований и анализа архивных материалов было предложено следующее проектное решение:

На главном фасаде одноэтажного здания с подклетным этажом по адресу: ул. Карла Либкнехта, 109 восстановить наличники, угловые лопатки и крыльцо с декоративной стенкой-ширмой, прорезанной тремя арочными проемами. Снос поздних пристроев, нарушающих внешний вид здания.

На главном фасаде одноэтажного здания с антресольным этажом по адресу: ул. Карла Либкнехта, 111 восстановить существующий декор. Восстановить на северо-восточном фасаде резные столбики, по старым фотографиям. Так как пристрой с юго-восточного фасада сделан позднее, поэтому принимаем решение - провести частичную реконструкцию юго-восточного пристроя (взять аналог с пер. Осенний, 2).

На главном фасаде одноэтажного здания по адресу: пер. Осенний, 2 восстановить наличники, подоконную часть с накладными токарными полубалясинами.

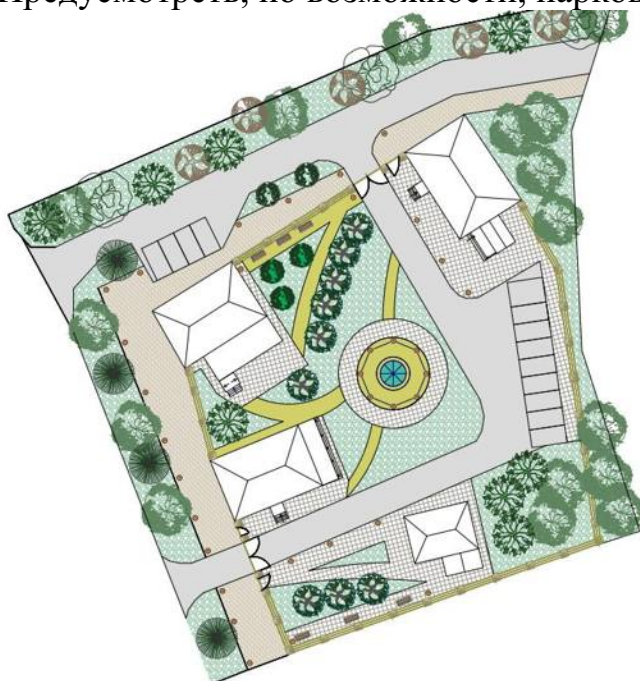
Двухэтажное здание по адресу: ул. Карла Либкнехта, 113, не требует реставрации.

Концепция сохранения и приспособления памятника

Схема генплана и благоустройства территории:

Территория дома нуждается в благоустройстве, а именно:

- Создание проезда для автомобиля и пешеходной части;
- Озеленение;
- Предусмотреть, по возможности, парковочные места.



Обозначения	Наименование
	-асфальтобетонное покрытие
	-пешеходные дорожки с мощением бетонной плитки тип 1
	-проектируемые дорожки парка покрытие - дресва серого цвета
	-проектируемые тропинки покрытие - песок
	-зеленые насаждения парка
	-деревянное ограждение с ваоротам и калиткой
	-скамья
	-беседка
	-фонари наружного освещения типа "торшер"
	-урна

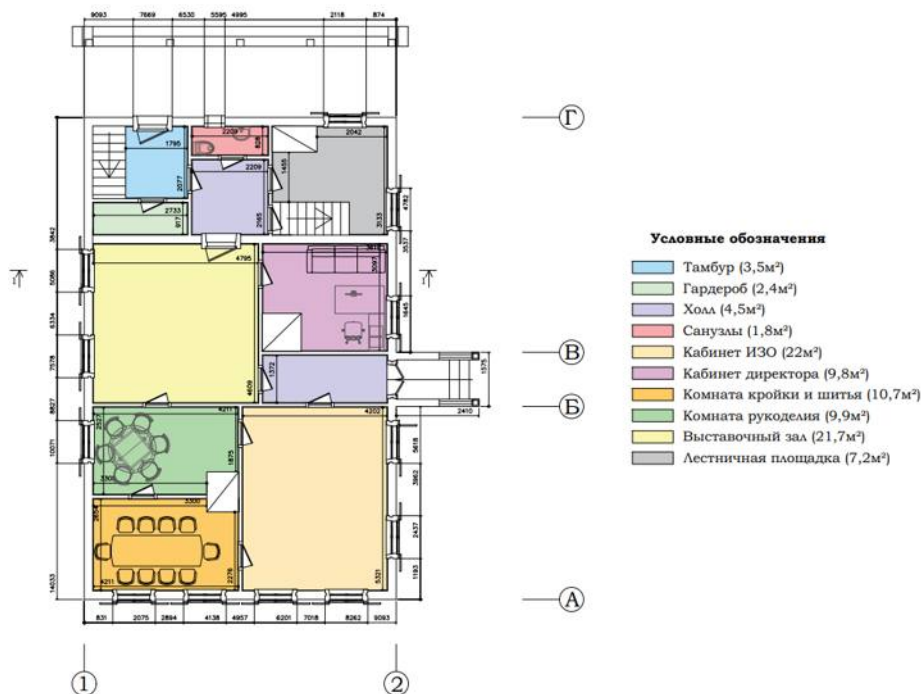
Функциональна схема приспособления памятника:

«Особняк Захарова, конец XIX-начало XX вв.»

Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111.

И хоть историческая функция памятника – жилая, целесообразней приспособить объект под новую функцию – дом творчества.

План 1-го этажа



Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала №139.

РАЗДЕЛ 4. ЭКОНОМИКА

ВВЕДЕНИЕ

Сметная документация на реставрацию объектов обладающих признаками объектов культурного наследия «Реконструкция исторического квартала с предложением по возрождению историко-культурной ценности и реставрации усадебного комплекса купцов меценатов Медведниковых в г. Иркутске». Составлена по рабочим чертежам, в соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации от 04.08.2020 г. № 421/пр.

Описание объекта:

Категория государственной охраны или учёта, регистрационный номер: зарегистрирован Перечень объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры) местного, регионального и федерального значения по области, расположенных на территории Иркутской области под № 381510384650005 Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 111. Утвержден приказом службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области от 22.02.90г, №73.

Подсчет объемов работ произведен в соответствии с ССН-84, ФЕРр.

Сметная стоимость работ в локальных сметах определена базисно-индексным методом, сборниками в редакции 2021 г. При расчете локальной сметы использован индекс для 1 квартала 2023 г.

Накладные расходы приняты в соответствии с Методикой от 21.12.2020 №812/пр в процентном отношении от фонда оплаты труда (ФОТ) в прямых затратах, нормы приняты в локальном сметном расчете на реконструкцию.

Сметная прибыль принята в соответствии с Методикой от 11.12.2020 №774/пр в процентном отношении от фонда оплаты труда (ФОТ) в прямых затратах, по видам реконструкционных работ в локальной смете.

В работе рассчитаны технико-экономические показатели, в соответствии со СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».

Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала №139.

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ № 1

на работы при реставрации

№ п.п.	Наименование работ	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным
1	2	3	4
1	Реставрация и усиление фундаментов под существующими памятниками культуры	1 м ³	13
2	Замена ступеней из бревен под стенами деревянных зданий	1 ступ	4
3	Замена отдельных мест обшивки деревянных стен	1 м	14
4	Замена отдельных поврежденных элементов в стропильных конструкциях скатных крыш (вальмовых) из бревен	1 м	5
5	Отбивка штукатурки с каменных, бетонных и деревянных поверхностей отдельными местами до 5 кв.м.	1м ²	10
6	Разборка и подбор целых деталей и фрагментов деталей	1 фрагмент	20
7	Изготовление недостающих	1 ручка	5

	деталей оконных и дверных проемов		
8	Реставрация старинных дверных и оконных приборов (ручки, шпингалеты, задвижки)	1 комплект ручек	3
9	Укреплением раствором разрушенного красочного слоя (шелушение, вспучивание и распыление)	1м ²	49
10	Установка изготовленных вновь или реставрированных приборов старинного образца	1штука	7
11	Изготовление крепкого болта	10 штук	6
12	Устройство вручную набивных дорожек и площадок с добавлением щебня	1м ²	244

Наименование редакции сметных нормативов Изменения в сметные нормы, утвержденные приказами Минстроя России от 26 декабря № 2019 г. № 871/пр, 872/пр (в ред. приказов от 30.03.2019 № 171/пр, от 01.06.2020 295/пр)

Наименование программного продукта "ГРАНД-Смета 2021"

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) №

пример реставрация

(наименование конструктивного решения)

Со-
став-
лен
ба-
зисно-ин-
дексным
мето-
дом
Ос-
но-
ва-
ние

(проектная и (или) иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем (ба-
зисном) уровне цен

Сметная стоимость	<u>1106,06</u>	тыс.руб.	Средства на оплату труда рабочих	<u>243,05</u>	<u>0,40</u>	тыс.руб.
в том числе:						
ремонтно-реставрационных работ	<u>1106,06</u>	тыс.руб.				
прочих затрат	<u>0,00</u>	(0)				

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица	Количество	Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.	Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, руб.
-------	-------------	-----------------------------	---------	------------	--	---------	--

1	2	3	4	измерения			8	9	10	11	12
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов					
Раздел 1. Реставрация											
1	СН-84 2-2-г	Реставрация и усиление фундаментов под существующими памятниками культуры	1 м3			13					
		Объем=13/1									
	1	ОТ					5,15		66,95	609,1	40781,67
	2	ЭМ									
	3	в т.ч. ОТм									
	4	М					30,27		393,51	655,3	257859,86
		Итого по расценке					35,42		460,46		298641,53
		ФОТ							66,95		40781,67
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9		22					65402,50
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8		8					29123,52
		Всего по позиции									393167,55

2	ССН-84 5-6-а	Замена стульев из бревен под стенами деревянных зданий Объем=4/1	1 стул	4				
	1	ОТ			4,25	17,00	609,1	10355,32
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. ОТм						
	4	М			3,97	15,88	655,3	10405,87
	Итого по расценке				8,22	32,88		20761,19
	ФОТ					17,00		10355,32
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9				4546,70
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			2024,63
	Всего по позиции							27332,52
3	ССН-84 5-11-в	Замена отдельных мест обшивки деревянных стен Объем=14/1	1 м	14				
	1	ОТ			0,31	4,34	609,1	2643,65
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. ОТм						
	4	М			0,29	4,06	655,3	2660,44
	Итого по расценке				0,60	8,40		5304,09
	ФОТ					4,34		2643,65
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9				1161,60
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			517,26

Всего по позиции										6982,95
4	ССН-84 5-22-а	Замена отдельных поврежденных элементов в стропильных конструкциях скатных крыш (вальмовых) из бревен	1 м	5						
		Объем=5/1								
	1	ОТ			0,89		4,45	609,1		2710,66
	2	ЭМ								
	3	в т.ч. ОТм								
	4	М			1,33		6,65	655,3		4357,62
		Итого по расценке			2,22		11,10			7068,28
		ФОТ					4,45			2710,66
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9					22	1547,95
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8					8	689,30
Всего по позиции										9305,53
5	ССН-84 8-12-а	Отбивка штукатурки с каменных, бетонных и деревянных поверхностей отдельными метстами до 5 кв.м.	1 м2	10						
		Объем=10/1								
	1	ОТ			0,13		1,30	609,1		791,88
	2	ЭМ								
	3	в т.ч. Отм								
	4	М			0,00		0,00			

		Итого по расценке		0,13		1,30		791,88
		ФОТ					1,30	791,88
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	22			173,42
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			77,22
		Всего по позиции				1,30		1042,52
6	СН-84 12-4-6	Разборка и подбор целых деталей и фрагментов деталей	1	фрагмент	20			
		Объем=20/1						
	1	ОТ		0,54		10,80	609,1	6 578,67
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. Отм						
	4	М		0,00		0,00	655,3	0,00
		Итого по расценке		0,54		10,80		6 578,67
		ФОТ					10,80	6 578,67
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	22			1440,73
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			641,55

Всего по позиции										8 660,95
7	ССН-84 22-5-в-г	Изготовление недостающих деталей оконных и дверных проемов	1	ручка	5					
		Объем=5/1								
		1 ОТ			3,29		16,45	609,1		10 020,29
		2 ЭМ								
		3 в т.ч. Отм								
		4 М			0,66		3,30	655,3		2 162,43
		Итого по расценке			3,95		19,75			12 182,72
		ФОТ					16,45			10 020,29
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9		22				2668,02
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8		8				1188,06
Всего по позиции										16 038,79
8	ССН-84 26-7-а-а	Реставрация старинных дверных и оконных приборов (ручки, шпингалеты, задвижки)	1	ком-лект ручек	3					
		Объем=3/1								
		1 ОТ			1,67		5,01	609,1		3 051,77
		2 ЭМ								
		3 в т.ч. Отм								
		4 М			0,25		0,75	655,3		491,46
		Итого по расценке			1,92		5,76			3 543,23
		ФОТ					5,01			3 051,77
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9		22				775,97

	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8				345,54
Всего по позиции									4 664,74
9	ССН-84 26-12-б	Укреплением раствором разрушенного красочного слоя (шелушение, вспучивание и распыление)	1м2		49				
		Объем=49/1							
	1	ОТ			2,63	128,87	609,1		78 499,38
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. Отм							
	4	М			1,39	68,11	655,3		44 631,23
		Итого по расценке			4,02	196,98			123 130,61
		ФОТ				128,87			78 499,38
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	22				26965,60
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8				12007,70
Всего по позиции									162 103,91
10	ССН-84 22-9-б-а	Установка изготовленных вновь или реставрированных приборов старинного образца	1 штука		7				
		Объем=7/1							
	1	ОТ			1,79	12,53	609,1		7 632,48
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. Отм							
	4	М			0,00	0,00	655,3		0,00
		Итого по расценке			1,79	12,53			7 632,48

		ФОТ				12,53		7 632,48
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	22			1671,51
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			744,32
		Всего по позиции						10 048,31
11	ССН-84 25-6-а	Изготовление крепкого болта		10 штук	6			
		Объем=6/1						
	1	ОТ			0,33	1,98	609,1	1 206,09
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. Отм						
	4	М			0,01	0,06	655,3	39,32
		Итого по расценке			0,34	2,04		1 245,41
		ФОТ				1,98		1 206,09
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	22			272,74
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			121,45
		Всего по позиции						1 639,60
12	ССН-84 27-18-в	Устройство вручную набивных дорожек и площадок с добавлением щебня		1м2	244			
		Объем=244/1						
	1	ОТ			0,53	129,32	609,1	78 773,49
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. Отм						
	4	М			1,44	351,36	655,3	230 239,74
		Итого по расценке			1,97	480,68		309 013,24

	ФОТ				129,32		78 773,49
Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	22			67673,90
Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			30134,97
Всего по позиции							406 822,11
Итого прямые затраты 1 Реставрация					1 242,68		795 893,32
В том числе:							
Оплата труда (ОТ)					399,00	609,1	243 045,34
Эксплуатация машин и механизмов					0,00	14,39	0,00
Материальные ресурсы					843,68	655,3	552 847,98
Итого ФОТ					399,00	609,1	243 045,34
Итого накладные расходы							169 753,94
Итого сметная прибыль							29 842,30
Итого прочие затраты							
ИТОГО по разделу 1 Реставрация							995 489,56
В том числе							
Материальные ресурсы, отсутствующие в ФРСН							
ИТОГИ по смете							
ВСЕГО Ремонтно-реставрационные работы							995 489,56
В том числе:							
ВСЕГО прямые затраты					1 242,68		795 893,32
В том числе:							
Оплата труда (ОТ)					399,00	609,1	243 045,34
Эксплуатация машин и механизмов					0,00	14,39	0,00
Материальные ресурсы					843,68	655,3	552 847,98
Всего ФОТ					399,00	609,1	243 045,34
Всего накладные расходы							169 753,94
Всего сметная прибыль							29 842,30
Всего прочие затраты							
ВСЕГО по смете							995 489,56
НДС 20% от стоимости материалов							110 569,60
ВСЕГО по смете с НДС							1 106 059,16

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ДЛЯ ОКН

Наименование показателей	Ед. измерения
1. Число квартир, вместимость	3 ед.
2. Строительный объем	928,5 куб. м.
3. Общая площадь	155,8 кв. м.
4. Жилая площадь	100 кв. м.
5. Коэффициент отношения жилой площади к общей	0,6 в соотв. единицах

Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Особняк Захарова» по ул. Карла Либкнехта, 111 в г. Иркутске с предложением по реконструкции фрагмента застройки квартала №139.

