


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


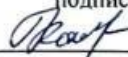


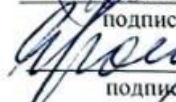


**Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Здание  
учительской семинарии» по ул. Рабочего Штаба, 24 в г. Иркутске.**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
к выпускной квалификационной работе  
Архитектурно реставрационное проектирование  
(прикладной бакалавриат)

07.03.02 «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия»

00.07.03.02.407-007.18 ПЗ

Разработал студент группы РРб-18-1	 _____	Е.Ю. Мангутова
Руководитель	 _____	Ю.В. Краковцева
Консультанты:		
Раздел проектного предложения	 _____	Е.В. Шулятьева
Экономический раздел	 _____	Т.В. Добышева
Нормоконтроль	 _____	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

» *февр.* 2023 г.



ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу  
студенту Мангутовой Е.Ю.

группы: Ррбп-18-1

1 Тема работы: Реставрация и приспособление объекта культурного наследия  
«Здание учительской семинарии» по ул. Рабочего Штаба, 24 в г. Иркутске.

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

2 Срок предоставления законченной работы в ГЭК « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

3 Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

3.1 Наименование проектируемого объекта: «Здание учительской семинарии,  
где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики  
Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский  
рабочий дворец»;

3.2 Район и место строительства: Иркутская Обл., г. Иркутск, ул. Рабочего  
Штаба, 24;

3.3 Обмерные чертежи 2012 года;

3.4 Фотофиксация 2015 года;

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

4.1 Предпроектные исследования;

4.2 Раздел комплексных научных исследований;

4.3 Раздел проектного предложения;

4.4 Раздел экономики;

5 Перечень графического материала (с указанием обязательных чертежей)

5.1 Схемы: ситуационные, аналитические (транспортных и пешеходных  
связей), функционального зонирования;

5.2 Схема ПОЗ, ПЗЗ;

5.3 поэтажные планы;

- 5.4 Фасады;
- 5.5 Разрезы;
- 5.6. 3D Визуализация;
- 6. Дополнительные задания и указания
- 6.1 Разработка актов в КНИ;
- 6.2 Разработка предмета охраны;
- 7 Консультанты по работе с указанием вопросов, подлежащих решению
- 7.1 Раздел проектного предложения

« 22 » июня 2023 г. \_\_\_\_\_ Е.В. Шулятьева  
дата подпись И.О. Фамилия

7.2 Экономический раздел

« 22 » июня 2023 г. \_\_\_\_\_ Т.В. Добышева  
дата подпись И.О. Фамилия

### Календарный план

Разделы	Месяцы и недели															
	Январь			Февраль			Март			Апрель			Май			
Предпроектные исследования	*	*	*	*	*											
Раздел комплексных научных исследований					*	*	*	*	*							
Раздел проектного предложения								*	*	*	*	*	*	*	*	*
Экономический раздел										*	*	*				
Заключение															*	*

Дата выдачи задания

« 13 » февраля 2023 г.

Руководитель проекта

  
подпись

Ю.В. Краковцева

Заведующий кафедрой

  
подпись

А.И. Кулаков

Задание принял к исполнению студент

\_\_\_\_\_  
подпись

Е.Ю. Мангутова

План выполнен полностью

(полностью, не полностью)

Руководитель работы « 22 » июня 2023 г.

  
подпись

Ю.В. Краковцева  
И.О. Фамилия

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	5
РАЗДЕЛ 1. ПРЕДПРОЕКТНЫ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	8
1.1 Общая характеристика изучаемого объекта .....	8
1.2 Анализ территории. Существующее положение .....	8
1.3 Анализ территории. Историческая справка.....	10
1.4 Анализ существующей градостроительной и научно-проектной документации.....	11
<i>Вывод по разделу 1</i> .....	16
РАЗДЕЛ 2. КОМПЛЕКСНЫЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	17
2.1. Историческая справка. Архивные материалы .....	17
2.2 Архитектурное, стилистическое описание объекта культурного наследия (ОКН) .....	22
2.3 Акт утрат первоначального облика .....	23
2.4 Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия.....	23
2.5 Акт категории сложности научно-проектных работ.....	26
2.6 Предложения по определению предмета охраны ОКН.....	27
<i>Вывод по разделу 2</i> .....	38
РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	39
3.1 Приспособление объекта культурного наследия .....	39
3.2 Обоснование функции социально-общественного центра образовательной деятельности .....	40
3.3 Обоснование проектирования пристроя .....	41
3.4 Описание и обоснование конструктивных, архитектурных, реставрационных и планировочных решений.....	42
<i>Основные конструктивные решения при реставрации и реконструкции</i> .....	42
<i>Архитектурно-художественное решение</i> .....	47
<i>Планировочное решение</i> .....	48
<i>Инженерное решение</i> .....	49
<i>Технологическое решение</i> .....	49
<i>Описание решений по отделке помещений</i> .....	49
<i>Решения по благоустройству и озеленению территории</i> .....	49
3.5 Проектное предложение.....	52
<i>Вывод по разделу 3</i> .....	53
РАЗДЕЛ 4. ЭКОНОМИКА .....	54
<i>Вывод по разделу 4</i> .....	64
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ .....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	68

## ВВЕДЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа разрабатывается по теме:

Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Здание учительской семинарии» по ул. Рабочего Штаба, 24 в г. Иркутске.

Рассматриваемая территория расположена в Правобережном округе города Иркутск. Выбранный для исследования и проектирования объект - «Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец», далее как «Здание учительской семинарии» или «Учительская семинария» находящийся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск ул. Рабочего Штаба 24. 1-я пол. XIX в. 1870-е гг.; 1888-1889 гг.; 1920 г. Объект культурного наследия регионального значения. Решение Иркутского облисполкома № 73 от 22.02.90 г., в «Списке памятников истории и культуры г. Иркутска, подлежащих государственной охране – 2000г.» под регистр. № 348.

Проектируемый объект представляет собой комплекс разновременных построек и находится у южной части квартала № 35, занимает рядовое положение в квартале, главным фасадом повернуто к улице Рабочего Штаба.

Здание построено на холмистом участке с повышением рельефа к улице Петрова. Насаждения стихийные, так как на данный момент часть территории пустует, что позволило вырасти небольшим деревьям и кустарникам.

Границы проектирования были выбраны исходя из существующих границ согласно кадастровому учету [5].

Границы исследования существенно расширены, чтобы полностью оценить градостроительную роль фрагмента застройки, а также определить общее планировочное решение и оптимальное функциональное использование проектируемой территории. За счет полного исследования можно понять, какие преимущества могут быть привнесены в город и для его жителей.

В рамках приспособления и реконструкции объекта предусмотрена перепланировка с изменением функционального назначения с учетом социально-общественных потребностей. В здание предполагается разместить учреждение дополнительного образования с целью обеспечения жителей прилегающих районов этой сферой обслуживания.

### **Актуальность работы:**

На территории Иркутской области расположено большое количество уникальных зданий, с пустующей прилегающей территорией и хозяйственными постройками. Многие из них на текущий момент в неудовлетворительном состоянии или вовсе руины, некоторые утрачены полностью и лишь единицы восстановлены в первоначальный вид и гармонично вписываются в современный облик города и пользуются спросом.

Воссоздание единого архитектурного стиля улице Рабочего Штаба является частью работ по восстановлению историко-культурного облика квартала. Приспособление здания под социально-общественный центр

образовательной деятельности является одним из способов продолжить эксплуатировать объект, сохранив его историка – культурную ценность.

Наличие такого центра должно обеспечивать доступ к различным формам дополнительного образования и культурным мероприятиям, что способствует расширению образованности у молодого поколения, а также способствует развитию города в целом. Восстановление и реставрация исторически ценных сооружений придает красоту и уникальность внешнему облику нашего города, добавляет характера, истории и уникальности.

#### **Цель работы:**

Цель проектирования в дипломной работе по реставрации и приспособлению заключается в создании многофункционального социально-общественного центра, который сочетает в себе сохранение исторической ценности здания и его приспособление к современным требованиям учебных центров.

Основные задачи, поставленные в ходе работы:

1. Основной целью работы является сохранение и восстановление исторической ценности здания, а также приспособление его к современным требованиям.

2. Анализ состояния здания и его конструктивных элементов. Для успешной реализации проекта, реставрации здания и реконструкции в рамках приспособления, необходимо провести тщательный анализ состояния здания и определить степень повреждения его конструктивных элементов.

3. Разработка проекта по реставрации здания и реконструкции в рамках приспособления. На основе анализа состояния здания нужно разработать проект, который будет учитывать требования сохранения исторической ценности здания, а также включать в себя необходимые современные технические решения.

4. Приспособление здания к современным требованиям. В рамках проекта нужно приспособить здание к современным требованиям, включая установку нового оборудования, коммуникаций, а также реконструкцию интерьеров.

5. Обеспечение безопасности работ и экологической совместимости проекта. Важной задачей является обеспечение безопасности проводимых работ, а также соблюдение экологических норм и требований.

6. Благоустройство территории памятника.

#### **Методика работы:**

Методика работы по реставрации, реконструкции и приспособлению «Здание учительской семинарии» включает несколько этапов. Основной задачей работы является сохранение исторической ценности здания и его приспособление к современным требованиям.

Этап 1. Исследование истории и состояния здания

Первый этап работы включает в себя исследование истории здания и его состояния. Необходимо изучить архивные материалы, а также проанализировать состояние кирпичных конструкций, фундамента, кровли, элементов декора и других важных элементов здания.

Этап 2. Разработка проекта реставрации здания и реконструкции в рамках приспособления.

На данном этапе осуществляется разработка проекта по реставрации здания и реконструкции в рамках приспособления. Она включает в себя разработку планов, схем, чертежей, а также расчеты необходимых материалов и технологий. Проект должен учитывать требования охраны исторической ценности здания, а также современные стандарты и нормы безопасности.

Этап 3. Приспособление здания к современным требованиям.

Последний этап работы включает в себя разработку приспособления здания к современным требованиям. На данном этапе проводятся работы по установке современного оборудования и коммуникаций, а также осуществляется реконструкция интерьеров здания.

Проект должен был также осуществлять оценку сохранившихся исторических памятников, необходимо провести анализ и оценку градостроительной ситуации в данной территории, чтобы лучше понять связь между объектом культурного наследия и его соседями. Также необходимо исследовать и оценить потребности по коммуникационным связям, планированию транспорта, чтобы обеспечить необходимый уровень доступности и всем прочим факторам, влияющим на использование памятника. Также должны были быть проанализированы трансформации архитектурного облика здания для реализации проекта. Таким образом, проект может успешно реализовать полноценное возрождение исторического здания и придать ему актуальные функции для общества и культуры.

## **РАЗДЕЛ 1. ПРЕДПРОЕКТНЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

### **1.1 Общая характеристика изучаемого объекта**

На основании инвентаризации памятников истории и культуры, Объект, «Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец», находящийся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск ул. Рабочего Штаба 24. 1-я пол. XIX в. 1870-е гг.; 1888-1889 гг.; 1920 г. Объект культурного наследия регионального значения. Решение Иркутского облисполкома № 73 от 22.02.90 г., в «Списке памятников истории и культуры г. Иркутска, подлежащих государственной охране – 2000г.» под регистр. № 348.

С 1872 года в здании находилась Иркутская учительская семинария, которая готовила учителей для начальных классов. В 1920 в здании был открыт Маратовский рабочий дворец с музыкальными кружками и театром, а затем школа №20. В 1932 году здание стало домом для военно-картографической фабрики, которая в 2011 году прекратила свою работу. Сегодня здание принадлежит ОАО "475 военно-картографическая фабрика", дочернему обществу АО "Красная звезда" - структуре министерства обороны РФ.