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ № 2
на работы при реконструкции

№ п.п.	Наименование работ	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным
1	2	3	4
1	Разработка грунта при подводке, смене или усилении фундаментов	100 м ³	2,33
2	Погрузка грунта вручную в автомобили-самосвалы с выгрузкой	100 м ³	1,59
3	Ремонт асфальтобетонного покрытия дорог	1 м ²	0,25
4	Ремонт бордюров	100 м	1,7
5	Разборка деревянных заборов глухих из строганых досок	100 м ²	1,3

Наименование программного продукта

"ГРАНД-Смета 2021"

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) №

пример реконструкция, капремонт
(наименование конструктивного решения)

Составлен на основании _____
методом _____

(проектная и (или) иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем (базисном) уровне цен

Сметная стоимость	<u>1403,29</u>	<u>40,68</u>	тыс.руб.
в том числе:			
ремонтно-строительных работ	<u>1403,29</u>	<u>40,68</u>	тыс.руб.
монтажных работ	<u>0,00</u>	<u>(0)</u>	тыс.руб.
оборудования	<u>0,00</u>	<u>(0)</u>	тыс.руб.
прочих затрат	<u>0,00</u>	<u>(0)</u>	тыс.руб.

Средства на оплату труда рабочих	<u>422,45</u>	<u>(0,43)</u>	тыс.руб.
Нормативные затраты труда рабочих		<u>50,30</u>	чел.час.
Нормативные затраты труда машинистов		<u>1,51</u>	чел.час.
Расчетный измеритель конструктивного решения			

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.	Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, руб.

1	2	3	4	на единицу	коэф-фициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэф-фициенты	всего	11	12
Раздел 2. Реконструкция											
1	ФЕРр51-2-1	Разработка грунта при под-водке, смене или усилении фунда-ментов	100 м3			2,33					
		Объем=233 / 100									
		1 ОТ					3 441,20		8 018,00	39,95	320318,94
		2 ЭМ					0,66		1,54		
		3 в т.ч. ОТм					0,12		0,28	39,95	11,17
		ЗТ	чел.-ч	433,4		1009,82					
		Итого по расценке ФОТ					4 981,64		8 019,53		
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.1.1	НР механизированным способом (ремонтно-строительные)	%	92		92			8 018,28	39,95	320330,11
									7 376,81	39,95	294703,70
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.1.1	СП механизированным способом (ремонтно-строительные)	%	46		46			3 688,41	39,95	147351,85
		Всего по позиции							19 084,75		
2	ФЕРр51-6-1	Погрузка грунта вручную в авто-мобили-само-свалы с выгрузкой	100 м3			1,59					
		Объем=159/100									
		1 ОТ					606,73		964,70	39,95	38539,79
		2 ЭМ					3 760,68		5 979,48		
		ЗТ	чел.-ч	83		131,97					

		Итого по расценке			4 367,41	6 944,18		
		ФОТ				964,70	39,95	38539,79
Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.1.2		НР ручным способом (строительные работы)	%	89	89	858,58	39,95	5748,00
Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.1.2		СП ручным способом (строительные работы)	%	40	40	385,88	39,95	3285,00
		Всего по позиции				8 188,65		
3	ФССЦпг-03-21-01-005	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 5 км	1 т груза		1,59	1,60		2,54
4	ФЕРр68-15-4	Ремонт асфальтобетонного покрытия дорог	100 м2		0,25			
		Объем=25 / 100						
	1	ОТ				663,97	165,99	6631,40
	2	ЭМ				650,25	162,56	
	3	в т.ч. ОТм				76,51	19,13	764,14
999-9900		Строительный мусор	т	12,5	3,125			
		ЗТ	чел.-ч	79,9	19,975			
		Итого по расценке			1 314,22	328,56		
		ФОТ				185,12		820,00
Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.21.1		НР устройство покрытий дорожек, тротуаров, мостовых и площадок и прочее	%	113	113	209,19		730,00
Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.21.1		СП устройство покрытий дорожек, тротуаров, мостовых и площадок и прочее	%	77	77	142,54		402,00
		Всего по позиции				680,28		

5	ФЕРр68-17-1	Ремонт бордюров	100 м		1,7						
			Объем=170 / 100								
		1	ОТ				570,90	970,53	39,95	38772,67	
		2	ЭМ				719,36	1 222,91			
		3	в т.ч. ОТм				79,47	135,10	0	0,00	
		999-9900	Строительный мусор	т	19,4	32,997					
			ЗТ	чел.-ч	68,7	116,79					
		Итого по расценке						1 342,24	2 193,44		
		ФОТ							1 105,63	39,95	44169,88
			Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.21.1	НР устройство покрытий дорожек, тротуаров, мостовых и площадок и прочее	%	113	113		1 249,36	39,95	49911,96
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.21.1	СП устройство покрытий дорожек, тротуаров, мостовых и площадок и прочее	%	77	77		851,33	39,95	34010,81		
Всего по позиции							4 294,14				
6	ФЕРр 68-26-3	Разборка деревянных заборов глухих из строганных досок	100 м2		1,3						
			Объем=130/100								
		1	ОТ				350,25	455,33	39,95	18190,23	
		999-9900	Строительный мусор	т	0,65	0,845					
			ЗТ	чел.-ч	42,87	55,731					
Итого по расценке						350,25	455,33				

		ФОТ					455,33	39,95	18190,23
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.1.2	НР ручным способом (строительные работы)	%	89	89		405,24	39,95	5748,00
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.1.2	СП ручным способом (строительные работы)	%	40	40		182,13	39,95	3285,00
Всего по позиции							1 042,69		
7	ФССЦпг-01-01-01-041	Погрузо-разгрузочные работы при автомобильных перевозках: Погрузка мусора строительного с погрузкой вручную	1 т груза		36,97	42,98	1 588,84		
8	ФССЦпг-03-21-01-005	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 5 км	1 т груза		36,97	6,69	247,31		
Итоги по смете:									
	Итого прямые затраты (справочно)						16 872,63		525 419,47
	В том числе:								
	Оплата труда рабочих						10 574,54	39,95	422 453,04
	Эксплуатация машин						6 143,58	16,76	102 966,43
	Оплата труда машинистов						154,51	39,95	6 172,52

	Строительные работы	33 903,75		1 169 404,95
	Строительные работы	32 067,60		1 138 631,06
	В том числе:			
	оплата труда	10 574,54	39,95	422 453,04
1	эксплуатация машин и механизмов	6 143,58	16,76	102 966,43
	накладные расходы	10 099,18	39,95	403 462,35
	сметная прибыль	5 250,29	39,95	209 749,24
1	Транспортные расходы (перевозка), относимые на стоимость строительных работ	1 836,15	16,76	30 773,89
	Итого ФОТ (справочно)	1 836,15	39,95	73 354,23
	Итого накладные расходы (справочно)	10 099,18	39,95	403 462,35
	Итого сметная прибыль (справочно)	5 250,29	39,95	209 749,24
	ИТОГО по смете	33 903,75		1 169 404,95
	НДС 20%	6 780,75		233 880,99
	ВСЕГО по смете с НДС	40 684,50		1 403 285,93

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОКАЗАТЕЛИ
(до благоустройства)

Наименование показателей	Ед. измерения
1. Площадь земельного участка	5328 кв.м
2. Площадь озеленения	2580 кв. м.
3. Площадь проездов и тротуаров	2006 кв. м.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОКАЗАТЕЛИ
(после благоустройства)

Наименование показателей	Ед. измерения
1. Площадь земельного участка	5328 кв.м
2. Площадь озеленения	2016 кв. м.
3. Площадь проездов и тротуаров	2731 кв. м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основной целью данного проекта является сохранение исторической и культурной ценности комплекса усадеб, включающего Особняк Кулижанова, Особняк Захарова, Доходный дом в усадьбе Захарова и Особняк Сильвинского. В рамках проекта были проведены все необходимые работы по реставрации и восстановлению зданий в соответствии с современными требованиями и стандартами.

Предложенные меры проекта включают восстановление фасадов зданий, крыш, перекрытий, оконных и дверных заполнений, а также декоративных обрамлений проемов. Отсутствующие элементы были воссозданы в современном стиле с целью сохранения и максимального приближения к историческому облику.

После завершения работ по реставрации и приспособлению, данные усадебные комплексы не только сохранят свой архитектурный характер и историческую ценность, но и будут адаптированы под современные функциональные требования.

Список используемых источников

1. Перечень объектов культурного наследия местного, регионального и федерального значения (история, архитектура)
2. <https://ircity.ru/text/gorod/2017/09/12/70605662/>
3. http://irkipedia.ru/content/pamyatnik_derevyannogo_zodchestva_po_adresu_irkutsk_ulica_k_libknehta_111
4. Иркутск деревянный. Альбом-путеводитель / Фото И. Бержинского, текст Л. Басиной, А. Гаращенко, И. Калининой, Е. Ладейщиковой. Иркутск: ООО НПФ «Земля Иркутская», 2010.
5. Калинина И.В., Красная Н.Н. Город и дерево. Архитектура и ремесло. Иркутск: ООО Агентство "МаиР", 2013. 452 с.: ил.
6. <http://www.etomesto.ru/irkutsk/>
7. https://vk.com/arhi_yasli
8. <https://egrp365.org/map/?id=g43e3Q>
9. <https://ru-ru.topographic-map.com/map-2lstrr/Иркутская-область/>
10. Государственные сметные нормативы. Федеральные единичные расценки на строительные и специальные строительные работы. ФЕР 81-02-10-2001.
11. Федеральный сборник средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции.
12. Методика Об утверждении методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства от 11.12.2020 №774/пр.
13. Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации от 04.08.2020 г. № 421/пр.
14. Методические рекомендации по применению государственных сметных нормативов – укрупненных нормативов цены строительства различных видов объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры.
15. 133/2010-ГП. Парк. НПРМ «Традиция», 2010.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотофиксация



Музей-усадьба В. П. Сукачёва (ул. Декабристских Событий, 112Б)



Доходный дом в усадьбе Захарова (ул. К. Либкнехта, 113)



Особняк Захарова (ул. К. Либкнехта, 111)



Особняк Кулижанова (ул. К. Либкнехта,109)



Особняк Сильвинского (ул. пер. Осенний, 2)

Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, 111 «Особняк Захарова (конец XIX-начало XX вв.)»



Главный (юго-западный) фасад



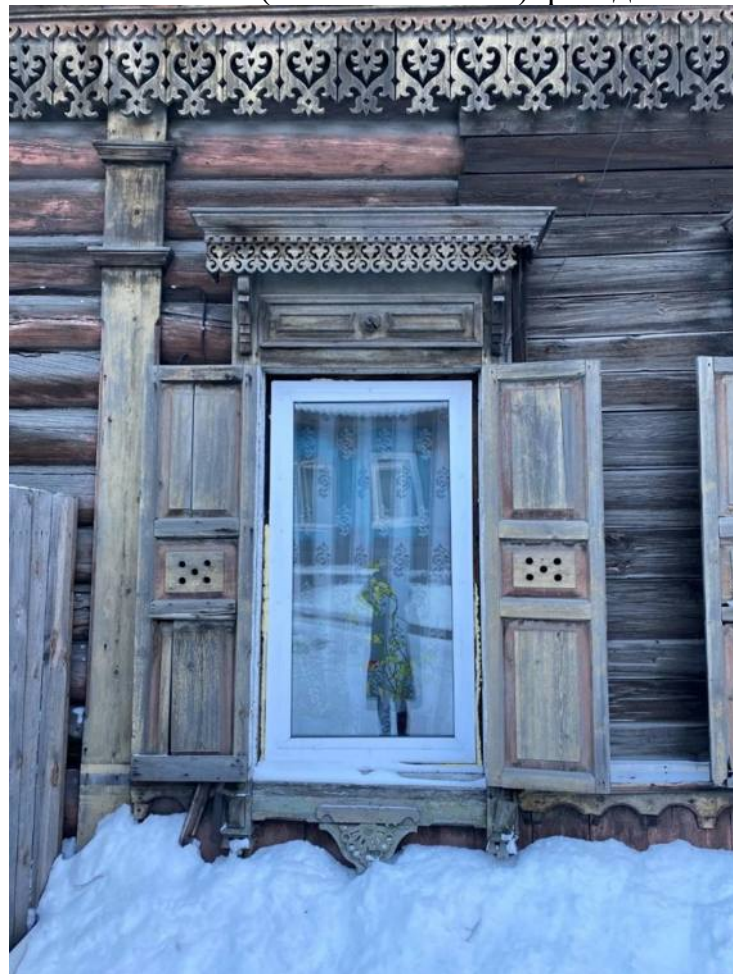
Боковой (северо-западный) фасад



Дворовой (северо-восточный) фасад



Боковой (юго-восточный) фасад

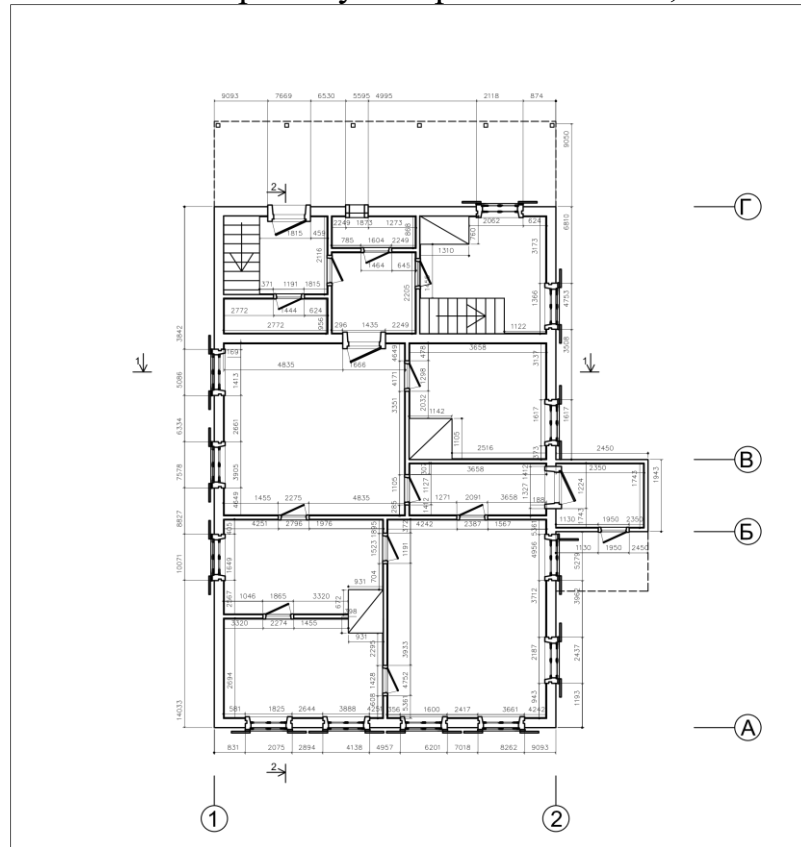


Окно

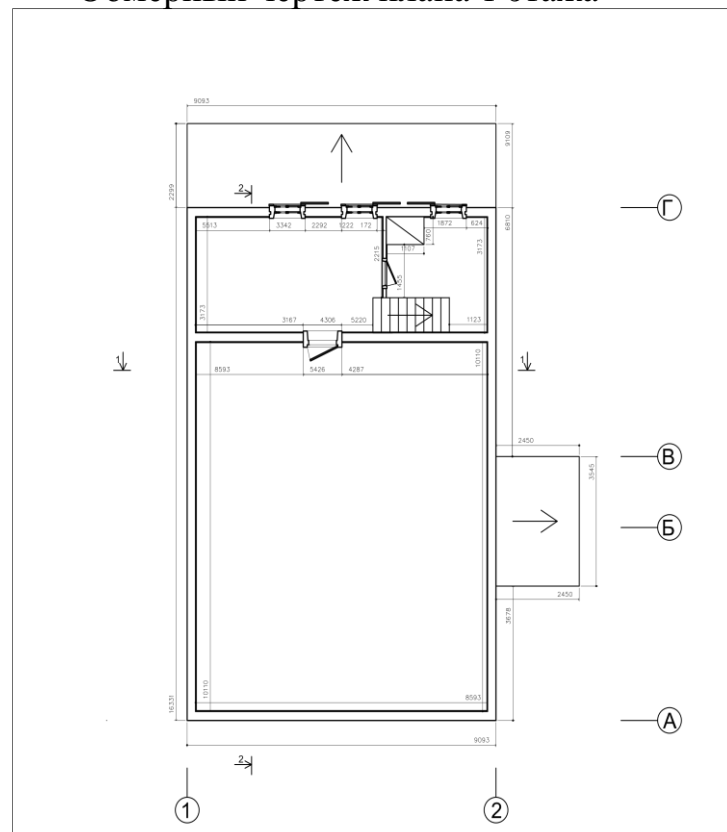
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Проектные и графические материалы

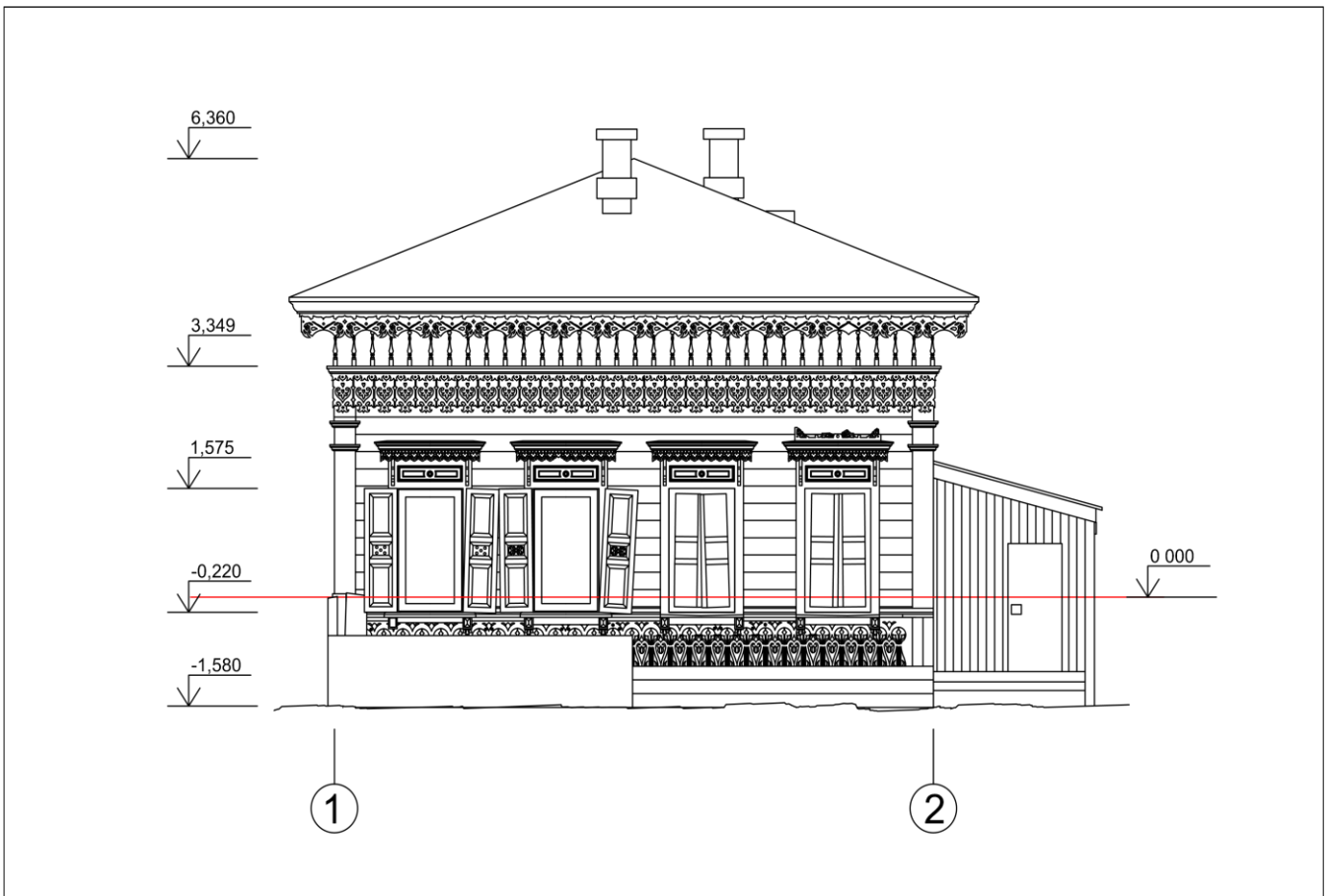
«Обособляк Захарова» ул. Карла Либкнехта, 111



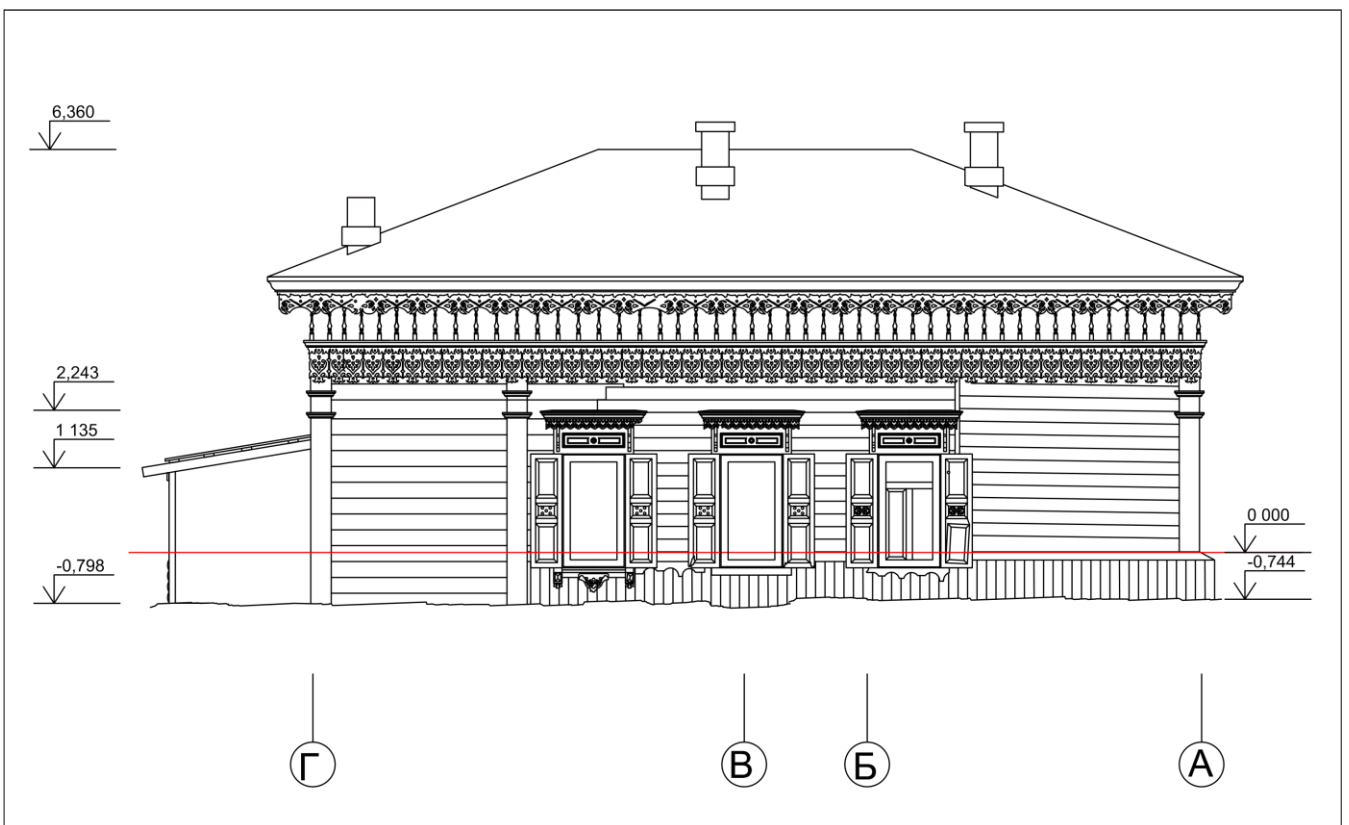
Обмерный чертеж плана 1 этажа



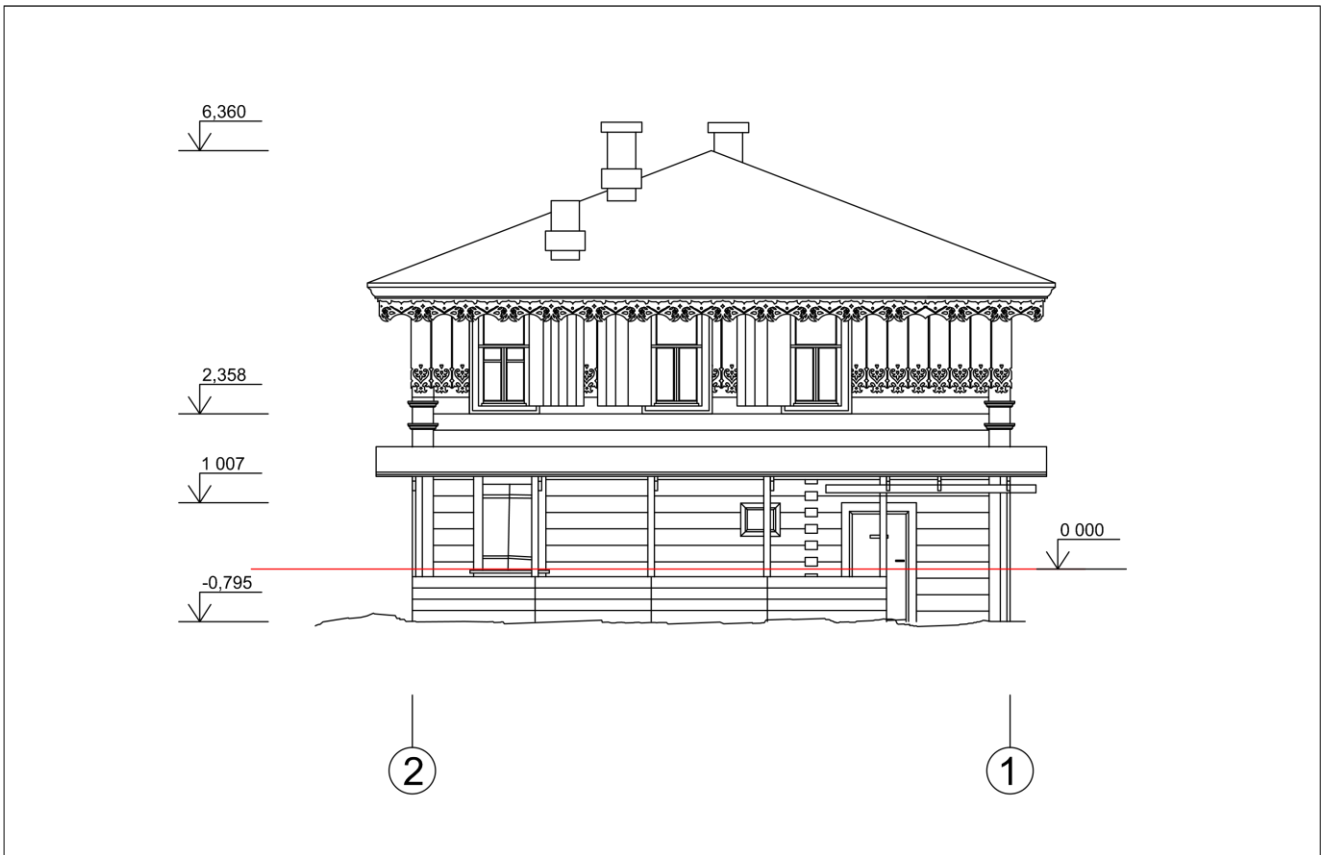
Обмерный чертеж плана антресольного этажа



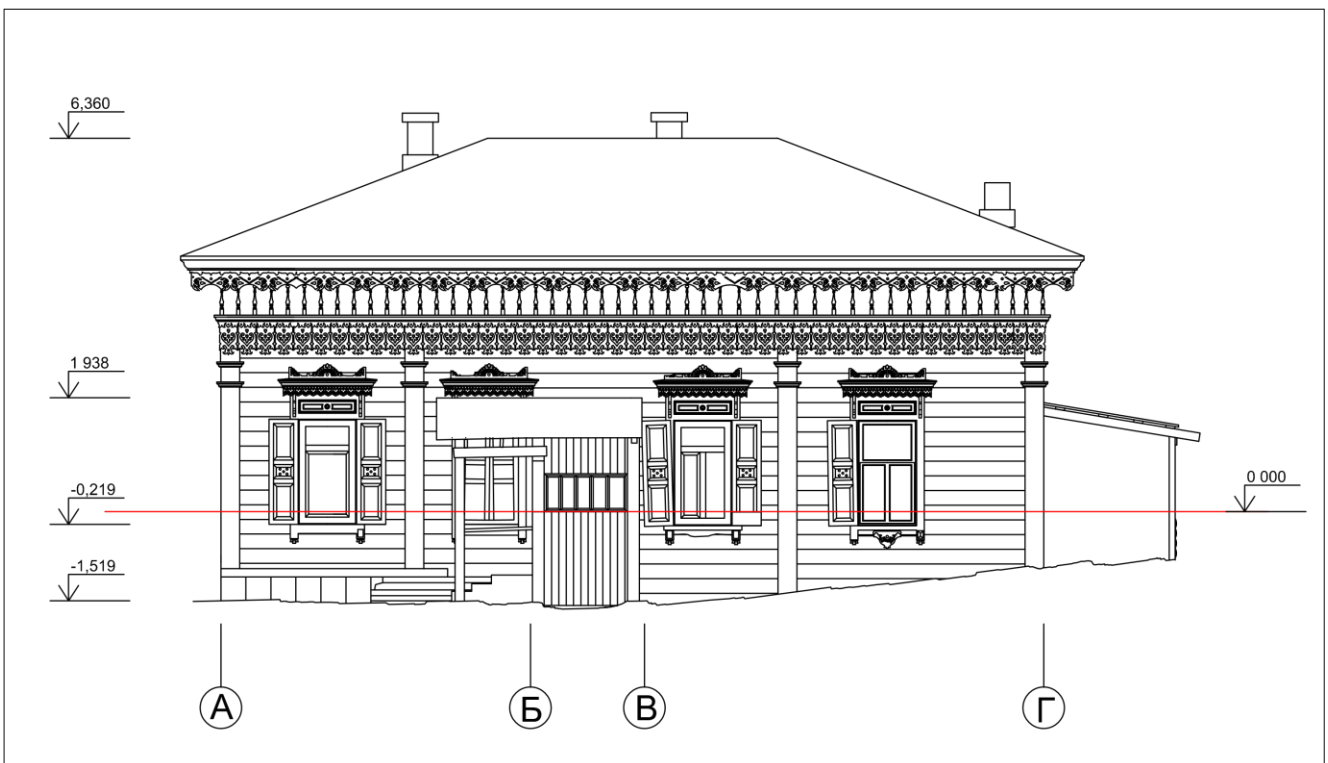
Обмерный чертеж главного фасада (в осях 1-2)



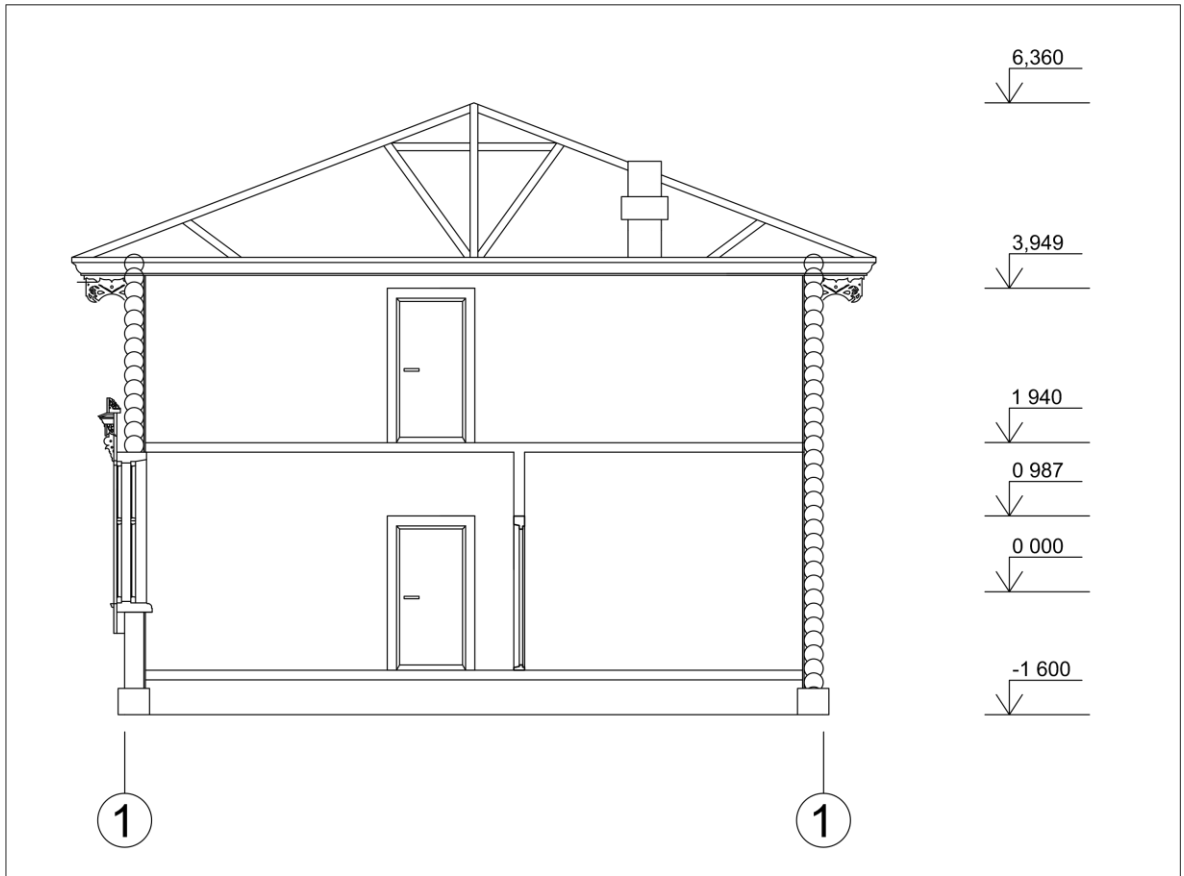
Обмерный чертеж бокового (северо-западного) фасада (в осях Г-А)