### **1.2 Анализ территории. Существующее положение**

Исследуемый квартал № 35. Находится в границах ул. Рабочего Штаба, ул. Шевцова, ул. Петрова, ул. Николаева. На территории более позднего этапа развития города в предместьях Марата (Знаменском). Улица Рабочего Штаба (Якутская), Баррикад (Знаменская) и Хорошевская (Радищева) образовали как бы три радиальные линии веера, по которым и произошло заселение Знаменского предместья. Ул. Рабочего Штаба и Баррикад были значимыми трактами для города Якутска, а ул. Хорошевская (Радищева) стала дополнительным фактором в заселении предместья. Таким образом, эти три улицы направили развитие Знаменского предместья до текущего дня.

Улица Рабочего Штаба расположена в Правобережном округе Иркутска, проходит через предместье Марата и связывает Маратовскую развязку и Качугскую развязку. Это главная транспортная магистраль предместья Марата, которая обеспечивает выходы на Александровский и Качугский (Якутский) тракты. Ранее улица называлась Якутская улица, а нынешнее её название было установлено в 1922 году в честь Центрального штаба рабоче-крестьянских дружин, созданного в Иркутске во время восстания Политцентра в декабре 1919 года.

Предместье Марата города Иркутск находится примерно в 5 км от центра города и застроено в основном в советское время. Район отличается от главного центра города своими зелеными зонами и занимает территорию вдоль Ангары.

Из плюсов можно отметить большое количество зеленых насаждений. Район также хорошо развит в транспортной доступности.

Из минусов района можно выделить его удаленность от центра города, что может создавать проблемы в быстром и комфортном передвижении. Также на территории района недостаточно качественного жилья, что может сказываться



на качестве жизни жителей района. Район обладает низким уровнем инфраструктуры с развитой торговой и развлекательной базой.

Также стоит отметить проблемы экологического характера, связанные с загрязнением реки Ангары и прилегающих территорий - это может оказывать негативное влияние на здоровье жителей района. (Рис.1-2).



*Рис.1. Схема транспортной дорожной сети.*



*Рис.2. Схема озеленения*

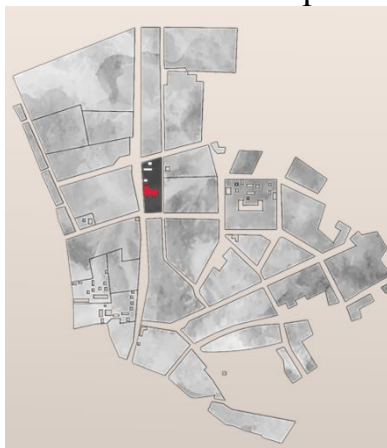
### 1.3 Анализ территории. Историческая справка.

Для прослеживания развития территории рассмотрим планы:

1879 год, территория сформировалась, «Здание учительской семинарии» единственный значимый объект в квартале.



1890 год, «Здание учительской семинарии» существенно увеличили, пристроив дополнительный блок к восточной стороне.



1829 год, квартал имеет привычный к 2023 году вид: «Здание Учительской семинарии» занимает большую площадь квартала, а здание школы №10, построенное в 1899, артикулирует край улиц Якутской и Покровской (ныне Шевцова и Рабочего Штаба).



#### 1.4 Анализ существующей градостроительной и научно-проектной документации.

Сведения обеспечения градостроительной деятельности – документация градостроительного регулирования и территориального планирования:

В городе Иркутск существует градостроительная и научно-проектная документация, которая определяет основные принципы и требования к развитию территории города.

В частности, основными документами являются:

1. Генеральный план города Иркутска - документ, регламентирующий принципы землепользования и застройки города, а также выражающий социальную, экономическую и экологическую политику города на перспективу до 2035 года.

2. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Иркутска - документ, определяющий нормы и требования к обустройству земельных участков, размещению и проектированию объектов капитального строительства.

3. Программа благоустройства и развития города Иркутска - документ, определяющий приоритеты благоустройства города, концепции развития зеленых зон и парков, уточнение требований к объектам социальной инфраструктуры.

##### ***Генеральный план г. Иркутск:***

В соответствии генеральным планом, 2016 года, рассматриваемый участок принадлежит к зонам делового, общественного и коммерческого назначения и является зоной застройки многоэтажными жилыми домами и общественными деловыми зонами (Рис.3)

На основе этой информации можно заключить, что выбранный участок земли относится к зонам общественной, деловой и коммерческой застройки. Следовательно, при проектировании следует учитывать регламенты, которые были установлены для этих конкретных зон, так как они содержат ограничения, которые могут накладывать ограничения на градостроительную деятельность на данном участке. Важно учесть эти ограничения при разработке дальнейшего плана строительства, чтобы соблюсти все требования и нормативы, установленные для данной зоны.

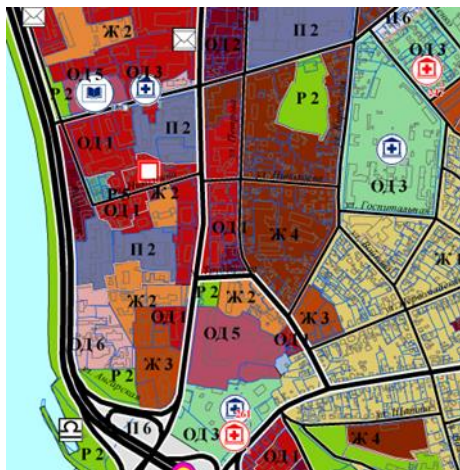


Рис.3. Фрагмент Генерального плана, схема град зонирования г. Иркутск, 2016 г.[6]

## Правила землепользования и застройки (ПЗЗ):

Согласно правилам землепользования и застройки (Рис.4) исследуемая территория расположена в территориальной зоне ОДЗ-201 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) Градостроительный регламент закреплен в 67 статье правил землепользования и застройки.

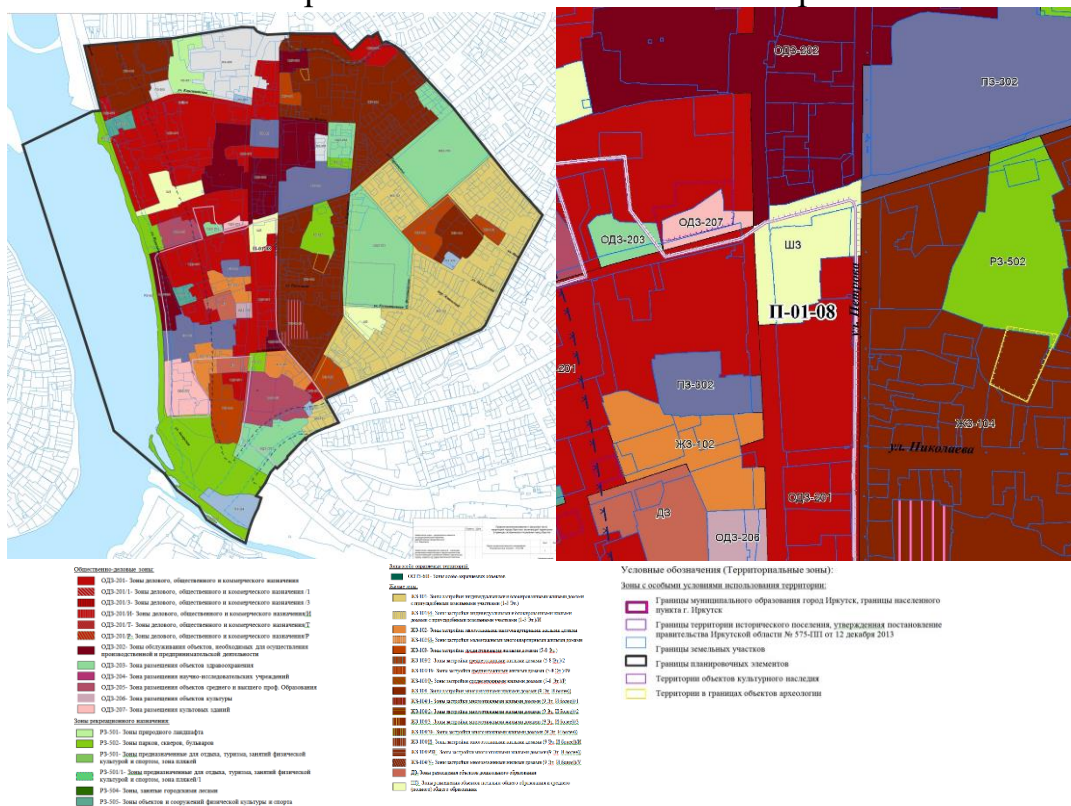


Рис.4. Фрагмент карты градостроительного зонирования [1].

## Сведения землеустройства:

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой официальную базу, в которой содержится информация о земельных участках и объектах недвижимости, которые зарегистрированы и полностью подлежат кадастровому учету. Данная информация включает информацию о процедуре межевания, площади, координатах и ограничениях, которые на них наложены. (Рис.5)

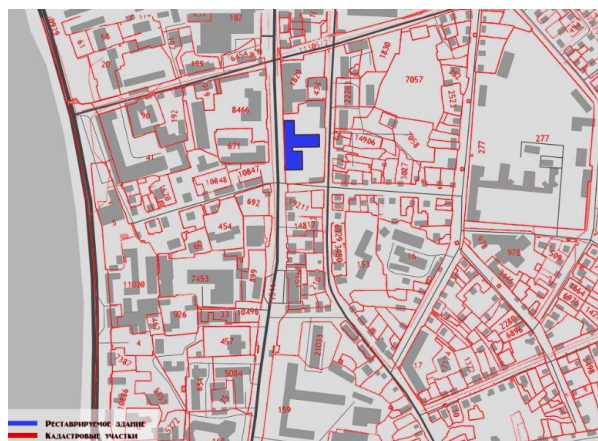


Рис.5. Схема публичной кадастровой карты.[5]

Кадастровый номер: 38:36:000013:573

Земельный участок по адресу: обл. Иркутская, г. Иркутск, ул. Рабочего Штаба, 24

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

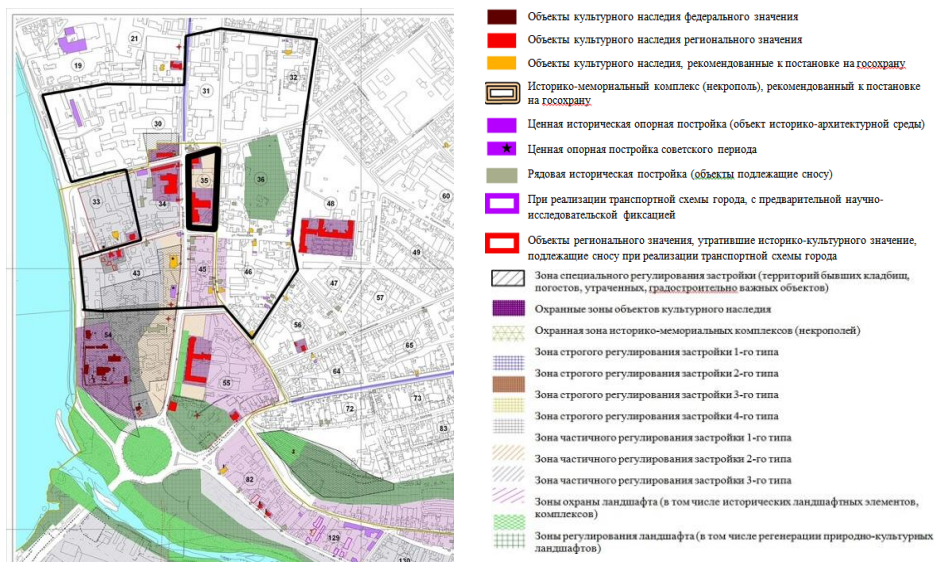
Обеспечение обороны и безопасности

Уточненная площадь: 10743 м<sup>2</sup>

### **Сведения об охране объектов. Материалы утвержденных зон охраны:**

Исследуемая территория находится в исторически сложившемся районе города Иркутска, относящемся к кварталу № 35. Согласно правилам землепользования и застройки г. Иркутск, данная территория относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения ОДЗ-201.