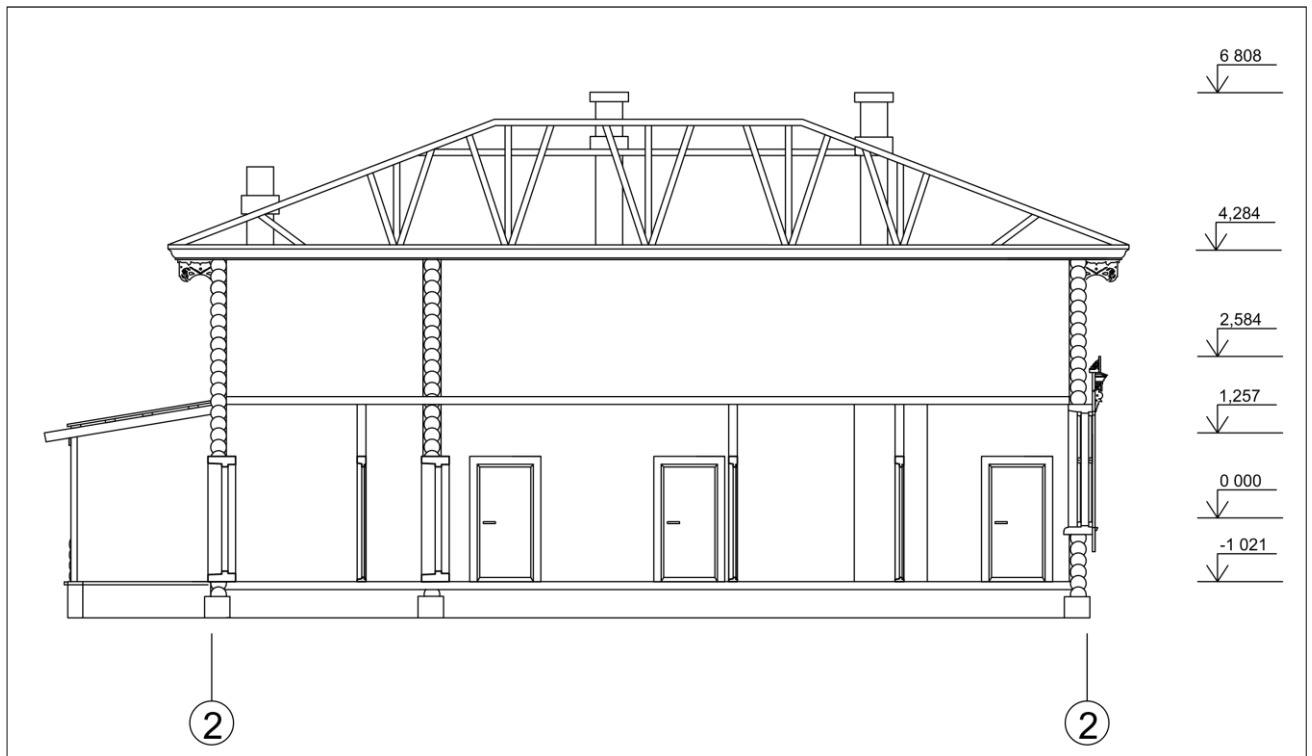
Обмерный чертеж дворового (северо-восточного) фасада (в осях 2-1)



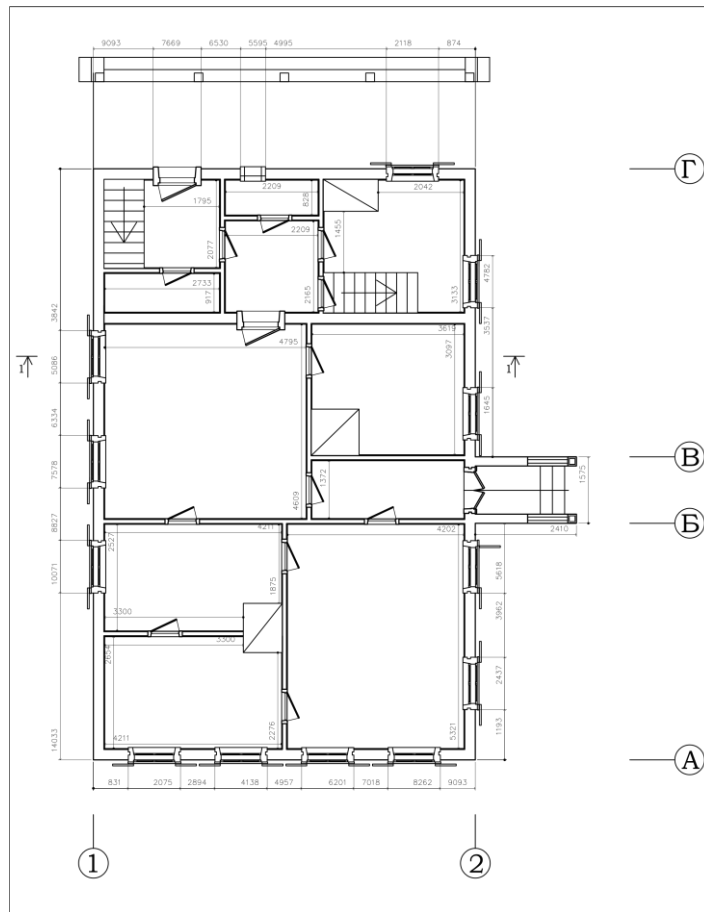
Обмерный чертеж бокового (юго-восточного) фасада (в осях А-Г)



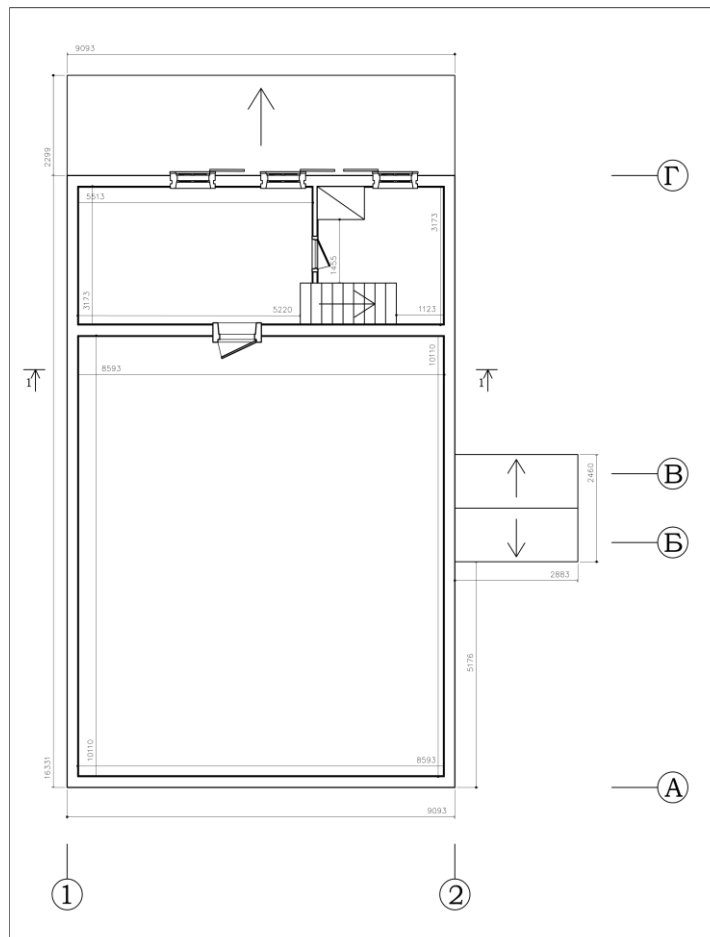
Разрез 1-1



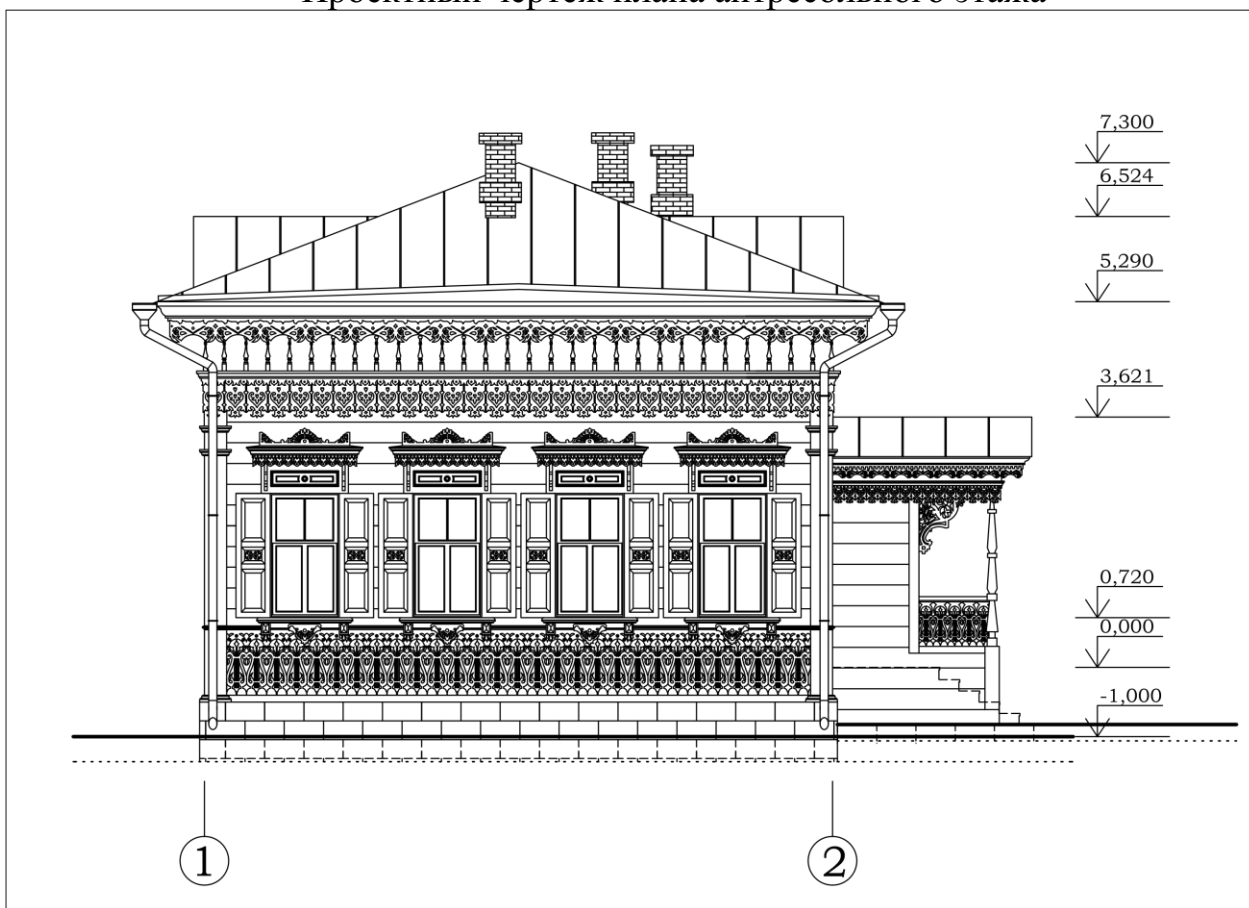
Разрез 2-2



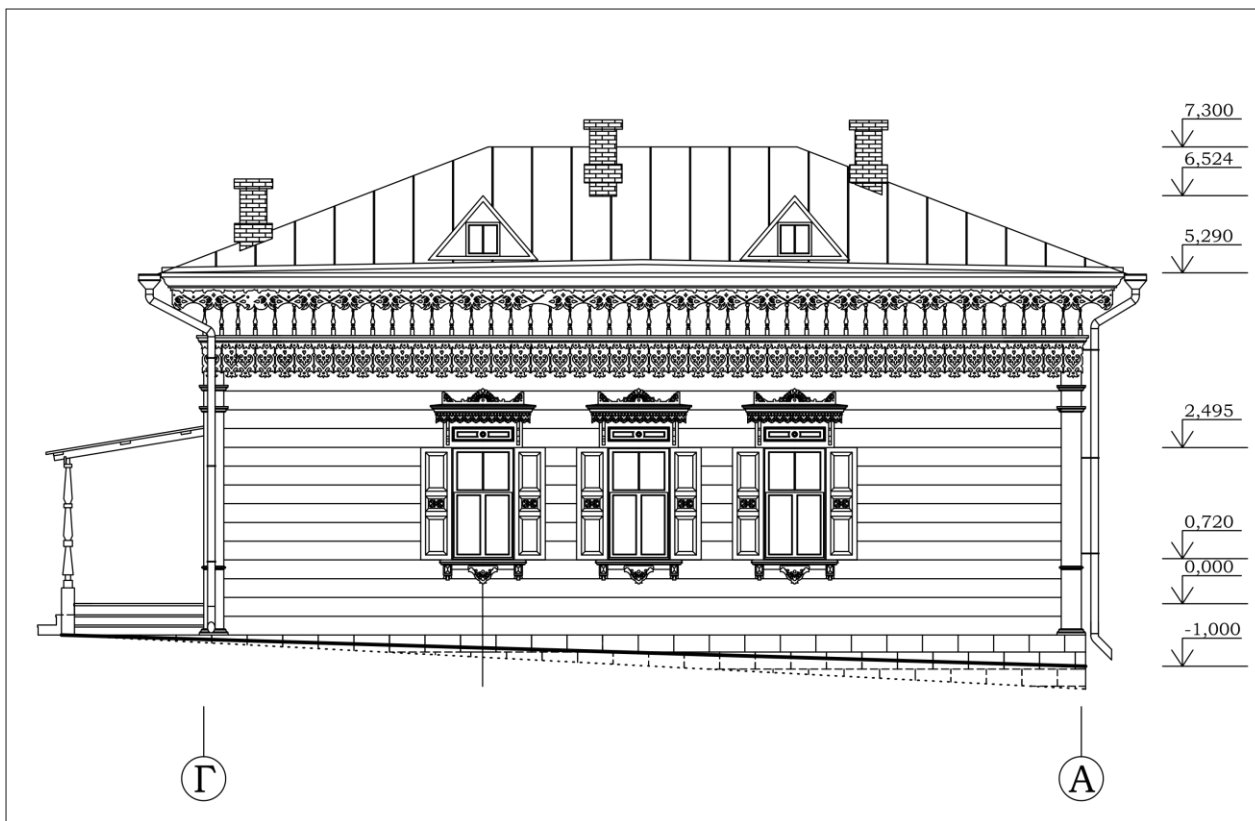
Проектный чертеж плана 1 этажа



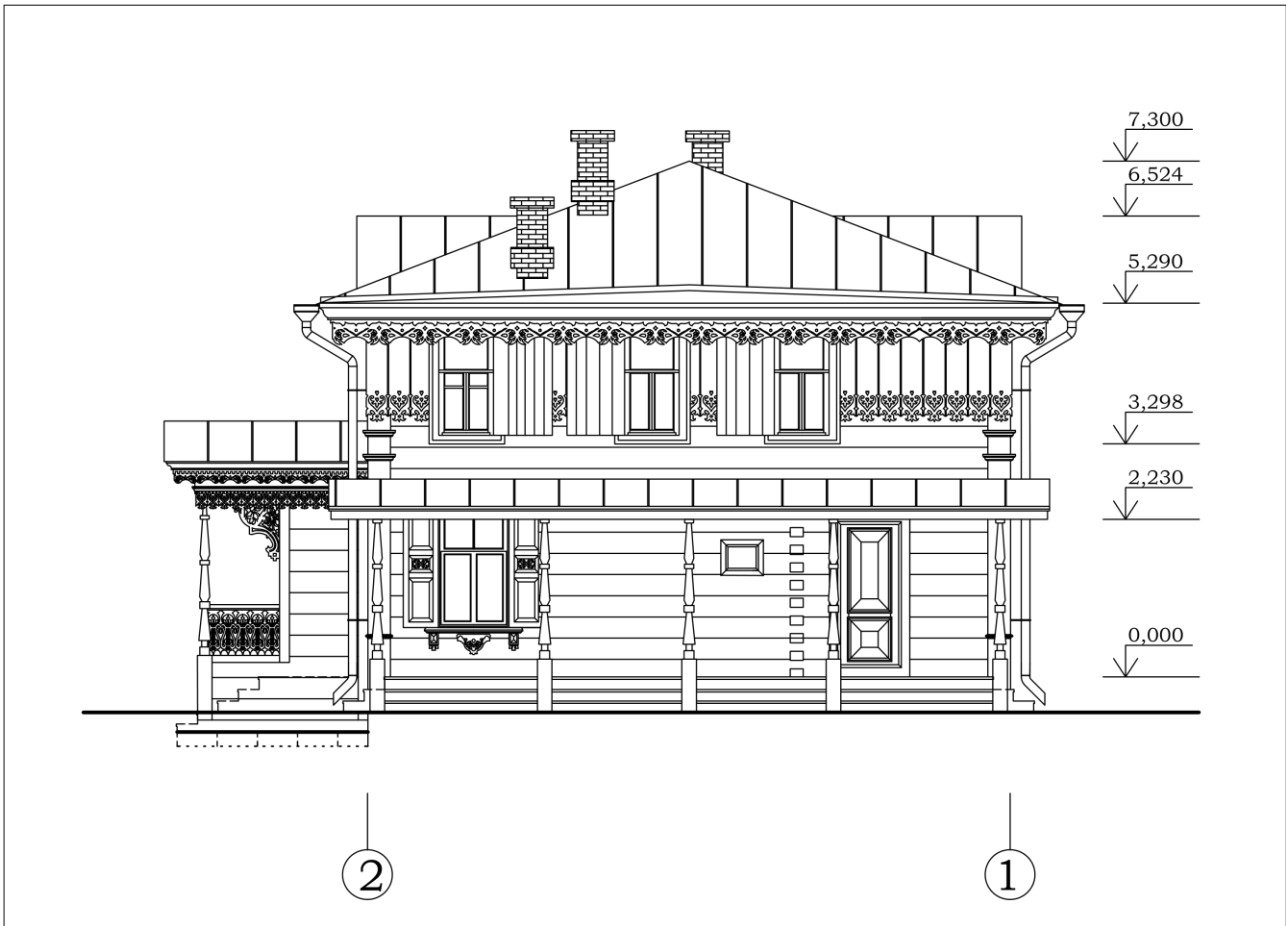
Проектный чертеж плана антресольного этажа



Проектный чертеж главного фасада (в осях 1-2)



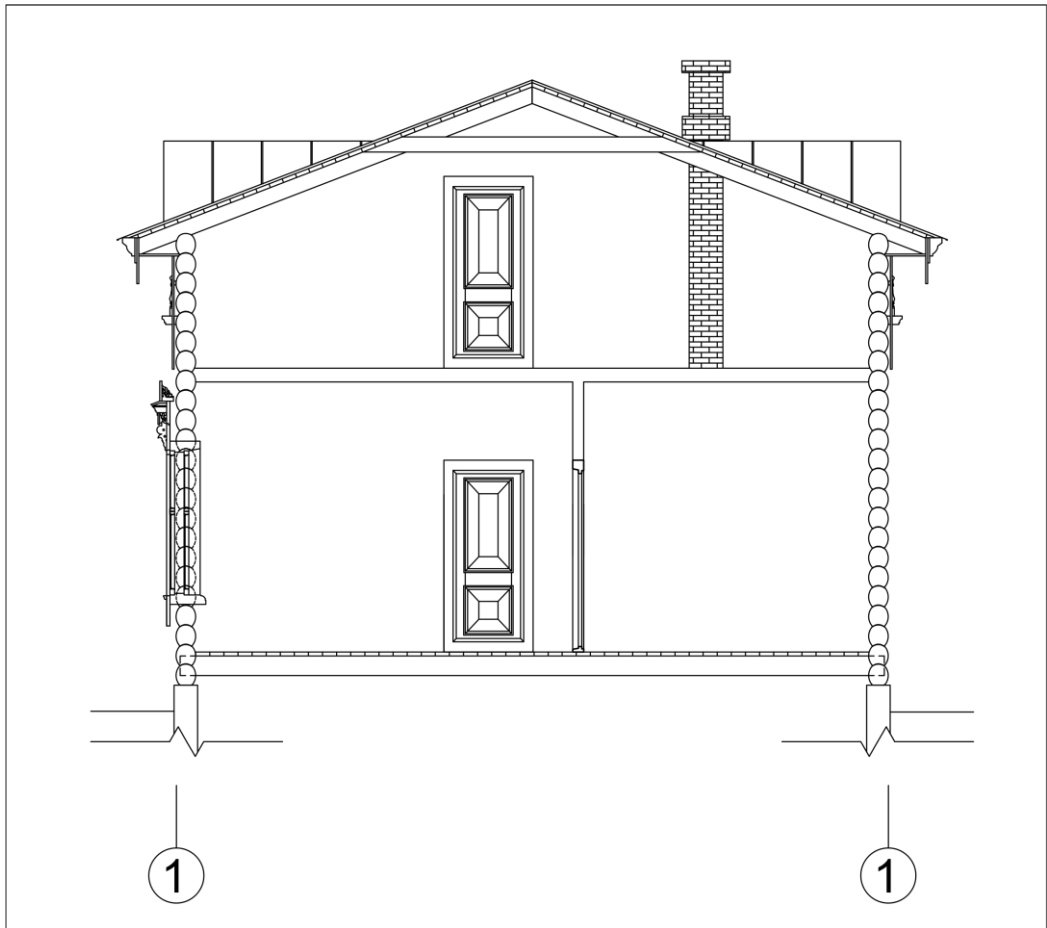
Проектный чертеж бокового (северо-западного) фасада (в осях Г-А)



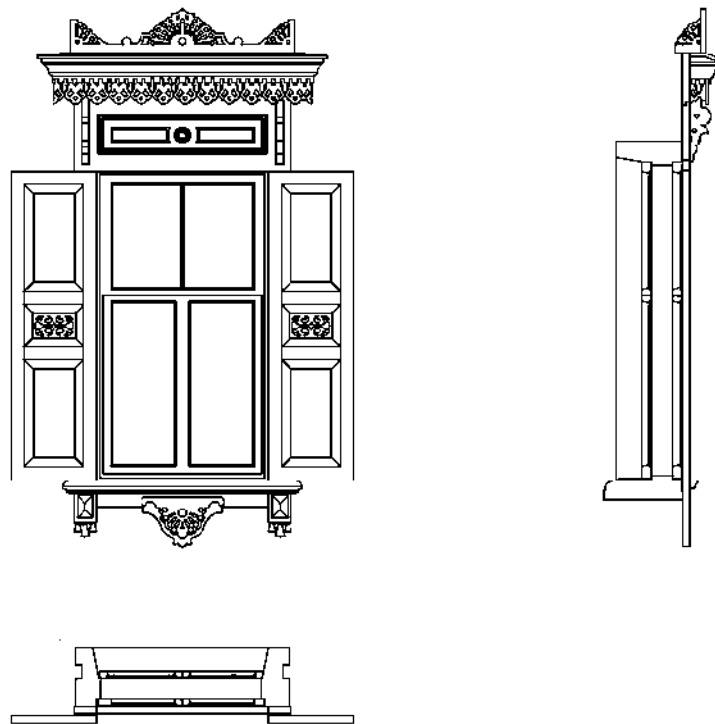
Проектный чертеж дворового (северо-восточного) фасада (в осях 2-1)



Проектный чертеж бокового (юго-восточного) фасада (в осях А-Г)

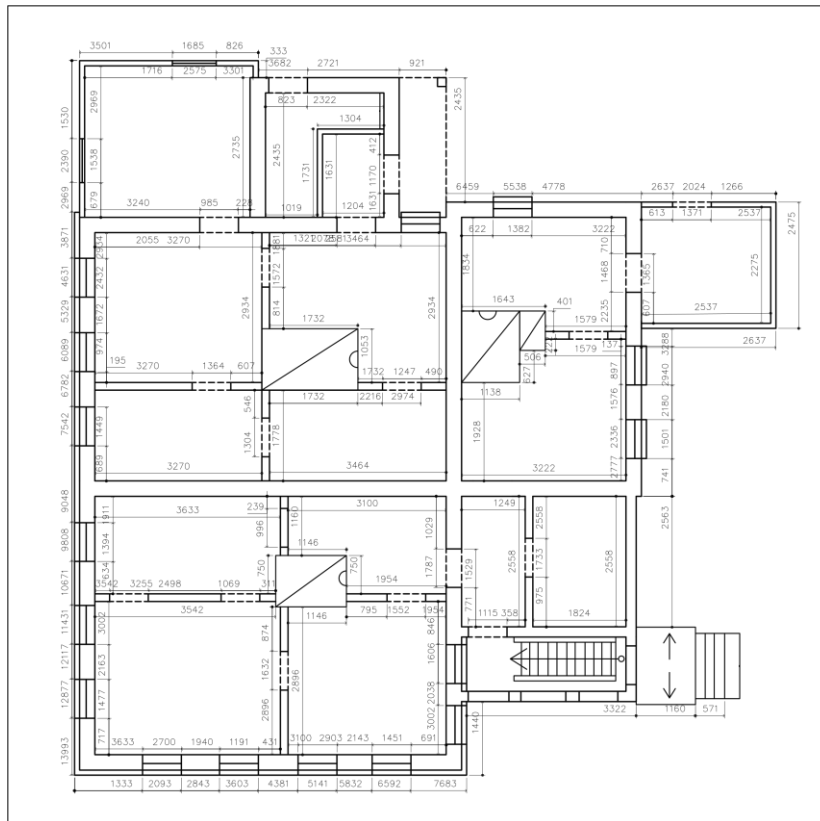


Разрез 1-1

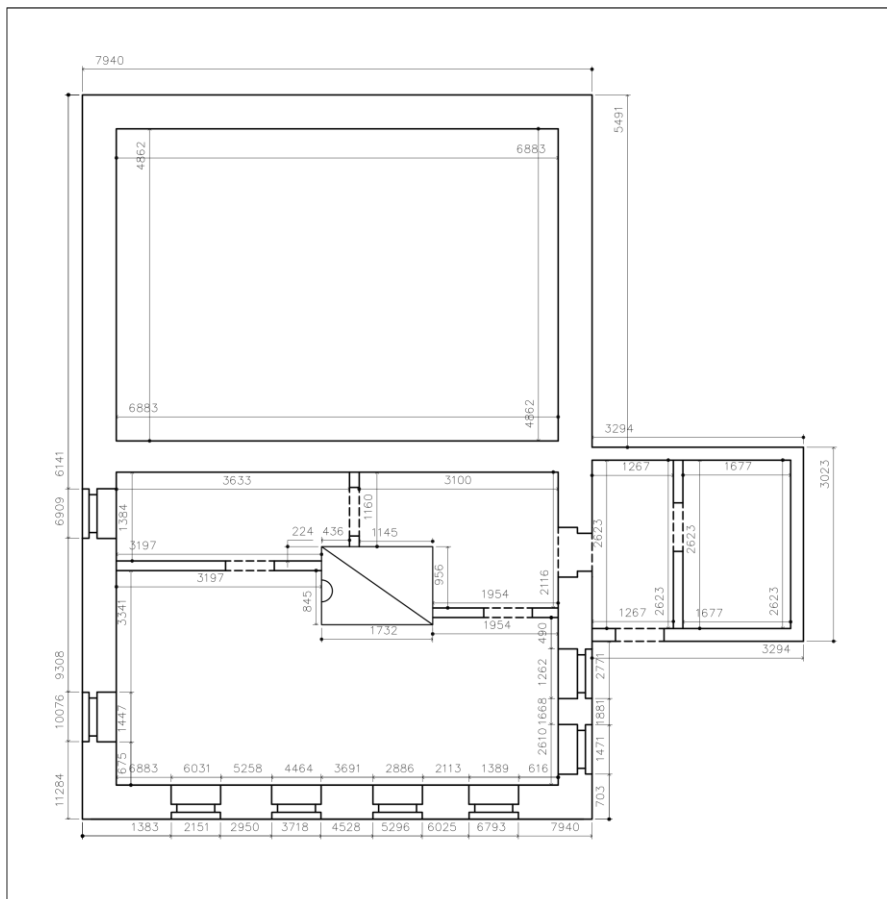


Проектный чертеж окна

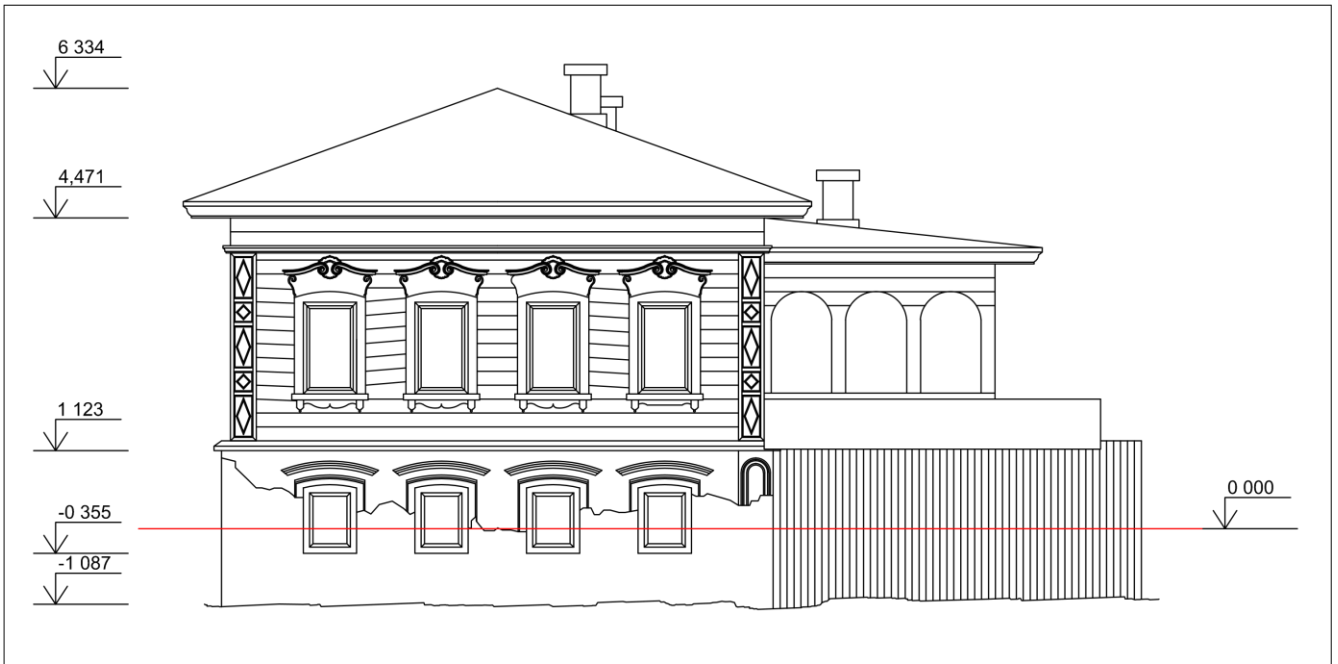
Особняк Кулижанова (ул. К. Либкнехта,109)