На данной территории располагаются два объекта регионального значения, включенных в «Перечень объектов культурного наследия местного, регионального и федерального значения (памятников истории, архитектуры) Иркутской» (рег. №73), от 22.02.90 г. [20]. (Рис.6)



*Рис.6. Фрагмент проекта зон охраны 2008 г. С обозначением границ территории [4].*

Существующие градостроительные ограничения – режим зон охраны для объектов культурного наследия, расположенных на территории квартала №35, «Проектом охранных зон, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и охраняемого природного ландшафта» (2006 г.)

Для охранной зоны объекта культурного наследия:

1. Комплексное сохранение ОКН. Выполнение мероприятий, направленных на сохранение ОКН (ремонт, реставрация, консервация, приспособление ОКН для современного использования) при неизменности особенностей, составляющих предметы охраны объекта.

Выполнение мероприятий по обеспечению сохранности ОКН: пожарной безопасности, защиты от динамических и иных воздействий, гидрогеологических и экологических условий. Установление охранных информационных надписей на ОКН.

Сохранение и регенерация (восстановление) историко-градостроительной среды.

2. Запрет на новое строительство, за исключением специальных мер, направленных на комплексное сохранение ОКН и регенерацию его историко-градостроительной, природной среды. Полное сохранение планировочной структуры (без расширения или перекрытия улиц), сложившегося планировочного масштаба (планировочного модуля участков, определяемого исторической парцелляцией), поддержание красных линий застройкой (с восстановлением ограждений, ворот). Санация территории со сносом малоценных строений. Модернизация, нейтрализация (или снос) диссонирующих зданий и сооружений. Благоустройство территории с сохранением типологических, масштабных характеристик исторической среды и обеспечением благоприятных условий зрительного восприятия ОКН.

Восполнение историко-градостроительной среды переносимыми ОКН. Сохранение ценных элементов исторической среды.

Ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, не являющихся ОКН, ограничивается и допускается только в случае приведения их к конкретным условиям восстанавливаемой историко-градостроительной среды ОКН.

Хозяйственная деятельность ограничивается и регулируется условиями обеспечения сохранности ОКН, в том числе: по устройству автостоянок (запрет или ограничение), озеленению, размещению рекламы (регулирование: размеров, пропорций, цветового решения, материала исполнения, места и способа крепления), элементов городского дизайна, киосков; по прокладке инженерных сетей (в подземных коммуникационных коридорах), по ремонту дорожного и тротуарного полотна уличной сети (регулирование: отметок, покрытий, форм уличного освещения, зеленых насаждений, малых архитектурных форм).

Для зоны частичного регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1. Сохранение ОКН, находящихся на территории этого вида зон, с включением их в новую застройку (в качестве основных или рядовых элементов). Выполнение ремонтно-реставрационных работ (ремонт, реставрация, консервация, приспособление ОКН для современного использования) при неизменности особенностей, составляющих предметы охраны объекта. Выполнение мероприятий по обеспечению сохранности ОКН: пожарной безопасности, защиты от динамических и иных воздействий, гидрогеологических и экологических условий. (При необходимости выполняются работы по определению, уточнению границ территорий памятников).

2. Сохранение исторических красных линий (в соответствии с ПОЗ - подтвержденных проектом), поддержание их объектами нового строительства. Санация внутриквартальной застройки со сносом малоценных строений; благоустройство территории.

Новое строительство ограничивается и регулируется: - размеры по высоте – до 18 метров; - учет сложившегося планировочного масштаба (планировочного модуля участков, определяемого исторической парцелляцией – границами межевания участков с допускаемым усредненным планировочным масштабом), определяющего, в том числе, протяженность фасадов по лицевым сторонам кварталов, а разрывов между объемами – не более 30 метров, - использование и развитие исторически сложившегося приема квартальной застройки с замкнутым характером квартала, с акцентированием углов, перекрестков, планировочных узлов. Для фрагментов, граничащих с ОЗ и ЗСР по линиям соприкосновения, применяются режимы, компромиссные (усредненные) между требованиями зон (по характеру застройки, масштабу, высоте – как правило, с понижением до высоты, регламентируемой на смежных участках более строгого режима). Ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, не являющихся ОКН, допускается при условии приведения их в соответствие регламенту зоны.

3. Уточнение (конкретизация) градостроительного регламента допускается в отдельных случаях, на основании предварительно выполненных историко-архитектурных исследований, градостроительного обоснования.

#### ***Концепция пространственного развития Города Иркутска «Урбаника»***

Промышленность и занятость нового поколения и типологий

Направления развития:

Первое направление – укрепление и развитие уже существующей промышленной функции на занятых территориях. Для этого необходимо использовать передовые технологии и автоматизировать производство.

Второе направление – реконструкция неэффективно используемых промышленных территорий под новые производства. Это поможет повысить эффективность использования имеющихся ресурсов, создать новые рабочие места и способствовать развитию инновационных технологий.

Третье направление – реконструкция промышленных территорий под общественно-деловую и жилую функции. Это создаст дополнительные пространства для жизни и работы горожан и позволит расширить существующую инфраструктуру. В результате, мы сможем эффективно использовать доступные территории, повысить их стоимость и создать благоприятные условия для жизни и деятельности. (Рис.7)



Рис.7. Фрагмент Стратегии развития Иркутска [2]

В соответствии с данной концепцией, на исследуемой территории планируется реконструкция промышленных территорий под жилье и общественные функции.

### ***Вывод по разделу 1***

Проведенный предпроектный анализ территории подтверждает актуальность исходной гипотезы об основании социально-общественного центра образовательной деятельности, основанный на объекте культурного наследия "Здание учительской семинарии". Реконструкция исторического объекта и интеграция современных планировочных решений позволят активизировать культурную и образовательную жизнь квартала, а также повысить его привлекательность.

Проект также способствует установлению визуальной связи между исторической застройкой по улице Рабочего Штаба, что способствует сохранению культурного наследия и гармоничной интеграции современных элементов.



## РАЗДЕЛ 2. КОМПЛЕКСНЫЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 2.1. Историческая справка. Архивные материалы

#### *История предместья Марата*

Исследуемое здание находится на территории более позднего этапа развития города в Знаменском предместье.

В 1717 в ведение Иркутска поступил г. Якутск, и не очень оживленная до этих пор дорога на север, которая проходила мимо монастыря, стала значимым Якутским трактом. Улица Рабочего Штаба (Якутская), Баррикад (Знаменская) и Хорошевская (Радищева) образовали три радиальные линии веера, по которым и произошло заселение Знаменского предместья. Ул. Рабочего Штаба и Баррикад были значимыми трактами для города Якутска, а ул. Хорошевская (Радищева) стала дополнительным фактором в заселении предместья. Таким образом, эти три улицы направили развитие Знаменского предместья до текущего дня.

Вторая половина XVIII века и начало XIX века стали временем активной застройки Знаменского предместья в Иркутске. Местные власти, опасаясь рисков, предписали перенести кожевенные и мыловаренные заводы на территорию за Ушаковку, где производство было считаемо более безопасным. Это привело к активному развитию предместья, которое к концу XIX века насчитывало более тысячи жителей. Здесь возникли небольшие династии ремесленников, как кожевенников, мыловаров, литейщиков. Фамилии таких ремесленников, как Лычаговы, Брянские, Зимины и Малыгины, были широко известны в городе в то время, а их улицы носили названия на Знаменском предместье. Именно особняк купца Зимина стал основой «Здания учительской семинарии».

Помимо этого, в предместье развивались и другие отрасли промышленности, такие как производство спичек, кузнечное дело, гончарное и литейное производства. На месте также находились шубные и войлочные мастерские, пекарни, кондитерские и колбасные заведения. К концу XIX века на Знаменском предместье было более 20 кожевенных и более 10 мыловаренных заводов.

Образовательные учреждения также играли важную роль в этом районе. Здесь были учительская семинария, народное училище Пономарева, начальное училище для девочек и воспитательно-ремесленное заведение Трапезникова. В начале XX века открылась фельдшерско-акушерская школа.

Знаменское предместье стало одним из главных центров революционного движения в Иркутске в 1920 году. В тот период был переведен Центральный штаб рабоче-крестьянских дружин на Якутскую улицу, где произошло разгромление колчаковцев. После установления советской власти в городе началась реформация и упразднение устаревшего образования, включая военно-фельдшерскую школу и училище Пономарева. Вместо них были открыты новые учреждения, в том числе педтехникум. На месте также произошло множество переименований, в результате которых Знаменское предместье было переименовано в предместье Марата, Якутская улица – в улицу Рабочего Штаба,

Знаменская улица – в Баррикад, Адмиралтейская улица – в улицу Крестьянина, а Малыгинская – в Николаеву.

Исследуемое здание находится в квартале № 35 в границах ул. Рабочего Штаба (бывшая Якутская), ул. Шевцова, ул. Петрова, ул. Николаева.

### ***История Учительской семинарии***

Предположительная дата строительства - I пол. XIX в. - нач. XX в.

Иркутская мужская 3-х классная Учительская семинария была открыта 30 декабря 1872 г. по Якутской улице (ныне ул. Рабочего Штаба) в 2-х этажном доме купца Зимина, приспособленном под учебное заведение. Задачей семинарии была подготовка учителей для школ Иркутской губернии, Забайкальской, Якутской и Амурской областей.

Иркутская учительская семинария основана в 1872. Открыта на средства казны. Цель учительских семинарий по «Положению» (1870 г.) – «доставлять педагогическое образование молодым людям всех сословий и православного исповедания, желающим посвятить себя учительской деятельности в начальных училищах».

Н.П. Синельников, генерал-губернатор Иркутской области, в письме министру народного просвещения 23 октября 1872 года, сообщил о завершении сделки по приобретению дома Зимина в Знаменском предместье Иркутска для нужд проведения семинарии. Это важное событие стало возможным благодаря значительному пожертвованию золотопромышленника И.И. Базанова в размере 25 тысяч рублей. Значимость этого приобретения заключается в том, что теперь в области имеется помещение, предназначенное для подготовки будущих учителей и специалистов в области народного просвещения. Он выразил благодарность И.И. Базанову за щедрое пожертвование, которое стало ключевым фактором в реализации этого важного проекта. Синельников писал министру народного просвещения:

«Каменный прочный двухэтажный дом с большим местом, флигелем и надворными строениями по домашнему условию куплен уже мною за 20 т. р., а 5 т. р. будут употреблены на перестройку и приспособление одного для училища; в нем могут быть помещены 30 семинаристов с квартирами для инспектора и даже учителей во флигелях при доме... По мере увеличения числа учащихся в семинарии могут быть делаемы весьма удобно пристройки по обширности места, дающей возможность завести для практических занятий учеников и полевое хозяйство».

Здание в улицу имело пять окон по фасаду и было более вытянуто во двор. На первом этаже планировалось расположить спальни, столовую, умывальни, кладовые, а на втором – классные комнаты, библиотеку. Дом был приспособлен для учебного заведения. Приготовлены учебные пособия, парты и прочие принадлежности на 25 человек.

30 декабря 1872 года состоялось торжественное открытие учительской семинарии в Иркутске, организованной по образцу Молодечнянской и согласно положению 1872 года. Начальное количество воспитанников семинарии

составляло всего 10 человек, так как остальные на эту дату не успели прибыть. Однако уже с 8 января 1873 года начались учебные занятия.

Однако помещение, где находилась семинария, было настолько тесным, что не позволяло расширить контингент воспитанников до половины полного комплекта из 78 человек. Кроме того, не было необходимых помещений для библиотеки, кабинетов и склада учебных пособий. В связи с этим в 1873 году педагогический совет заведения возбудил ходатайство об отсрочке приема воспитанников до расширения помещения.

В 1875 году было разрешено построить новое здание для семинарии с 4 начальными школами для практических занятий воспитанников, стоимостью 114 208 рублей. Сумма на строительство должна была состояться из остатков от сумм государственного казначейства и специальных средств семинарии, образовавшихся из взносов сельских и городских обществ. К 1874 году таких сумм, вместе с остатками от прежних лет, было уже около 30 тысяч рублей. Ожидалось получение пожертвований обществами в размере до 5 тысяч рублей ежегодно.