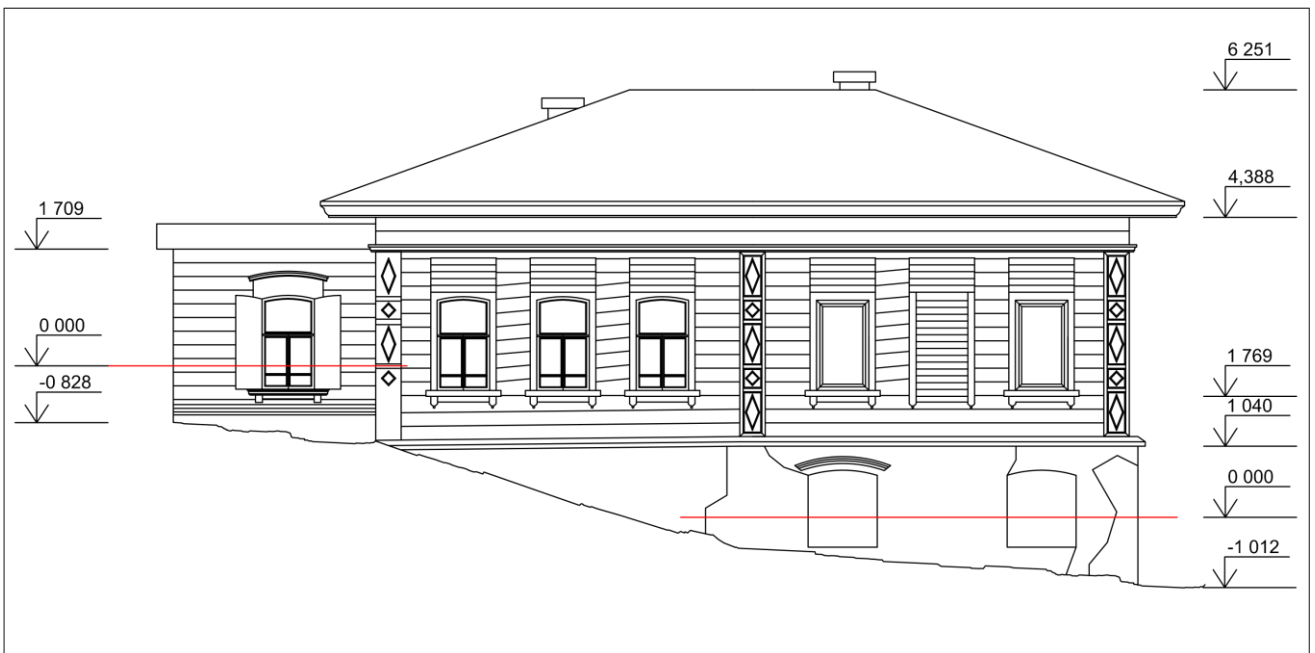
Обмерный чертеж плана 1 этажа



Обмерный чертеж плана подклетного этажа



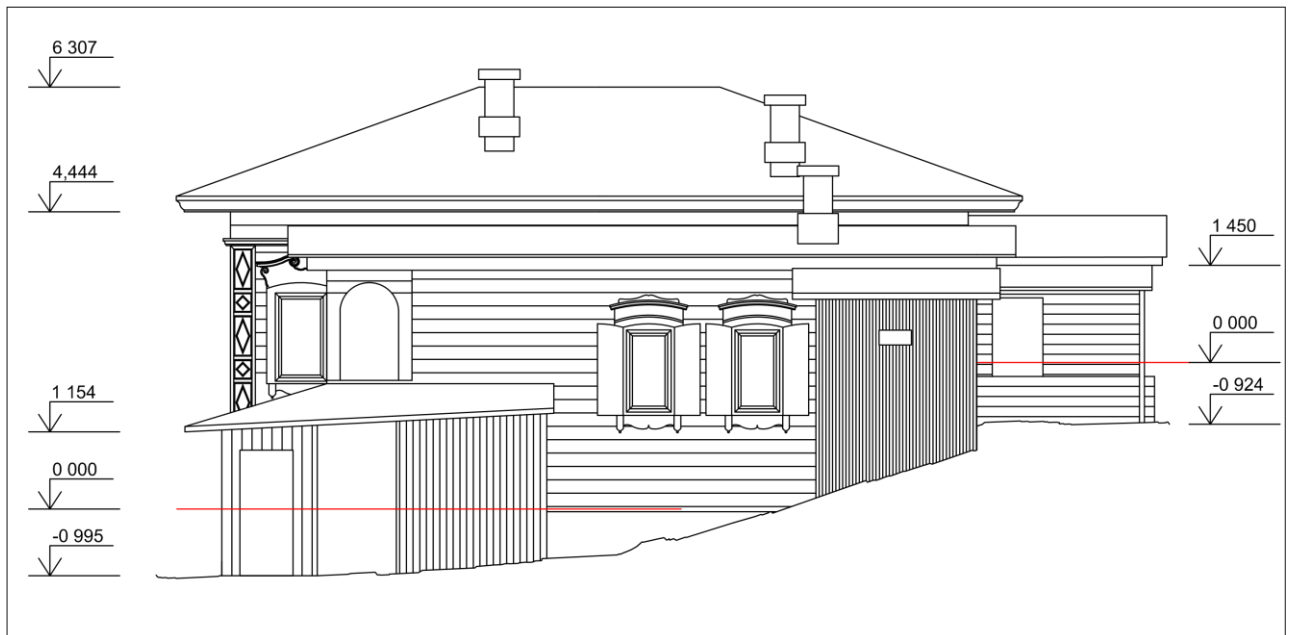
Обмерный чертеж главного фасада



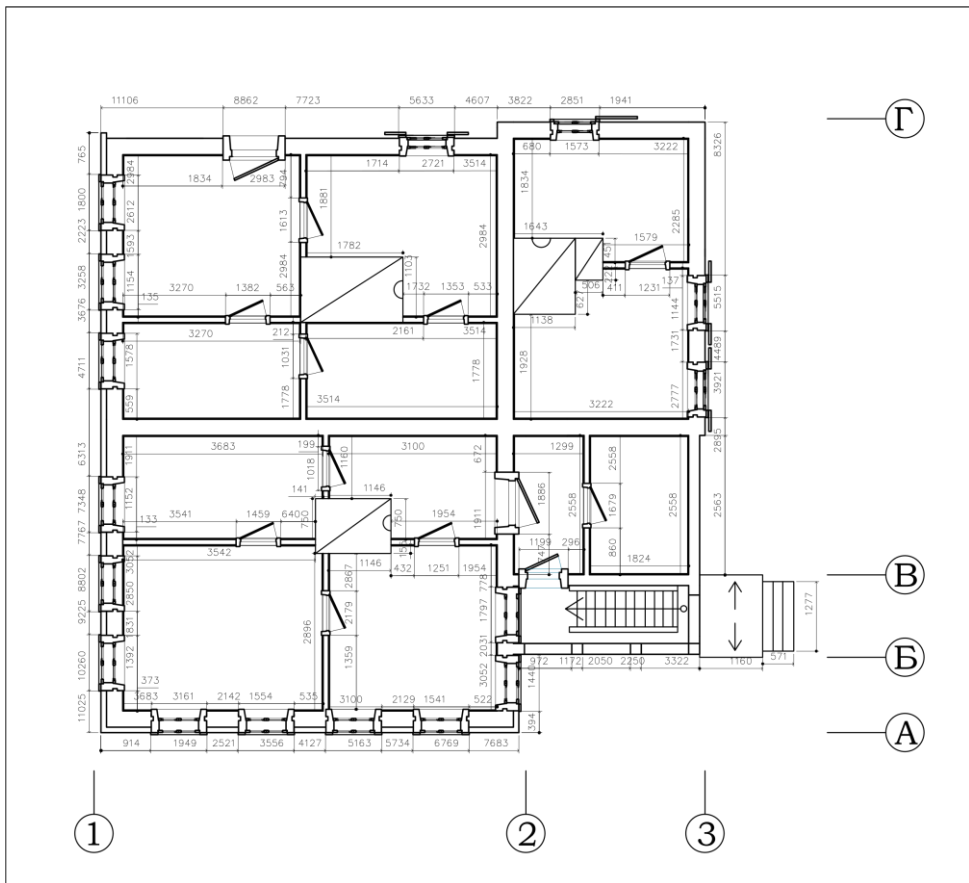
Обмерный чертеж бокового (северо-западного) фасада



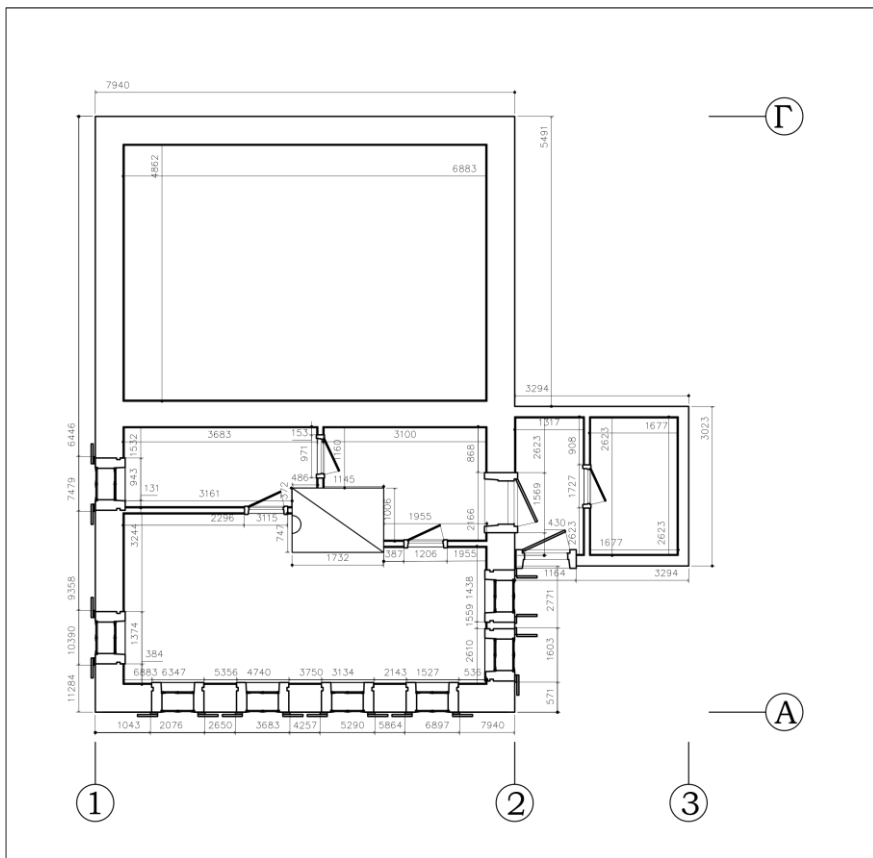
Обмерный чертеж дворового (северо-восточного) фасада



Обмерный чертеж бокового (юго-восточного) фасада



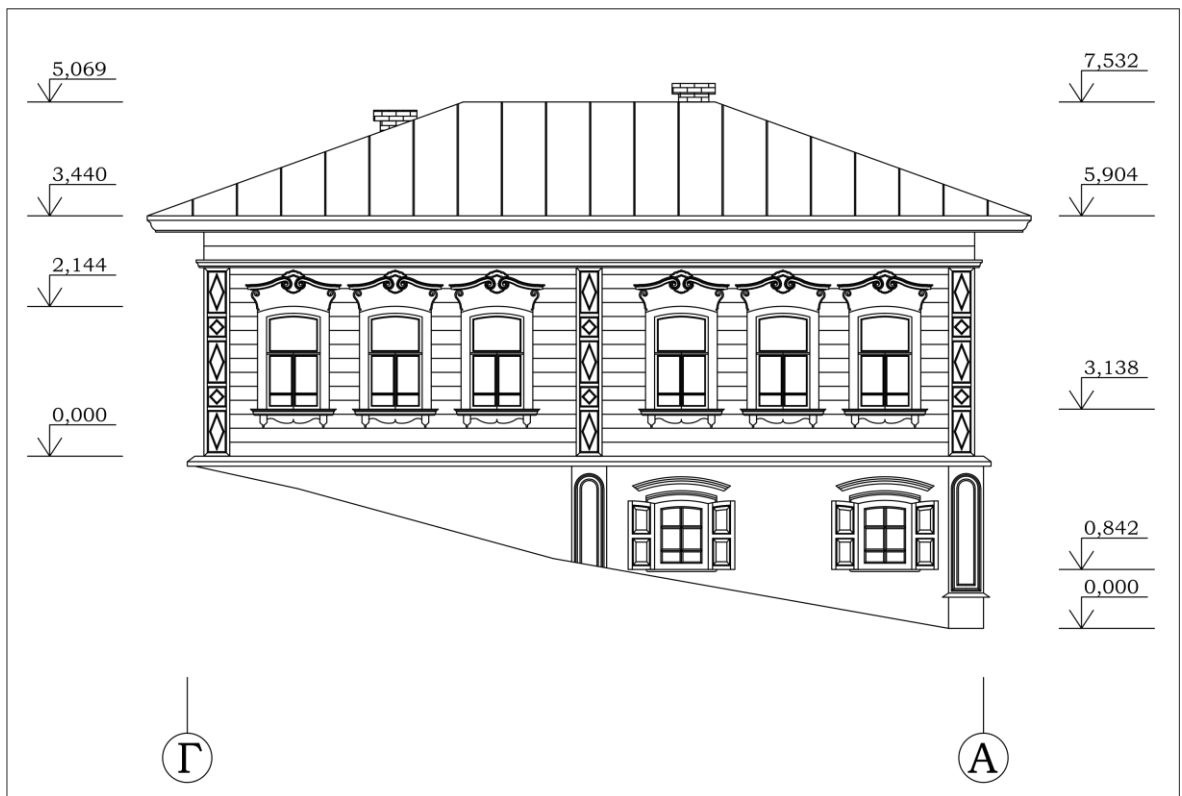
Проектный чертеж плана 1 этажа



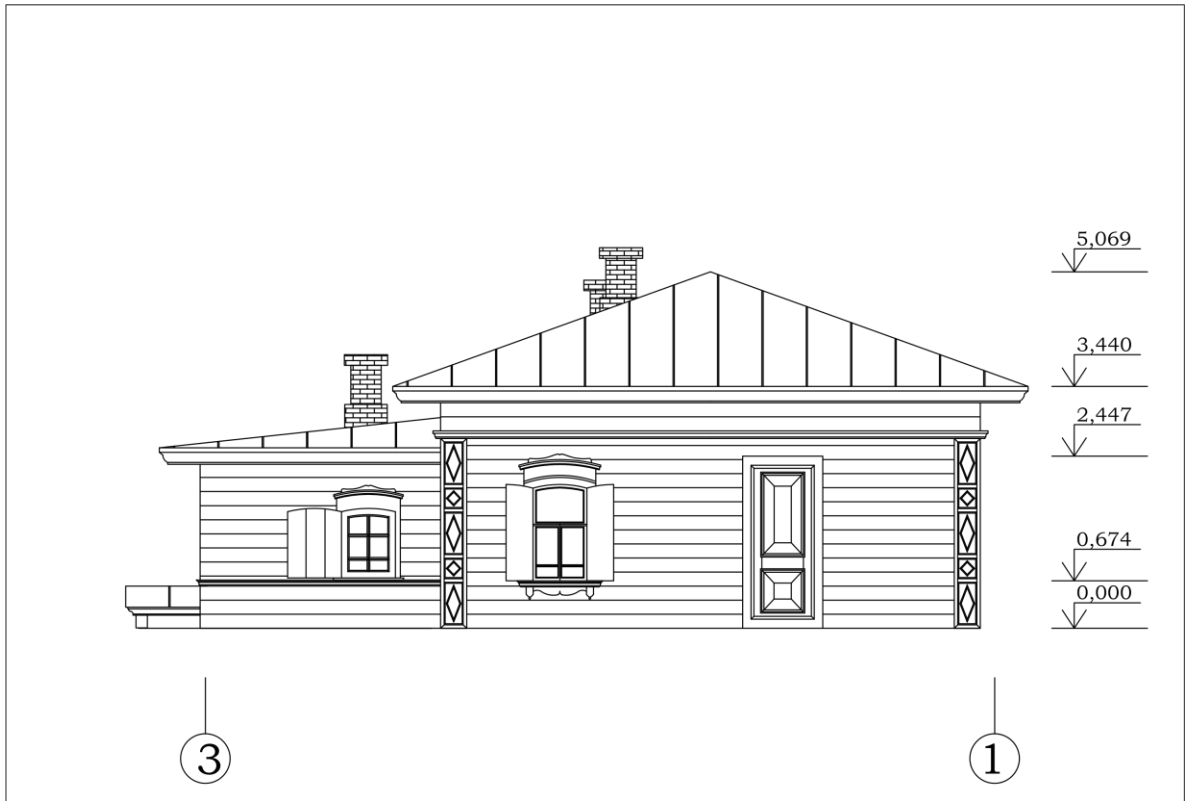
Проектный чертеж плана подклетного этажа