В 1879 году, перед экзаменами, семинария переехала в новое здание. В здании были отдельный зал для помещения учебно-вспомогательных коллекций, для гимнастических упражнений и для учительских съездов, отделение для постоянной выставки учебных пособий, физико-химическая лаборатория, столярная мастерская и прочие. [15]

В начале 1883 года был освящен домовый храм в самом здании, на средства, завещанные тайным советником И.С. Хаминовым, и 3-го апреля того же года освещена во имя равноапостольных просветителей Кирилла и Мефодия. В следствие чего здание семинарии потребовало изменения планировки помещений. Размещалась она, вероятно, в центральной части, выделенные на главном фасаде небольшим фронтоном и увенчанной крестом в 1914, здание перестроили, основательно расширив его. Размещение церкви после ремонта не установлено, но она продолжала свое существование. В советское время упразднена.[7]

В 1897 году начальные школы при семинарии занимали весь первый этаж, также возникли проблемы с нехваткой помещений для кабинетов и библиотеки. Около здания был расположен обширный двор.

В 1889 году учебное заведение стало обладателем обширной березовой рощи для отдыха и практических занятий огородничеством.

30 декабря 1897 Иркутской учительской семинарии исполнилось 25 лет. К своему юбилею она приобрела рояль, две фисгармонии, сорок шесть скрипок, три виолончели, контрабас и две флейты.

В 1904 семинария была преобразована в четырехклассную. В 1909 году Ректором и архиереем являлся Дионисий [9]

В августе 1912 года, после осмотра представленного проекта на строительство нового здания Иркутской учительской семинарии и реконструкцию старого корпуса, строительный комитет Министерства народного просвещения выразил свое одобрение. Об этом было доложено

директору семинарии с рекомендацией представить чистый проект и техническую смету. Спустя пару лет, в 1914–1915 годах, старый корпус семинарии был блестяще реконструирован в соответствии с проектом известного архитектора Н.И. Дудицкого, (Рис.8-9), а новое здание было достроено на средства, выделенные Министерством народного просвещения [15].



*Рис.8. Учительская семинария после реконструкции, 1910–1914 [21]*



*Рис.9. Училище П. А. Пономарева, Автор: В.И. Людницкий, 1910–1920 [19]*

В том же предреволюционном 1912 году в стенах семинарии появился социалистический кружок, состоящий из педагогов. У кружка даже была своя газета с названием «Наша работа», подзаголовок, которой вторил лозунгу Маркса и Энгельса: «Пролетарии всех стран, соединяйтесь!»[3].

В 1915 протоиреем был Михаил (Мих.) Сизой, а регентом хора Ал. Иван. Долгоруков [10], 4 ноября того же года военное ведомство, при согласии генерал-

губернатора Иркутска, заняло нижний этаж, зал и не отстроенную часть главного корпуса под постой 2-го стрелкового запасного батальона. Тем не менее, научные и учебные мероприятия продолжались. В 1920 году из семинарии сделали педагогический техникум, а через 3 года его перенесли в просторное здание бывшего духовного училища [15].

Окончательно советская власть установилась в Иркутске в январе 1920 года, и одно из первых заседаний РКП(б) (Российской Коммунистической Партии Большевиков) проходило именно в здании Учительской семинарии [3]. А в здании на Рабочего штаба открылся Маратовский рабочий дворец с музыкальными кружками и театром [16].

В 1924 году на территории здания уже находились - районная школа ФЗУ кожевенного производства, г. Иркутск, Ул. Рабочего Штаба (Якутская) д. 24, при кожзаводах №1 и №2 и Районная школа фабрично-заводского ученичества кожевенного производства.

Библиотека Маратовского Рабочего дворца, имела до 13000 томов.

В 1924 году в Маратовском рабочем дворце улице имелись: контора, зрительный зал, библиотека, читальный зал, уголок Ленина, уголок отдыха, клуб пионеров, кино, школа для взрослых по ликвидации неграмотности, школа для малограмотных, школа политической грамоты, фабзавуч (фабрично-заводское ученичество), школа для малолетних, отдел охотников мартовского района.

При дворце имелись кружки: драматический, хоровой, музыкальный, и библиотека, насчитывающая около 13000 томов

Цель, создания рабочего дворца: поднятие культурного уровня рабочих масс Маратовского и Рабоче-Слободского районов, посредством постановки, лекции, докладов, спектаклей, кинематографических сеансов, экскурсий и представление рабочему разумного отдыха и развлечения [11].

31 декабря 1925 года дворец закрыли и открыли 20 школу. История двадцатой школы была удивительна тем, что здесь были кружки, в которых издавались самиздаты. [3]. В справочнике 1926 года – упоминается, что сад Маратовского рабочего дворца еще функционирует [12].

В 1930 году школу №20 закрыли.

В 1932 году в здание переехала военно-картографическая фабрика.

История создания 475-й военно-картографической фабрики в Иркутске имеет связь с Белым движением. В Омске при Правительстве Колчака был сформирован военно-топографический отдел, который после того, как город в 1919 году был взят красными, вошел в состав 5-й армии. Пару лет спустя этот отдел был передислоцирован в Иркутск.

На базе отдела военно-топографических работ возникла Иркутская военно-картографическая фабрика в период Великой Отечественной войны. Её номер 475 был присвоен ей в 1972 году. Она работала не только на нужды военных, но и тиражировала карты и атласы, предназначенные для широкого использования. Предприятие постоянно развивалось и в 1994 году было зарегистрировано как государственное предприятие — 475-я военно-картографическая фабрика.

8 декабря 2005 г. в здании произошел пожар. Повреждена значительная часть здания, в центральной части уничтожена крыша, чердачное и межэтажное перекрытия. Обрушена часть несущих стен. Так же был полностью уничтожен верхний этаж и одна из кирпичных пристроек. Пожару был присвоен наивысший, четвертый ранг сложности. Борьбу с огнем осложняли взрывы емкостей с горючими материалами, используемыми в производстве.

После пожара на 475-й военно-картографической фабрике в 2005 году, фабрика была ликвидирована в июле 2009 года, и это стало концом ее работы в области военной картографии. Частично здание продолжало использоваться, но все офицерские должности были упразднены в 2009 году, а в 2011 году на фабрике образовались долги по зарплате.

В 2015 году Минобороны выставило на торги имущество фабрики. [13]

На момент 2023 года здание было выкуплено с торгов компанией ООО «DIVERS»

## **2.2 Архитектурное, стилистическое описание объекта культурного наследия (ОКН)**

Стиль – эклектика.

«Здание учительской семинарии» представляет собой комплекс разновременных.

Каменное двухэтажное с цокольным этажом здание, протяженным главным фасадом поставлено по красной линии ул. Рабочего Штаба. В структуре здания выделены ассиметрично расположенные центральная часть, где расположен актовый зал и дворовые постройки. Центральная часть главного фасада несколько увеличена по высоте, дополнительно подчеркнута циркульными высокими окнами с арочными завершениями и надкарнизным парапетом, (предполагаемой балюстрадой).

Угловые части здания акцентированы ризалитами, треугольными фронтонами и трехчастным, с арочным завершением, окном 2-го этажа в левой угловой части. Над ризалитами по главному фасаду расположены аттиковые стенки, по всей линии главного фасада установлены парапетные столбики, соединенные простой металлической решеткой.

Парадный вход расположен в центральной части главного фасада, подчеркнут козырьком из кованного железа.

Здание стоит на высоком цоколе из блоков песчаника, стены кирпичные, оштукатурены, со стороны главного и дворовых фасадов устроены окна в прямках. Крыша двускатная с вальмами, кровля поздняя, металлическая. Отмостка поздняя, асфальтобетонная. Фундамент бутовый.

Внешнее декоративное убранство: стены главного фасада расчленены по горизонтали двумя, выделенными цветом, профилированными поясами – узким межэтажным и широким, усложненным, во фризовой части.

Стены в уровне первого этажа и лопатки ризалита рустованы в виде горизонтальных полос. Карниз профилированный, по всему периметру здания. Прямоугольные окна первого этажа главного фасада без наличников, над окнами расположены крупные трапециевидные элементы.

Наличники окон второго этажа главного фасада с профилированными арочными и прямоугольными обводами с включениями замкового камня. Большие окна центральной части имеют арочные обводы, опирающиеся на межоконные пилястры.

Окна дворовых фасадов здания без наличников, за исключением части южного фасада в блоке Б-3.

Перекрытия – в основном деревянные по деревянным и металлическим балкам. В цокольном этаже также имеются перекрытия нескольких типов – в виде кирпичных лучковых арочных сводиков по двутавровым металлическим балкам, в виде коробчатого свода с нишами и распалубками ранее существовавших оконных проемов, в виде крестового свода. На первом этаже, в центральной части здания, перекрытие в виде коробового свода облегченного распалубками. На втором этаже над лестничной клеткой перекрытие в виде кирпичных лучковых арочных сводиков по двутавровым металлическим балкам.

### **2.3 Акт утрат первоначального облика**

Наименование: «Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец»

Категория охраны: Объект культурного наследия регионального значения. Решение Иркутского облисполкома № 73 от 22.02.90 г., в «Списке памятников истории и культуры г. Иркутска, подлежащих государственной охране – 2000г.» под регистр. № 348.

Адрес: Иркутская область, г. Иркутск ул. Рабочего Штаба, 24

Датировка: 30 декабря 1872 г.

№	Наименование конструкций и элементов	Процент утрат
1	Стены	15 %
2	Крыльца	100 %
3	Кровля	100 %
4	Балки перекрытия	50 %
5	Полы	100 %
6	Перегородки	60 %
7	Система водоотвода	80 %
8	Оконные колоды	20 %
9	Детали фасадов	10%
10	Оконные переплеты (внутренние и наружные)	15 %
11	Подоконные доски	0 %
12	Внешнее декоративное убранство	14%
13	Внутренняя отделка помещений	80%
14	Детали внутренних помещений	20%

### **2.4 Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия**

Наименование: «Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец»

Категория охраны: Объект культурного наследия регионального значения. Решение Иркутского облисполкома № 73 от 22.02.90 г., в «Списке памятников истории и культуры г. Иркутска, подлежащих государственной охране – 2000г.» под регистр. № 348.

Адрес: Иркутская область, г. Иркутск ул. Рабочего Штаба, 24

Датировка: 30 декабря 1872 г.

5.04.2023 г.

Настоящий акт составлен о том, что сего числа произведен технический осмотр: «Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец», по адресу: Иркутск, Правобережный округ, квартал №35, ул. Рабочего Штаба, д. 24.

***В результате осмотра установлено:***

1. Общие сведения о памятнике.

Обследуемое здание двухэтажное кирпичное, основной объем Т-образный, с габаритами 11,13х90,33 м.

Общая площадь здания 5547 м<sup>2</sup>. Главный фасад выходит на улицу Рабочего Штаба

Для основного объема характерна коридорно-кабинетная планировка. Главный вход расположен со стороны западного фасада, 2 пожарных выхода на южном и северном фасаде, служебный вход со стороны западного фасада.

Основной объем перекрыт сложной вальмовой крышей.

2. Описание внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника и их состояние:

общее состояние: неудовлетворительное;

цоколь: Песчаные блоки. Состояние – неудовлетворительное.

фундаменты: Бутовый ленточный. Общее техническое состояние фундаментов оценивается в неудовлетворительном состоянии.

стены наружные: материал стен – кирпич. Наружные и внутренние стены кирпичные из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Толщина несущих стен составляет 850, 940, 1130 мм. Стены оштукатурены с наружной и внутренней стороны. Основной объем стен, состояние – неудовлетворительное.

крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы):

крыша - над основным объемом вальмовая, четырехскатная, кровля поздняя, металлическая. Состояние - неудовлетворительное

стропила, обрешетка – деревянные, состояние неудовлетворительное;

кровельное покрытие – кровля поздняя, металлическая, состояние неудовлетворительное;

водосточные трубы, воронки: поздние металлические, состояние неудовлетворительное;

внешнее декоративное убранство: стены главного фасада расчленены по горизонтали двумя, выделенными цветом, профилированными поясами – узким межэтажным и широким, усложненным, во фризовой части. Стены в уровне



первого этажа и лопатки ризалита рустованы в виде горизонтальных полос. Карниз профилированный, по всему периметру здания. Прямоугольные окна первого этажа главного фасада без наличников, над окнами расположены крупные трапециевидные элементы. Наличники окон второго этажа главного фасада с профилированными арочными и прямоугольными обводами с включениями замкового камня. Большие окна центральной части имеют арочные обводы, опирающиеся на межоконные пилястры. Окна дворовых фасадов здания без наличников. Состояние - неудовлетворительное.

крыльцо: позднее. Состояние неудовлетворительное;

3. Описание внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов объекта и их состояние:

общее состояние: неудовлетворительное;

перекрытия:

В большей части здания: деревянные, частично выложенные металлические.

В цокольном этаже имеются перекрытия нескольких типов: в виде кирпичных лучковых арочных сводиков по двутавровым металлическим балкам, в виде коробчатого свода с нишами и распалубками ранее существовавших оконных проемов, в виде крестового свода.

На первом этаже, в центральной части здания, перекрытие в виде коробового свода облегченного распалубками.

На втором этаже над лестничной клеткой перекрытие в виде кирпичных лучковых арочных сводиков по двутавровым металлическим балкам.

Состояние неудовлетворительное;

полы: в цокольном этаже бетонные и деревянные, на первом и втором этажах – дощатые под линолеумом и окрашенные, на лестничной клетке ступени и площадки облицованы мраморной плиткой. Состояние неудовлетворительное;

потолки: дощатые, оштукатуренны, окрашены известковым раствором, состояние неудовлетворительное;

стены внутренние: материал стен – кирпич, оштукатурены, окрашены. Состояние неудовлетворительное;

дверные и оконные проемы и их заполнение: оконные колоды деревянные, рамы деревянные; дверные колоды деревянные. Состояние неудовлетворительное;

штукатурка: Состояние неудовлетворительное;

лепные, скульптурные и др. декоративные украшения на стенах и потолках: в центральной вытянутой части по стене расположена лепнина. Состояние неудовлетворительное;

4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет): отсутствуют;

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, художественный металл, иконостасы и т.п.): часть мебели осталась с советских времен. Состояние неудовлетворительное;

6. Отопление, освещение, санитарно-техническое оборудование:

отопление центральное: коммуникации проведены, но здание не отапливается;

г. водоснабжение: да;

освещение: да;

водопровод: да;

канализация: да;

вентиляция: естественная;

7. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника): территория не благоустроена, ограждена, часть территории занята складскими постройками.

8. Выводы:

Здание находится местами в аварийном и руинированном состоянии.

Общее техническое состояние оценивается как неудовлетворительное. Технический осмотр носит предварительный характер. Требуется комплексное инженерное и архитектурное обследование, с разработкой первоочередных консервационных мероприятий.

## **2.5 Акт категории сложности научно-проектных работ**

Наименование: «Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец»

Категория охраны: Объект культурного наследия регионального значения. Решение Иркутского облисполкома № 73 от 22.02.90 г., в «Списке памятников истории и культуры г. Иркутска, подлежащих государственной охране – 2000г.» под регистр. № 348.

Адрес: Иркутская область, г. Иркутск ул. Рабочего Штаба, 24

Датировка: 30 декабря 1872 г.

1. Категория сложности при натурных исследованиях: II (вторая) согласно РНиП 4.05.01-93, таблица 1.1., п. 2: «Здания и сооружения усложненной прямоугольной формы или с наличием криволинейных элементов, со значительным количеством помещений, имеющие усложненную внутреннюю планировку, усложненный архитектурный декор (или небольшое количество сложного декора) и отделку интерьеров, возведенные с применением расширенного ассортимента строительных и отделочных материалов и простых технологий производства работ.»

2. Категория сложности при выполнении историко-архивных и библиографических исследований и составления исторической записки: II (вторая) согласно РНиП 4.05.01-93, таблица 1.1., п. 1: «Памятники, имеющие сложную историю строительства и существования.»




3. Категория сложности при проектных работах: II (вторая) согласно РНиП 4.05.01-93, таблица 1.1., п. 3-4: «Здания и сооружения с усложненными расчетными схемами и несущими конструкциями, расширенным ассортиментом строительных материалов и готовых изделий, возведенные с применением технически усложненных приемов производства работ.»

## **2.6 Предложения по определению предмета охраны ОКН**

Автором проекта разработано предложение по определению предмета охраны (в приложении 1, содержатся дополнительные листы фотофиксации).

Наименование	Описание	Состояние	Изображение
Градостроительное положение			
Положение	Здание занимает рядовое положение в застройке квартала №35, по красной линии, поставлен продольным главным западным фасадом.	Без изменений	
Конструктивное решение			
Материал исполнения	Кирпич. Толщина несущих стен 850-1150 мм	Неудовлетворительное	
Фундамент	Бутовая кладка	Неудовлетворительное	
Объемное решение			
Объемное решение	Т-образный план	Неудовлетворительное	
Фасады			

Западный (главный) фасад	Кирпичные стены - отштукатурены и покрашены.	Неудовлетворительное	
Северный фасад	Кирпичные стены - отштукатурены и покрашены.	Неудовлетворительное	
Восточный фасад	Кирпичные стены - отштукатурены и покрашены.	Неудовлетворительное	
Южный фасад	Кирпичные стены - отштукатурены и покрашены.	Неудовлетворительное	
Декоративное оформление фасадов			

<p>Западный (главный) фасад</p>	<p>Двухэтажный разновысокий несимметричный оштукатуренный с рустом и рустованными пилястрами,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центральная часть акцентирована аттиком, выделенными рустованными пилястрами и крупными арочными проемами. (Фото 1)</li> <li>- Штукатурный профилированный карниз среднего выноса. (Фото 2)</li> <li>- Штукатурный профилированный декоративный межэтажный профиль. (Фото 2)</li> <li>- Штукатурный подоконный профиль первого этажа. (Фото 2)</li> <li>- Штукатурные рустованные пилястры по осям. (Фото 3)</li> <li>- Трапециевидные сандрики первого этажа. (Фото 4)</li> <li>- Ленточные наличники с замком второго этажа. (Фото 4)</li> </ul>	<p>Неудовлетворительное</p>	<p>Фото 1</p>  <p>Фото 2</p>  <p>Фото 3</p> 
---------------------------------	---	-----------------------------	---

- Высокие полуциркульные наличники с архивольтами, замком, импостом и перемычками второго этажа. (Фото 5)

- Сводчатые перемычки оконных проемов цокольного этажа. (Фото 6)

- Арочное тройное окно с полуциркульными наличниками (Фото 7)

- Горизонтальные штукатуренные декоративные профили цоколя, межэтажные. (Фото 8)

Фото 4






Фото 5






Фото 6







			<p style="text-align: center;">Фото 7</p>  <p style="text-align: center;">Фото 8</p> 
Северный фасад	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Штукатурный профилированный карниз среднего выноса.</li> <li>- Окна без наличников.</li> </ul>	Неудовлетворительное	







<p>Восточный фасад</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Штукатурный профилированный карниз среднего выноса.</li><li>- Окна без наличников.</li></ul>	<p>Неудовлетворительное</p>	 The image contains three photographs of a brick building's eastern facade in winter. The top photo shows a wide view of the building with snow on the ground and bare trees. The middle photo is a closer view of the brickwork and a window. The bottom photo shows a corner of the building with a person standing on a ledge, highlighting the state of the facade.
------------------------	--	-----------------------------	--

Южный фасад	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Штукатурный профилированный карниз среднего выноса.</li> <li>- Штукатурный профилированный декоративный межэтажный профиль.</li> <li>- Штукатурный подоконный профиль первого этажа.</li> <li>- Штукатурные пилястры (3 штуки)</li> <li>- В Ю-В части фасада расположено одно уменьшенное в ширину окно</li> <li>- Ленточные прямоугольные наличники первого этажа с трапециевидными сандриками.</li> <li>- Ленточные наличники с замком второго этажа</li> </ul>	Неудовлетворительное	
Планировочное решение и интерьеры			
Планировка	Т-образная	Без изменений	
Материал несущих и ограждающих конструкций	Кирпич	Неудовлетворительное	

Крыльцо	На металлических кронштейнах	Неудовлетворительное	
Сквозные сегментные арки несущих стен	Кирпич	Неудовлетворительное	

Слепые сегментные арки	Кирпич	Неудовлетворительное	
Сводчатые перекрытия	Кирпич	Неудовлетворительное	

<p>Кровля:  Балюстрада (Фото 1)  Аттик (Фото 2-4)</p>	<p>Кирпич</p>	<p>Предположительно,  утрачены балясины в  балюстраде.  Воссоздать по  сохранившимся  фотографиям.  Состояние -  неудовлетворительное</p>	<p>Фото 1    Фото 2    Фото 3    Фото 4  </p>
---	---------------	---	---

Приложение №1: дополнительные листы фотофиксации.

### ***Вывод по разделу 2***

Комплексные научные исследования, проведенные по объекту культурного наследия "Здание учительской семинарии", подтверждают его историческую и культурную ценность. С учетом полученных данных становится очевидной необходимость срочной реставрации здания, чтобы сохранить его уникальные архитектурные особенности.

## РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### *Введение*

Данным проектом, с учетом сведений охранного обязательств от 3 декабря 2020 г. № 352 [27] с целью сохранения выявленного объекта культурного наследия предлагается реставрация и приспособление здания «Учительской семинарии».

Проектные предложения по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия «Здание учительской семинарии» были разработаны на основе детальных натурных исследований, технического осмотра и анализа территории памятника, а также архивной документации и фотографий. Предпроектные и комплексные научные исследования (КНИ) позволили изучить структуру размещения объекта на местности, оценить его положение и уникальные архитектурные особенности.

С учетом полученных сведений, предлагается выполнить работы над объектом культурного наследия «Здание учительской семинарии», разделив их на два основных направления: реставрационные работы и приспособление памятника к использованию в соответствии с современными нормами, учитывая при этом первоначальный архитектурный облик объекта культурного наследия и не нарушая предмет охраны.

Первый этап реализации проекта предусматривает проведение мероприятий по реставрации и реконструкции (в рамках приспособления) с восстановлением его первоначального облика. Предусмотрено усиление конструкций (фундаменты и стены усилить торкрет рубашкой, заменить стропильную систему крыши и покрытие кровли, заменить перекрытия) перепланировка, восстановление фасада здания, реставрация лепного декора (карнизов, пилястр, наличников и т.д.), замена окон и дверей.

После прохождения этапа реставрации и реконструкции, необходимо перейти к мероприятиям по приспособлению объекта. Для этого планируется разработать проект внутренней планировки в соответствии с современными нормами и требованиями, однако с учетом особенностей архитектуры и исторического значения здания.

На заключительном этапе предполагается организовать инфраструктуру и благоустройство территории памятника и его окрестностей, достигнув гармонии и соответствия высокому уровню культурного и исторического значения объекта культурного наследия.

### **3.1 Приспособление объекта культурного наследия**

Данным проектом, с учетом сведений охранного обязательств от 3 декабря 2020 г. № 352 с целью сохранения выявленного объекта культурного наследия предлагается реставрация и приспособление здания «Учительской семинарии» [27].

На текущий момент объект заброшен, восстанавливать его прошлую функцию картографической фабрики не имеет смысла, т.к. такая функция потеряла свою актуальность.