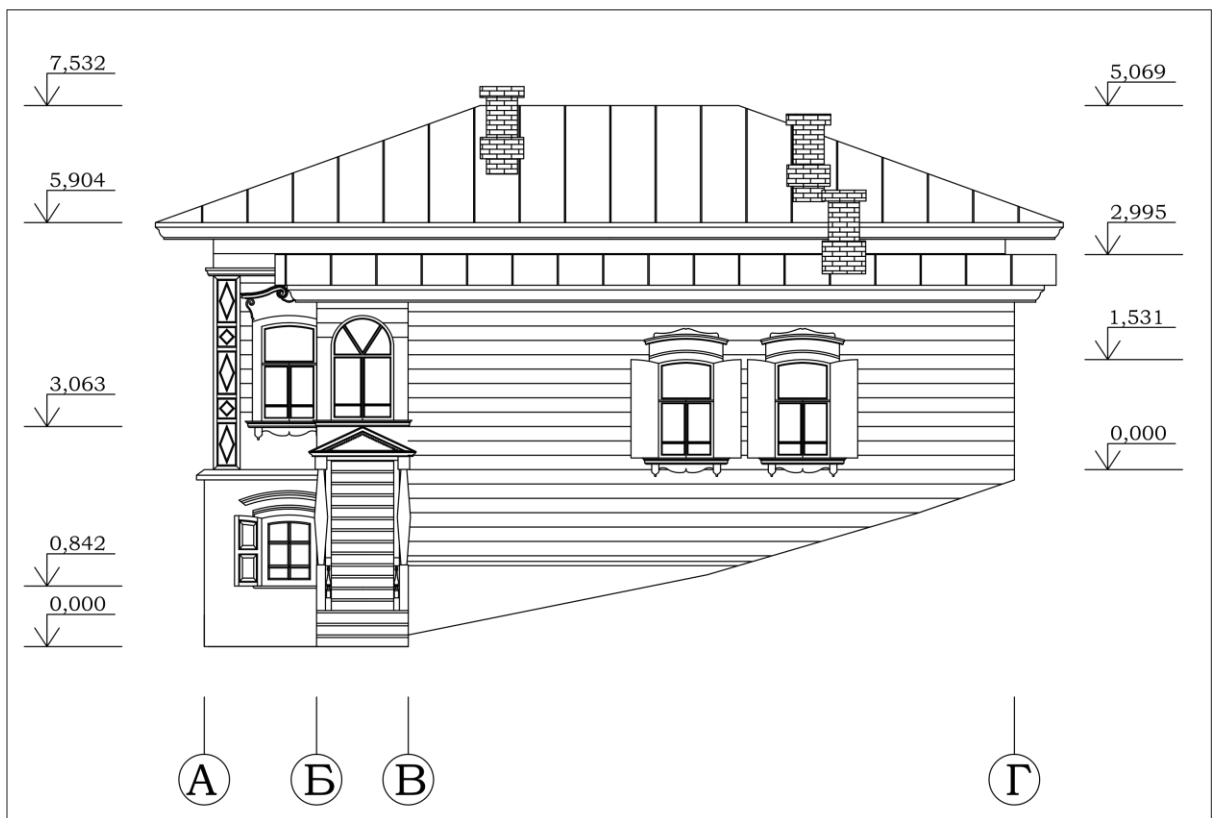
Проектный чертеж главного фасада (в осях 1-3)



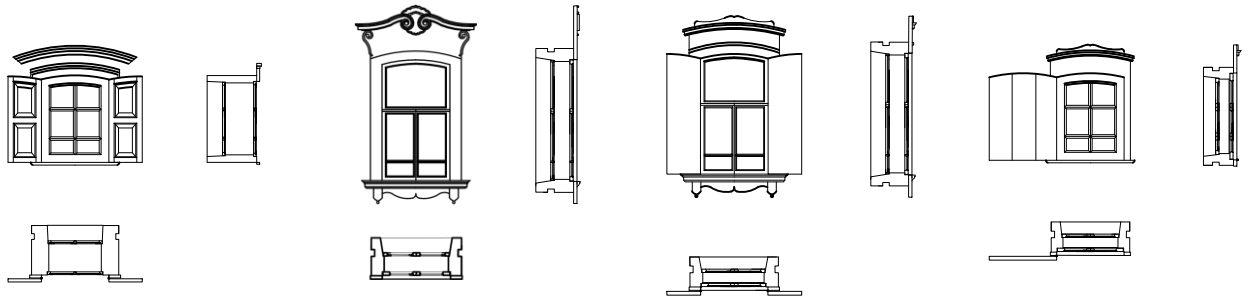
Проектный чертеж бокового (северо-западного) фасада (в осях Г-А)



Проектный чертеж дворового (северо-восточного) фасада (в осях 3-1)

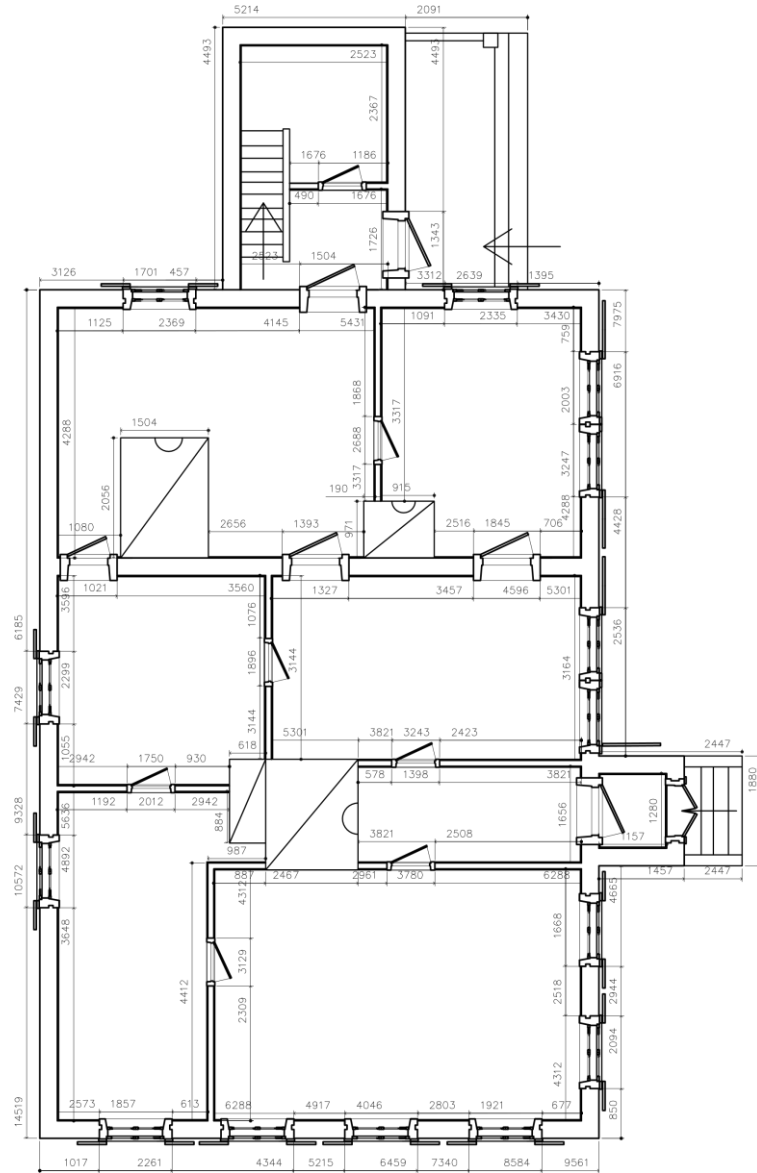


Проектный чертеж бокового (юго-восточного) фасада (в осях А-Г)

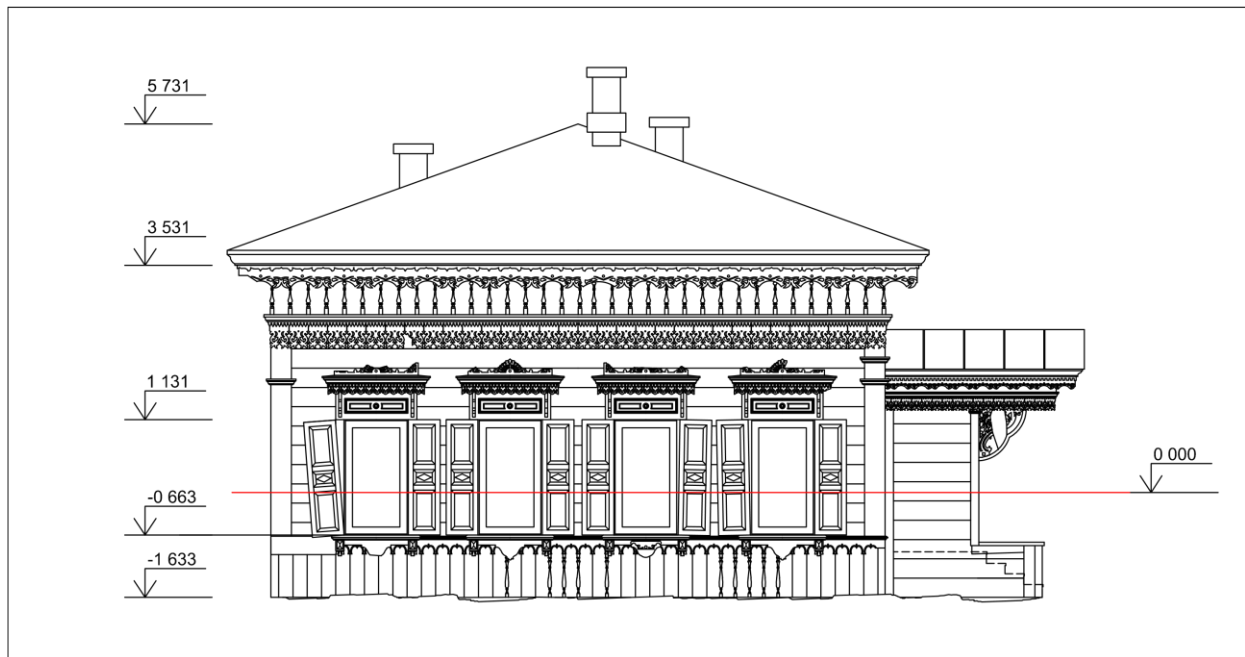


Проектные чертежи окон

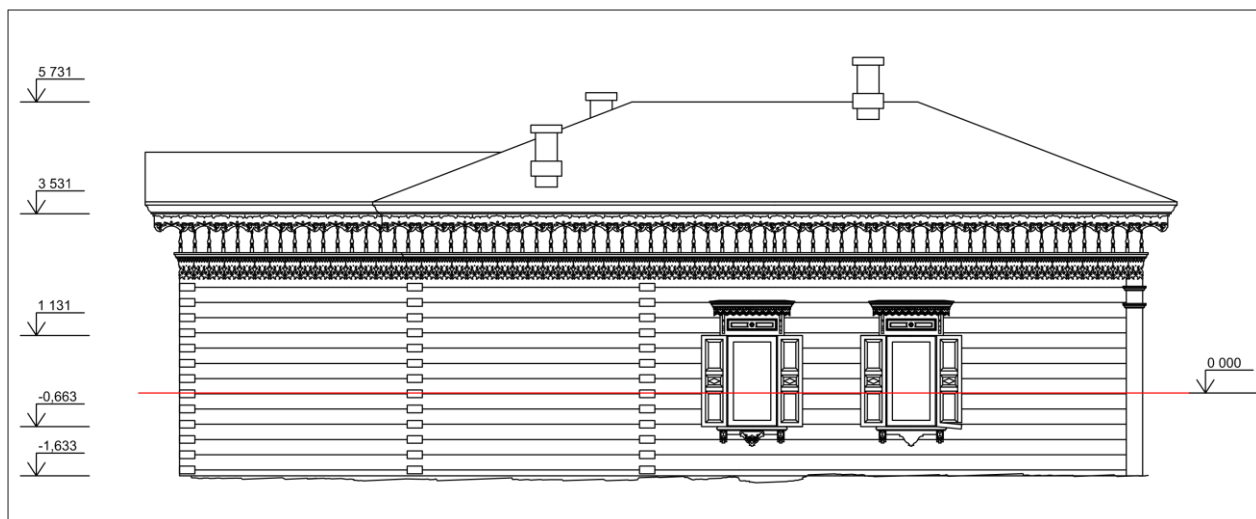
Особняк Сильвинского (ул. пер. Осенний, 2)