Наиболее подходящей функцией, которую здание «Учительской семинарии» может принять после проведения реставрации - социально-общественный центр образовательной деятельности, включающий в себя:

1 этаж – Классы робототехники, информационного моделирования, компьютерной графики.

2 этаж - Мастерская по дереву, гончарная мастерская, войлочная мастерская, макетная мастерская, творческие студии (живопись, рисование).

цокольный этаж – инженерные коммуникации, складские помещения.

Проектом предлагается построить двухэтажный объем по улице Рабочего Штаба, с переходом в основное здание.

### **3.2 Обоснование функции социально-общественного центра образовательной деятельности**

Предмесье Марата в начале своей истории славилось множеством мастерских разных направленностей начиная с производства спичек заканчивая мыловаренным заводом. Учитывая историю Предмесья Марата, адаптация здания «Учительской семинарии» может включать в себя несколько исторических функций. Такой подход не только поможет сохранить и отразить богатую историю данного предмесья, но и сделает здание многофункциональным, обеспечивая его развитие. Это также способствует расширению понимания исторического контекста и сохранению наследия данного района.

История «Учительской семинарии» еще с царских времен начиналась с учебной функции, в советское время здание было и школой, и рабочим дворцом, включающим в себя множество образовательных программ, что подчеркивает его значение и вклад в образовательную и социальную жизнь соответствующей эпохи. Учитывая богатую историю здания учительской семинарии и его значимость для образования и культуры в разные исторические периоды, важно восстановить его учебную функцию. Возвращение образовательного статуса этого исторического объекта позволит сохранить его культурное и историческое наследие.

Анализируя опорный план (Рис.10) и учитывая близость трех школ к зданию "Учительской семинарии", можно сделать вывод о том, что функция дополнительного образования будет актуальной и востребованной в данном районе. Реализация такой функции позволит усилить образовательный потенциал местности, предоставив ученикам возможности для развития различных навыков и компетенций, а также будет способствовать созданию благоприятной образовательной среды и укреплению связей между школами и образовательными учреждениями района.

Дополнительно следует учесть, что данная функция принесет в историческое здание:

1. Защита культурного наследия: Здание бывшей учительской семинарии представляет собой важный объект культурного и исторического наследия. Центр образовательной деятельности обеспечит его сохранение и реставрацию для будущих поколений, отражая значимость учреждения.



2. Поддержка образования, научной и прикладной деятельности: Центр будет служить местом проведения образовательных программ, научных конференций, дискуссий и других мероприятий, направленных на обогащение знаний и исследовательской работы в актуальных сферах.

3. Продвижение культурных и творческих инициатив: Социально-общественный центр станет пространством для проведения творческих встреч, выставок способствуя культурному и творческому развитию молодежи.

4. Способствует развитию территории по Рабочего Штаба.

В заключение, создание социально-общественного центра образовательной деятельности в здании бывшей Учительской семинарии не только способствует сохранению исторического наследия, но и открывает новые возможности для развития образования, науки, культуры.

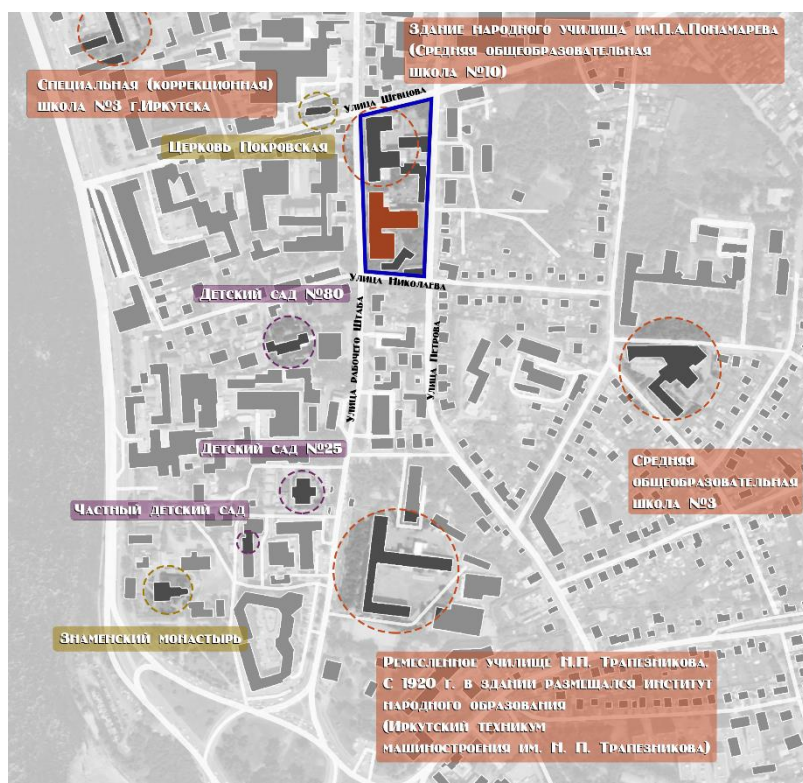


Рис.10. Опорный план. Авторская схема.

### 3.3 Обоснование проектирования пристрой

Спроектированный пристрой будет являться главным входом в здание. Пристрой не будет противоречить архитектуре основного здания и будет соответствовать всем требованиям пожарной безопасности. Такое решение обоснованно несколькими факторами:

- 1) Решение заменить существующий поздний пристрой у северного фасада, который в последние года служил главным входом, новым объемом. Такой подход не только обновит внешний вид и функциональность объекта, но также привнесет элемент современности, сочетая его с сохранением исторического наследия. Это косвенно повысит привлекательность здания для различных групп пользователей, особенно с учетом реализации новых образовательных

функций или других расширенных возможностей для локального сообщества.

- 2) Отсутствие подходящего места в здании семинарии для обустройства входной группы, соответствующей современным нормам и стандартам.
- 3) Местоположение проектируемого пристроя будет располагаться недалеко от парковочных мест, что делает доступ к зданию семинарии комфортным для сотрудников и посетителей, в т.ч. для МГН.

### **3.4 Описание и обоснование конструктивных, архитектурных, реставрационных и планировочных решений**

Основными задачами проекта реставрации и реконструкции (в рамках приспособления) объекта культурного наследия «Здание учительской семинарии», являются:

- Восстановление первоначального облика здания с максимальным сохранением декоративных элементов

- Остановить дальнейшие разрушения объекта с применением противоаварийных мер и использованием современных методов усиления конструкций или полной замены части конструкций;

- Произвести реставрацию и восстановление утраченных декоративных элементов фасада;

- Провести чистовое оштукатуривание и окраску фасадов, опираясь на зондажи и комплексное цветовое решение зданий по Рабочего Штаба.

- Проектирование нового объема в северном фасаде, для создания входной группы с учетом норм пожарной безопасности и норм для образовательных организаций.

Учитывая историю здания и первоначальную образовательную функцию, сохранившиеся планировочные решения, а также современные требования для функционального назначения объекта, предлагается разместить в здании социально-общественный центр образовательной деятельности. Данный проект позволит не только сохранить уникальность и аутентичность исторического объекта культурного наследия, но вернуть ему изначальную образовательную функцию с современными требованиями для образовательных организаций.

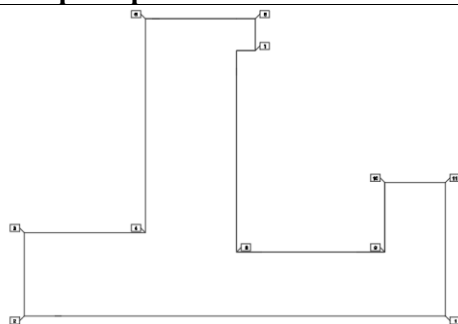
#### ***Основные конструктивные решения при реставрации и реконструкции***

Конструктивные решения в части усиления конструкций приняты с учетом требований СП 14-13-330 [25]

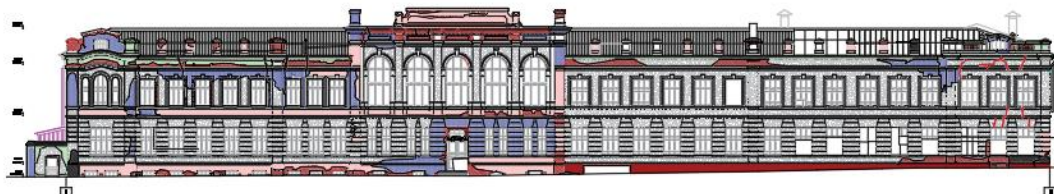
На основании предварительного инженерного обследования был составлен предварительный акт технического осмотра и выявлены дефекты и утраты. Была выполнена фотофиксация, на основании которой выполнена картограмма дефектов (Таблица 1), также в таблице приведены обмерные чертежи 2012 года.

*Развертки по зданию Учительской семинарии по адресу: ул. Рабочего Штаба, Лит. А*