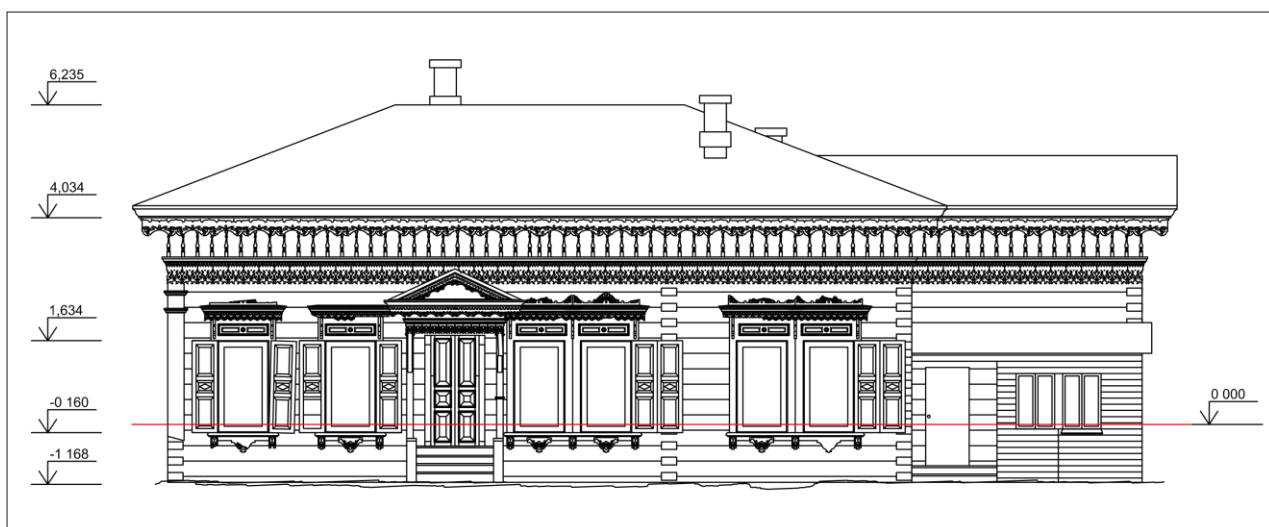
Обмерный чертеж плана 1 этажа



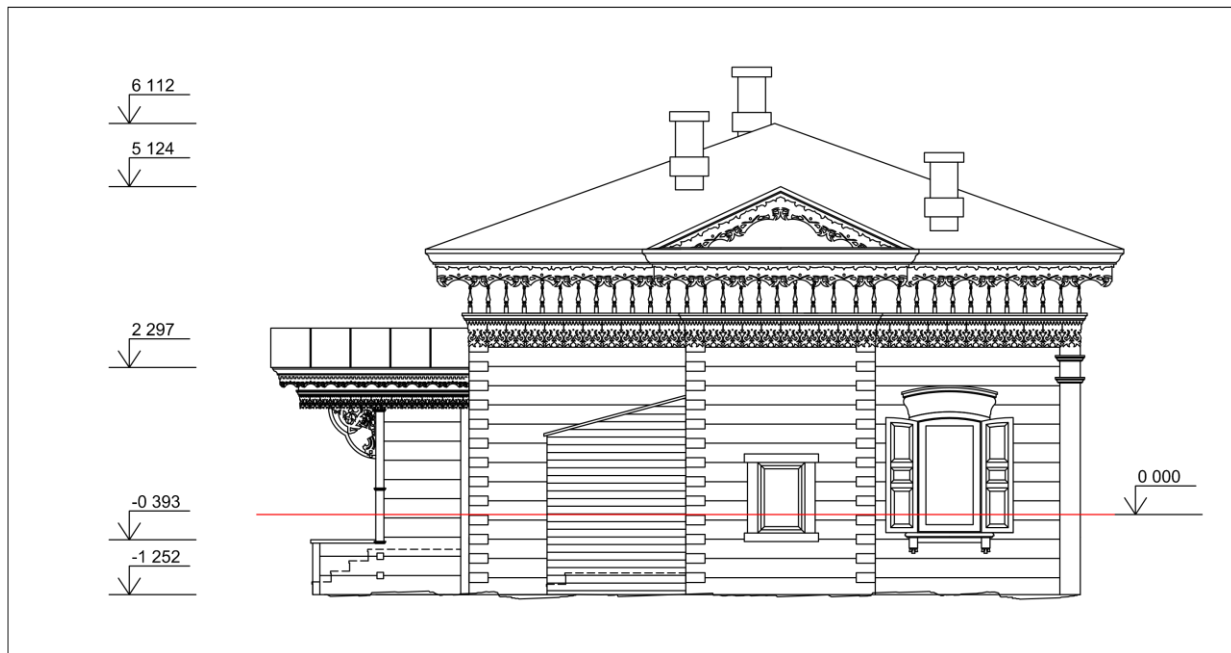
Обмерный чертеж главного фасада



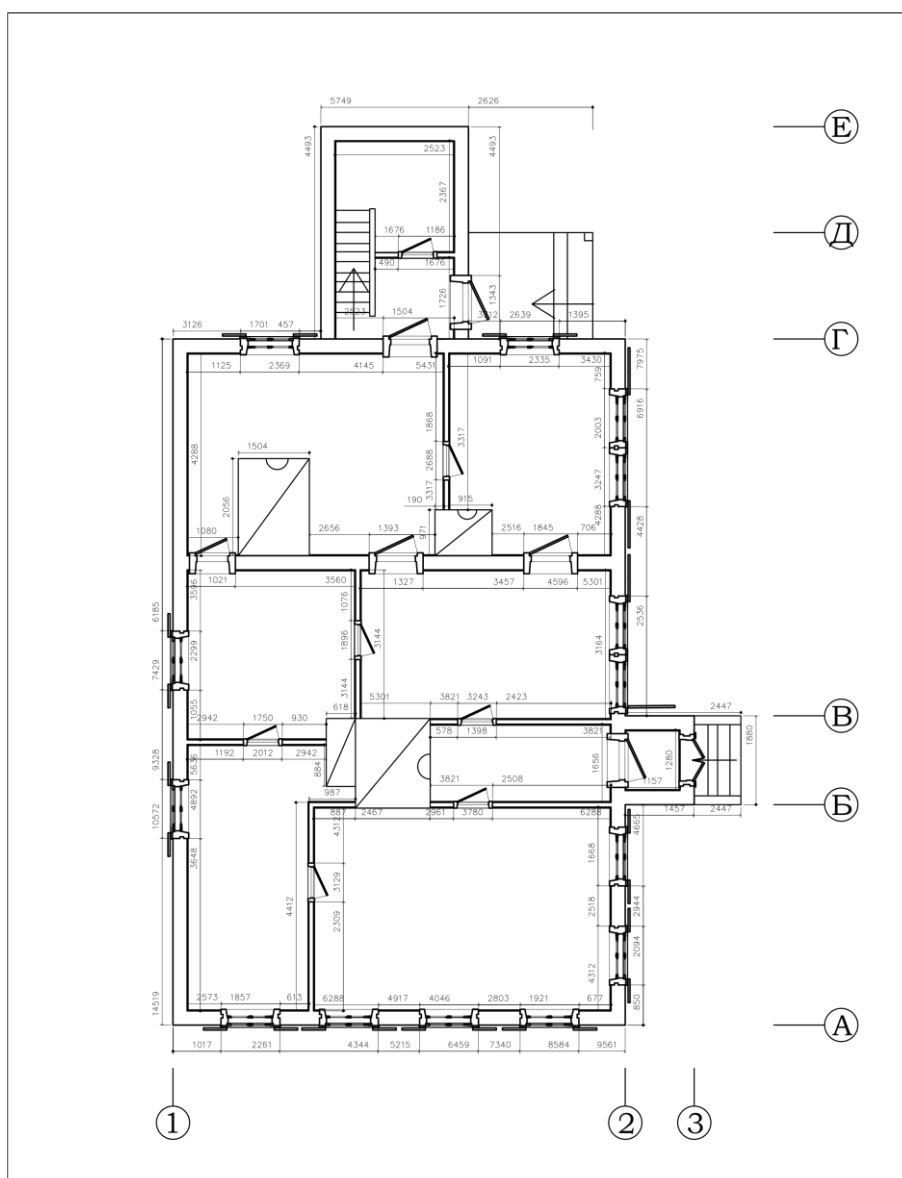
Обмерный чертеж бокового (северо-восточного) фасада



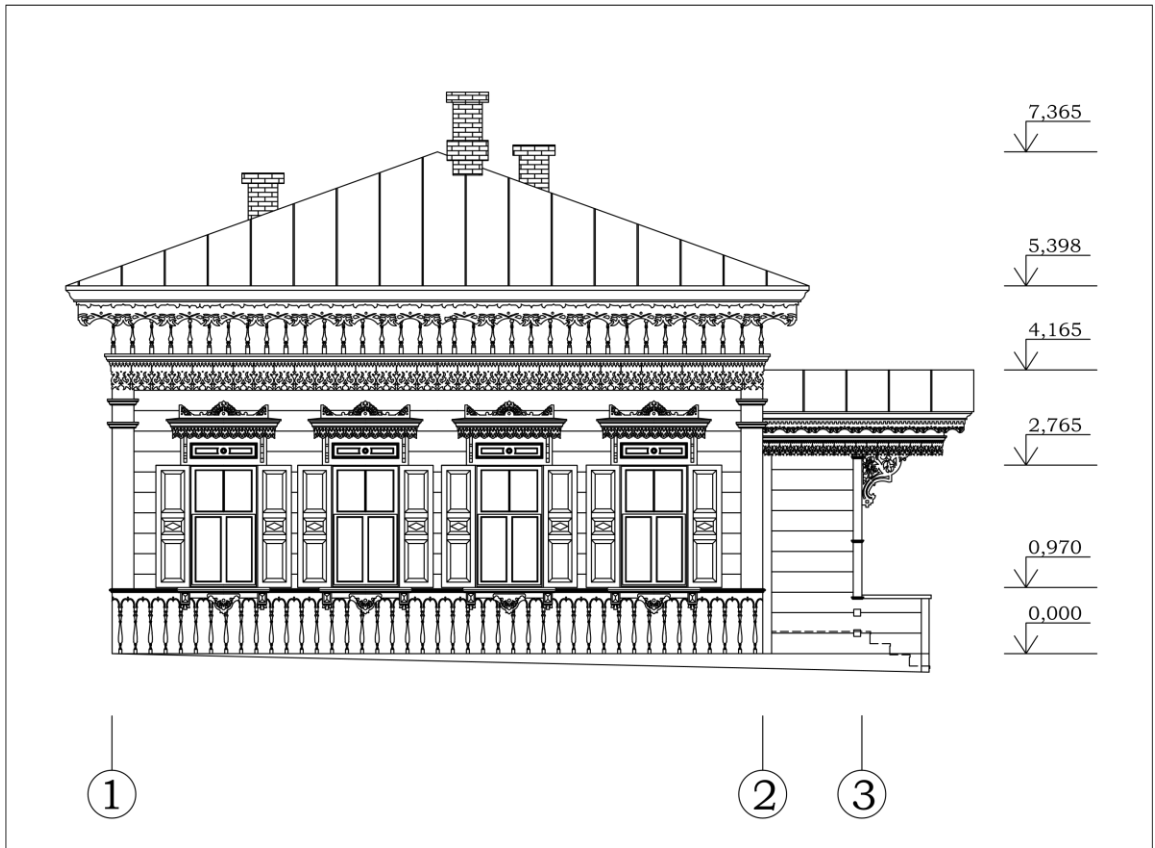
Обмерный чертеж дворового (юго-западного) фасада



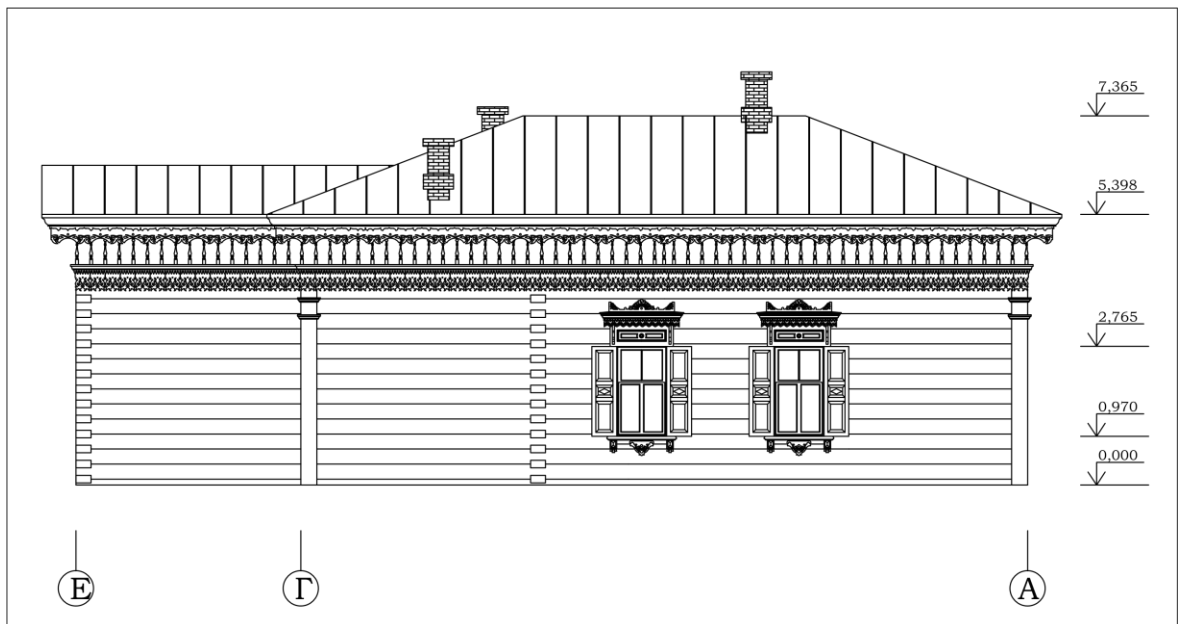
Обмерный чертеж дворового (юго-восточного) фасада



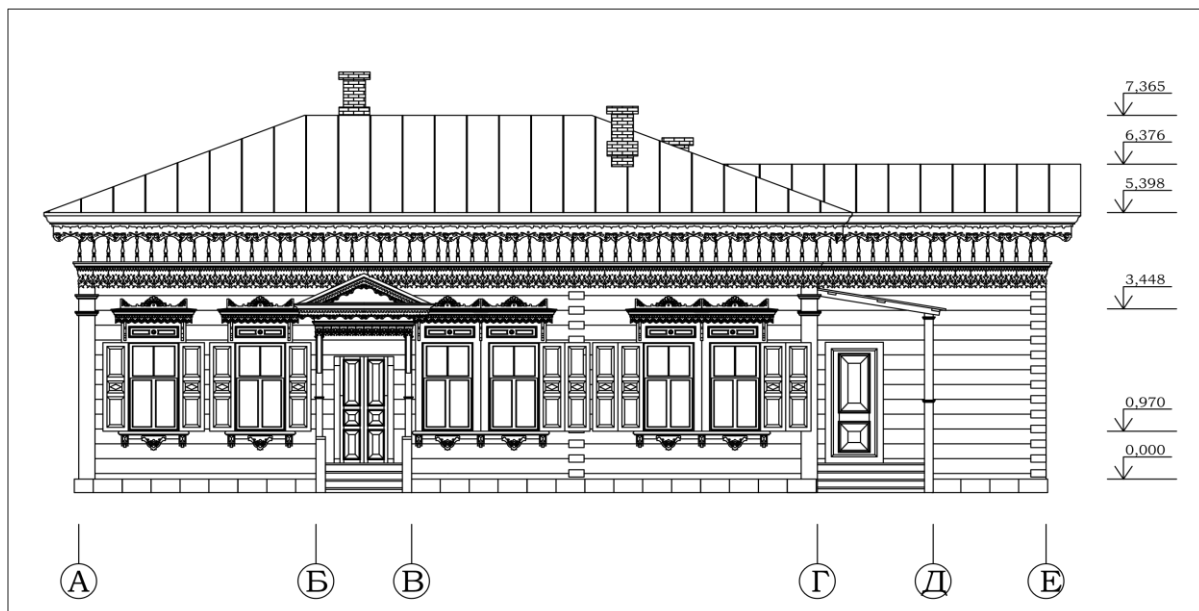
Проектный чертеж плана 1 этажа



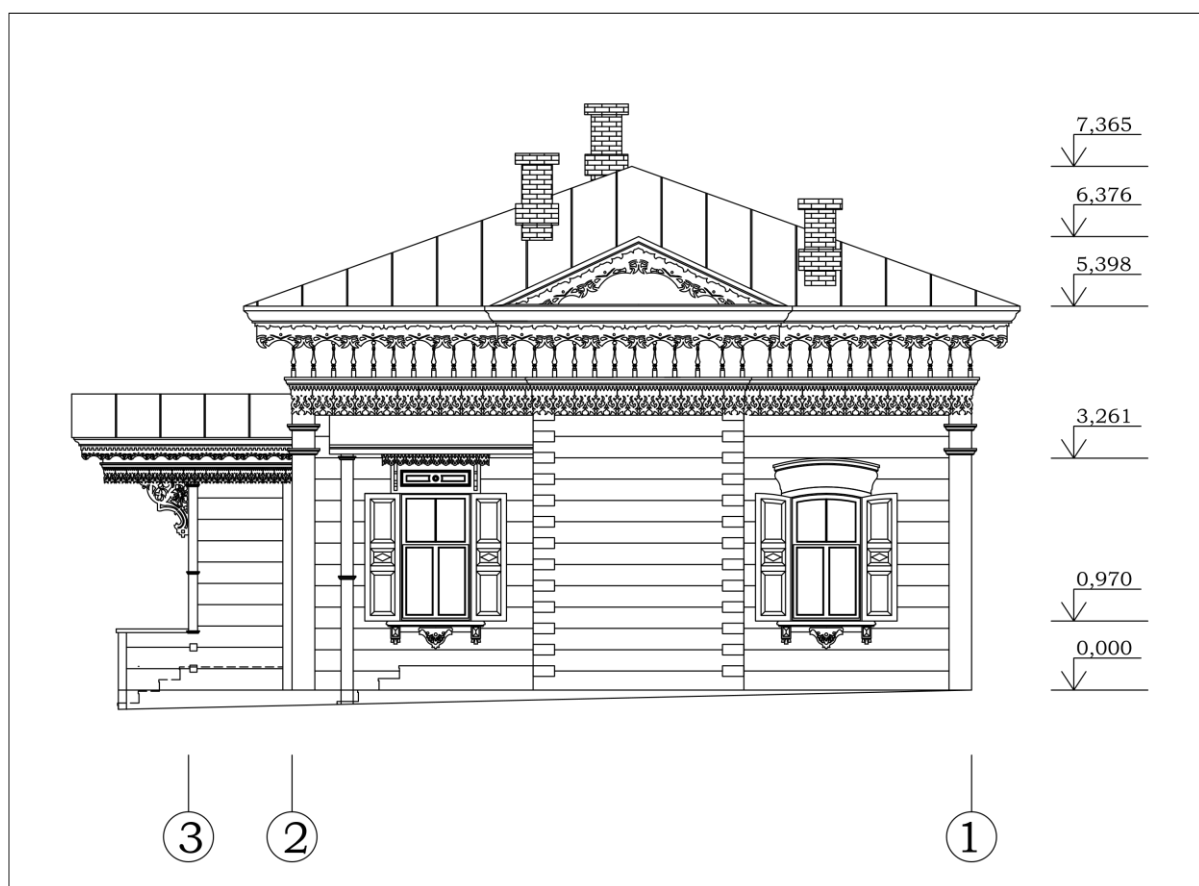
Проектный чертеж главного фасада (в осях 1-3)



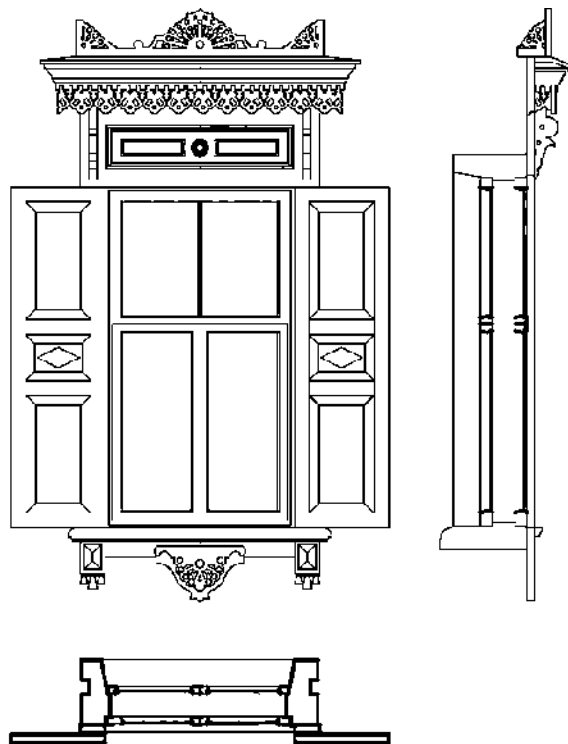
Проектный чертеж бокового (северо-восточного) фасада (в осях Е-А)



Проектный чертеж дворового (юго- западного) фасада (в осях А-Е)



Проектный чертеж дворового (юго-восточного) фасада (в осях 3-1)



Проектный чертеж окна



3D визуализация



Развертка по ул. Карла Либкнехта



Развертка по пер. Осенний