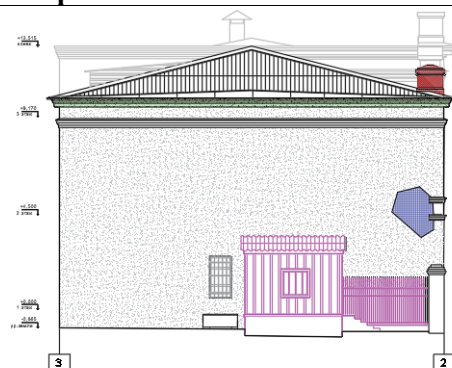
**Схема разверток**



**Развертка 1-11**



**Развертка 2-3**



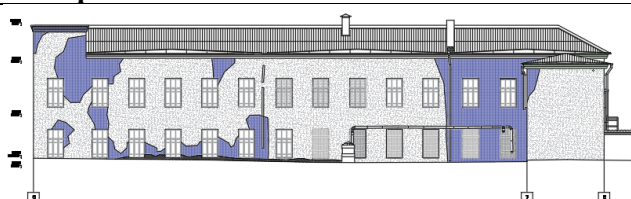
**Развертка 3-10**



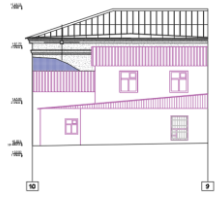
**Развертка 4-5**



**Развертка 6-8**



**Развертка 9-10**



**Развертка 11-1**

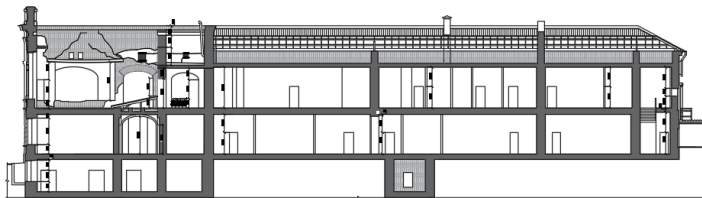


**Обмерные чертежи 2012 года**

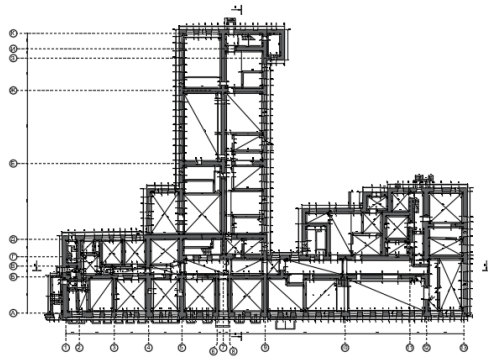
**Разрез 1-1**



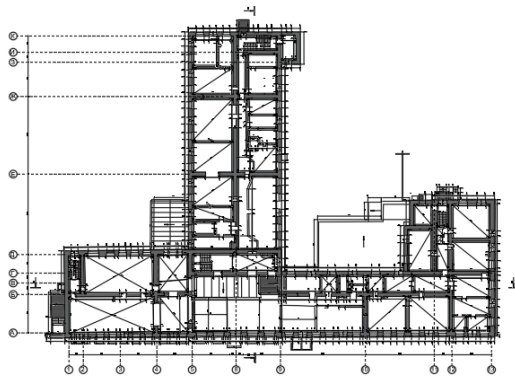
**Разрез 2-2**



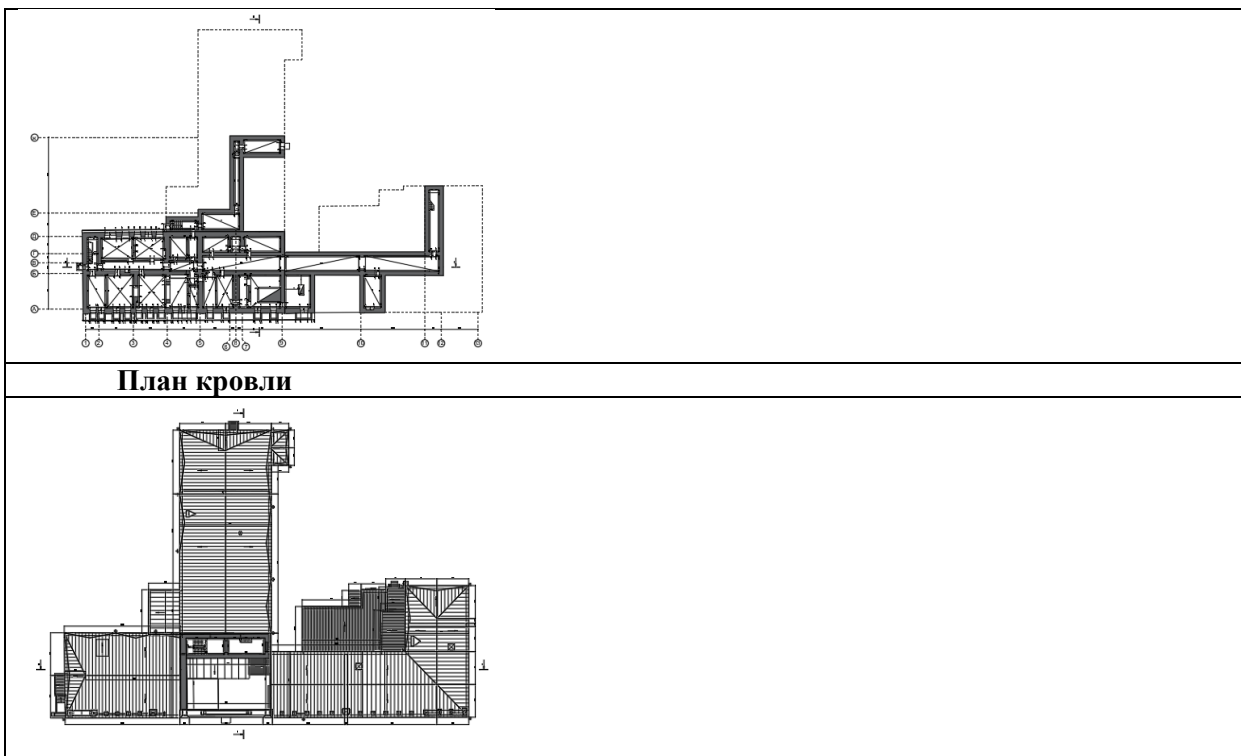
**План 1 этажа**



**План 2 этажа**



**План цокольного этажа**



**План кровли**

*Таблица 1*

В настоящий момент техническое состояние здания может оцениваться как неудовлетворительное, местами в аварийном и руинированном состоянии.

Для приспособления объекта к предусмотренному проектом функциональному назначению необходимо:

**1. Снос пристроев.**

Снос трёх малоценных поздних пристроев, построенных после 1929 года. Восточный и северо-восточный пристрой демонтируются. Один пристрой расположенный у северного фасада, в последние года, выполняющий функцию главного входа решено заменить новым объемом.

**2. Усиление бутового фундамента торкрет-бетоном.**

Процедура усиления бутового фундамента торкрет-бетоном предполагает ряд шагов, начиная от очистки поверхности фундамента от различных загрязнений и старых строительных материалов, до дальнейшей подготовки бетонной смеси с использованием цемента, песка, щебня и воды. Для обеспечения увеличения прочности конструкции, на поверхность бутового фундамента устанавливается арматурная сетка, после чего производится нанесение бетонной смеси на поверхность фундамента при помощи специализированных машин.

В результате проведенных мероприятий на поверхности бутового фундамента образуется слой бетона, способный успешно выдерживать нагрузки (в т.ч. сейсмические), воздействие внешних факторов (температура, влажность и т.д.) и предотвратит дальнейшее развития дефектов. Данные мероприятия нацелены на увеличения прочностных и эксплуатационных характеристик основания здания.

**3. Установка монолитного пояса по верху стен.**

Процесс установки монолитного пояса включает несколько этапов. Сначала проводится подготовительная работа. Далее производится монтаж опалубки, которая обеспечивает формирование конструкции монолитного пояса. Опалубка крепится к стенам здания, создавая необходимую геометрическую форму. Затем заправляется бетонная смесь, которая застывает и создает монолитную конструкцию.

После этого производится демонтаж опалубки и монтаж инженерных коммуникаций.

В результате установки монолитного пояса повышается прочность и устойчивость здания учительской семинарии. Это обеспечивает дополнительную защиту от возможных повреждений в условиях внешних нагрузок, таких как землетрясения, пожары, а также другие катастрофические явления.

#### 4. Усиление кирпичной кладки стен с помощью сердечников.

Процесс установки начинается с определения необходимых мест для установки элементов. Это обычно является задачей инженера-консультанта, который проводит осмотр стен и определяет расположение внутренних пустот кирпичей. Затем, уже на этапе реализации проекта, специалисты проводят сверление отверстий в стенах, в которые затем вставляют сердечники. Материал сердечника, как правило, изготавливается из металла - стальной или алюминиевой ленты.

После установки сердечников в пустоты их затрачивают с помощью раствора на основе цемента, чтобы замкнуть полость между стенами. При этом необходимо обеспечить плотное прилегание сердечников к стенам, чтобы их свойства перешли в материал стены.

Усиление стен сердечниками снижает вероятность общего разрушения стены в результате поперечного напряжения и вибраций. Это позволяет повысить прочность и устойчивость стены. Кроме того, использование сердечников не приводит к нарушению эстетической структуры здания и не требует дополнительной отделки.

#### 5. Полная замена кровли, конструкции крыши и перекрытий.

На основании результатов выполненного ранее инженерного обследования зданию необходим полный демонтаж конструкции крыши и перекрытий.

Проектируются новые конструкции крыши, материал - дерево. Высотные отметки, не меняются. Остатки кровельного покрытия демонтируются и заменяются фальцевым покрытием. В блоке Б-3 над анфиладой устанавливается световой компланарный зенитный фонарь.

Проектируются новые перекрытия, материал - железобетон. При замене перекрытий на новые железобетонные все высотные отметки остаются неизменными. В местах сводчатых перекрытий усиление производится поверх свода (со стороны верхнего этажа) путем создания дублирующего перекрытия).

#### 6. Проектирование нового объема.

К северному фасаду проектируется новый объем для создания входной группы с учетом норм для образовательных организаций, там же планируется

обустроить главный вход с двух сторон в одном из которых проектируется пандус. Архитектурно художественное решение и габариты проектируемого пристроя учитывают авторский предмет охраны и режимам использования земельных участков, утвержденных Постановлением Администрации Иркутской области от 12.09.2008 г. №254-па «Об утверждении границ зон охраны...».

### *Архитектурно-художественное решение*

#### 1. Реставрация фасадов

Для всех фасадов, а в особенности главного (западного) необходима расчистка от всего слоя краски и штукатурки, реставрация кирпичной кладки, стесывание неровностей лицевой поверхности наружных кирпичных стен, зачистка от мха, комбинированная реставрация кирпичных поверхностей и путем обмазки кирпича, цемяночным раствором с воспроизведением форм отдельных глубоко выветрившихся кирпичей и заполнение швов известковым раствором, в местах утрат кирпичной кладки установка недостающих кирпичей, заделка трещин, чистовое оштукатуривание поверхности фасада;

#### 2. Реставрация лепного декора

Очистка поверхности лепных украшений от мусора, пыли и других загрязнений.

Реставрация разрушенных элементов, разделенных на фрагменты. Закрепление подлинных частей и склеивание обеспечивает последующее полное восстановление декора. Недостающие участки создается путем изготовления форм и отливки деталей.

Ремонт поверхностей и лепных украшений, ликвидация выбоин, трещин и щелей. Также проводится химическое закрепление гипса и удаление следов наслоений, таких как высолы и пятна ржавчины.

#### 3. Восстановление утраченных элементов.

По всему главному фасаду над стенами расположены парапетные столбики, в процессе изучения аналогов было принято решение о восстановлении балясин, для воссоздания предположительно существовавшей балюстрады. Изготовление утраченных элементов происходит методом отливки.

#### 4. Декоративное решение фасадов.

На основании результатов выполненных ранее зондажей и опираясь на схему комплексного цветового решения улиц Рабочего Штаба г. Иркутске, составлено цветовое решение для окраски фасадов и декоративных элементов здания

- **RAL 8023**
- **RAL 085-80-40**
- **RAL 090-90-30**
- **RAL 1015**

Руст первого этажа главного фасада - RAL 085-80-40 (Желтая Столовая Груша)

Поле стены второго этажа главного фасада - RAL 090-90-30 (Желтый Воск)

Пилястры и рустованные пилястры - RAL 1015 (Светлая слоновая кость)  
Декоративные элементы - RAL 1015 (Светлая слоновая кость)  
Стены восточного, северного и южного фасада RAL 085-80-40 (Желтая Столовая Груша)  
Цоколь RAL 8023 (Оранжево-коричневый)  
Окна - светлое дерево  
Двери - светлое дерево  
Подоконные сливы, покрытия козырьков, вентиляционные трубы, водосточные трубы – металлические.  
Кровля – фальцевая. RAL 7036 (Платиново-серый)



*Рис.11. Цветовое решение фасада 1-14 (главного)*



*Рис.12. Цветовое решение фасада 14-1*



*Рис.13. Цветовое решение фасада А-М*



*Рис.14. Цветовое решение фасада М-А*

### ***Планировочное решение***

Объемно-планировочные работы проведены с учетом СП 59 [23].  
Сохраняются элементы интерьеров указанные в предметах охраны;



Демонтаж инженерного оборудования, демонтаж временных перегородок и возведение новых по планам;

Реставрация арок и сводов;

Воссоздание анфиладного пространства в блоке Б-3;

Демонтаж лестниц и замена их новыми, проектирование дополнительных лестничных клеток согласно нормативам СП 1.13130.2020 [22];

Проектирование дополнительных эвакуационных выходов и окон согласно СП 1.13130.2020 [22], в блоке Б-3 размещено 2 пожарных выхода, в блоке Б-2 размещено 2 пожарных выхода, в блоке Б-1 размещено 2 пожарных выхода, также к этому блоку примыкает проектируемый пристрой в котором находится главный вход;

Проектирование лифтового холла согласно СП 59 [23];

Проектирование с/у с учетом НП 2.0.4-73 [24];

Также в проекте учитываются нормативы по дополнительному образованию СанПиН 2.4.4.3172-14 [29] и СП 118 общественные здания [30].

### ***Инженерное решение***

Установка нового инженерного оборудования;

Прокладка сетей и коммуникаций: подключение здания к городским системам водоснабжения, водоотведения, тепловым сетям и сетям электроснабжения.

### ***Технологическое решение***

Все элементы или части, которые утратили свои физические свойства и несущие способности заменить новыми.

### ***Описание решений по отделке помещений***

Объект интерьеров, обладающий выраженной архитектурной и исторической ценностью, является существенным фактором в сохранении культурного наследия и создании особой атмосферы. При проведении отделочных работ в подобных помещениях следует уделить особое внимание соблюдению санитарных норм и правил, предъявляемых к зданиям общественного назначения, с учётом предметов охраны.

Основным приоритетом в процессе реставрации и ремонта таких сооружений является сохранение высококачественных декоративных элементов, в частности, сквозных сегментных арок несущих стен, слепых сегментных арок, сводчатых перекрытий. В центральной части здания, где предположительно располагалась церковь, а позднее актовый зал планируется восстановить лепнину, методом отливки по сохранившимся на стенах фрагментам.

### ***Решения по благоустройству и озеленению территории***

Перед началом строительных мероприятий по улучшению территории участка предполагается демонтаж существующих элементов благоустройства и снос складских построек и не представляющих ценности сооружений, а также удаление верхнего слоя почвы в местах устройства покрытий с последующим использованием его для озеленения зоны.

Планировка благоустройства территории здания учительской семинарии предусматривает комплексную организацию пространства, обеспечивающую комфортное и функциональное использование прилегающей к нему территории.

1. Озеленение: Для создания благоприятной экологической ситуации и эстетического вида территории предполагается засадить деревьями, кустарниками и цветами. Высаживаемые растения будут соответствовать климатическим условиям региона и иметь силуэты, характерные для общей архитектурной композиции семинарии. В местах вокруг здания для проезда пожарных машин будет применен укрепленный газон.

2. Пешеходные зоны и тротуары: Устройство комфортных и безопасных пешеходных дорожек с твердым покрытием, освещением и лавочками для отдыха. Тротуары будут приспособлены для людей с ограниченными возможностями и обеспечат удобный доступ к зданию семинарии.

3. Территория будет оборудована въездом, размещённым между проектируемым в «Учительской семинарии» пристроем и зданием среднеобразовательной школы №10. Вокруг здания будет размещен пожарный проезд согласно СП 42 [34].

3. Парковка: Предусмотрены парковочные места для автомобилей сотрудников и посетителей, размещенные вблизи главного входа здания семинарии.

4. Благоустройство открытых площадок: планируется создание зон отдыха с мягким покрытием и скейт площадкой, малых архитектурных форм, таких как скульптуры, скамейки и парковые навесы - данные конструкции должны быть гармоничными, функциональными и безопасными, сочетая защитные функции с простым и эргономичным дизайном.

5. Ограждение территории: Восстановление или установка нового ограждения, соответствующего общему стилю территории здания учительской семинарии, с организацией необходимых проходов и ворот.

6. Освещение: Будет обеспечено наличие ландшафтного освещения, обеспечивающего безопасность и удобство на территории семинарии в темное время суток.

7. Участок будет оборудован системой дренажа и стока поверхностных вод, обеспечивающую их своевременную утилизацию и сохранение внешнего вида озеленения и покрытий.

8. Северо-восточную часть территории приспособить под нужды школы №10.

В целом, планировка благоустройства территории здания учительской семинарии направлена на создание комфортной, функциональной и уютной среды для обучения, работы и отдыха сотрудников и учащихся.

Здание находится на холмистом участке, поэтому уровень отмотки с северной стороны фасадов значительно выше уровня отмотки со стороны южной части фасадов. Проектом предусматривается понижение культурного слоя. В дворовой части требуется удаление верхних слоев почвы, что влечет понижение уровня отмотки на 400-800 мм.

Предложенные проектные решения соответствуют градостроительным нормам и режиму использования земельных участков, утвержденных постановлением администрации Иркутской области от 12.09.2008 г. №254-па "Об утверждении границ зон охраны..."

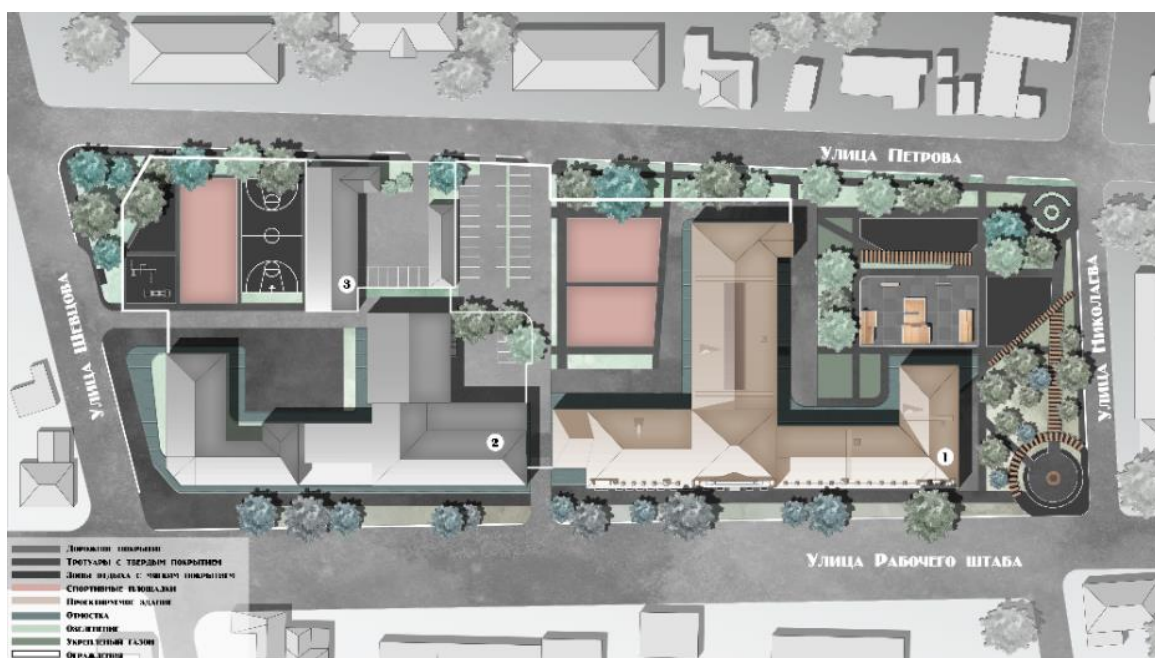


Рис.15. Генеральный план

#### Технико-экономические показатели

№	Наименование показателей	Ед. измерения м2
1	Площадь проектирования	15345
2	Площадь застройки	5687
2	Тротуары	2807
3	Площадь покрытия	590
4	Площадь мягкого покрытия	922
5	Площадь озеленения	3056
6	Площадь проезда и парковочных мест	1437
7	Площадь отмостки	846

#### Организация и последовательность выполнения реставрационных работ

1. Анализ и изучение объекта: Изучение исторического и культурного значения объекта, анализ материалов и состояния здания. Исследование архитектурных особенностей, оценка сохранности элементов и выполнение архивных поисков.

2. Разработка реставрационного проекта: Создание полного плана восстановления, учитывая исторические, архитектурные и культурные аспекты, с утверждением всех необходимых документов и получением разрешений.

3. Выбор подрядчиков и специалистов: Тщательный отбор опытных и квалифицированных профессионалов, специализирующихся в области реставрации и сохранении памятников.

4. Подготовительные работы: Уборка и обеспечение безопасности территории объекта перед выполнением реставрационных работ, создание временных строительных объектов и инфраструктуры, подготовка зоны выполнения работ.

5. Консервация и восстановление: Очистка, фиксация и восстановление архитектурных элементов, конструкций и декора. Проведение работы по укреплению фундамента, ремонту крыши, фасадов и интерьеров.

6. Объектно-ориентированные работы: Реставрация исторически значимых элементов, таких как лепнины, с применением соответствующих техник и материалов.

7. Улучшение инфраструктуры: Проведение работ по обновлению коммуникаций и благоустройству прилегающей территории, в том числе добавление современных элементов, которые не нарушают историческую стилистику объекта.

Производство всех видов строительных, монтажных и реставрационных работ необходимо выполнять в строгом порядке и в соответствии с проектом организации реставрации.

### **3.5 Проектное предложение**

На территории исторического памятника планируется соорудить простой прямоугольный двухэтажный пристрой, который будет примыкать к северному фасаду и выходить на улицу Рабочего Штаба. Пристрой, будет выполнять функцию главного входа.

При разработке фасадов пристроя, были применены методы разделения и композиционного оформления, основанные на характерных элементах фасадов исходного архитектурного памятника. Торцевой фасад проектируется без окон согласно федеральному закону 123 [26]. Для облицовки фасадов применяется штукатурка под цвет основного здания. Это позволит гармонично интегрировать новые элементы во внешний вид основного здания и сохранить его историческую ценность.

Коридорно-кабинетная планировка здания изначально делалась под школу и помещения без труда вписались в приспособление, некоторые части планировки необходимо было поменять для современных норм согласно СП 1.13130 системы противопожарной защиты [22] и СП 251 здания общеобразовательных организаций [28].

На первом этаже планируется разместить входную группу: вестибюль, гардероб, охранное место, буфет, учебные классы (классы робототехники, информационного моделирования, компьютерной графики), С/У, лифтовой холл для МГН, помещения для персонала, рекреацию – зону отдыха и рекреационно-выставочный зал.

Второй этаж включает в себя дополнительные помещения: две учебные рекреации сочетающие функции образовательной, мультимедийной зоны и зоны отдыха, библиотеку, архив, мастерские (гончарная, войлочная, макетная мастерская и мастерская по дереву, а также творческие студии (живопись,

рисование)). Так же в состав помещений входят: буфет, С/У, лифтовой холл для МГН и рекреационно-выставочный зал.

В местах анфиладного пространства планируется помещение рекреационно-выставочных залов – многофункционального пространства, предназначенного для размещения различных видов экспозиций, а также для организации мероприятий, способствующих отдыху и развлечению. В зале могут проводиться временные выставки, культурные и образовательные мероприятия.

Предусмотрены аварийные выходы в различных частях здания.

В цокольном этаже будут располагаться технические помещения (электрическая, кладовые, котельная).

Вместимость социально-общественного центра образовательной деятельности приводится в Таблице 2.

Помещение	Вместимость чел	Площадь м <sup>2</sup>
Всё здание	250	5687
Учебные классы	120 учеников	669,4
Мастерские	120 учеников	669,4
Буфет	45	63,2
Гардероб	200 крючков	20
Все С/У	22	100,6
Рекреационно-выставочный зал (x2)	250	660,8
Библиотека, архив	50 учеников	108,7

*Таблица 2*

### ***Вывод по разделу 3***

Проект реконструкции исторического здания направлен на создание современного, функционального и универсального образовательного пространства, которое будет гармонично сочетаться с архитектурой и духом исходного объекта. При разработке проекта учитываются современные потребности и строительные нормы, а также стремление сохранить культурную и историческую ценность здания.

## РАЗДЕЛ 4. ЭКОНОМИКА

### *Введение*

Сметная документация по теме «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия «Здание учительской семинарии» по ул. Рабочего Штаба, 24 в г. Иркутске» на реставрацию объекта культурного наследия регионального значения. 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*

«Здание учительской семинарии, где учились бурятский ученый Хангалов М.Н., революционеры – большевики Попов-Коновалов А.И., Ржанов Г. А. Здесь размещался Маратовский рабочий дворец», находящийся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск ул. Рабочего Штаба 24. 1-я пол. XIX в. 1870-е гг.; 1888-1889 гг.; 1920 г. Объект культурного наследия регионального значения. Решение Иркутского облисполкома № 73 от 22.02.90 г., в «Списке памятников истории и культуры г. Иркутска, подлежащих государственной охране – 2000г.» под регистр. № 348.

Объект расположен в правобережном округе г. Иркутск в границах ул. Рабочего Штаба, ул. Шевцова, ул. Петрова, ул. Николаева. Находится у южной части квартала № 35, занимает рядовое положение в квартале, главным фасадом повернуто к улице Рабочего Штаба.

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.

Сметная стоимость реставрации определена расчетной стоимостью строительства с применением сборников ССН-84 [33]. При расчете локальной сметы использован индекс для II квартала 2023 г. [31]

- Оплата труда - 45,93
- Материальные ресурсы - 8,93
- Эксплуатация машин и механизмов – 16,15

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 «Здание учительской семинарии» по ул. Рабочего Штаба, 24 в г. Иркутске»

Иркутская область, г. Иркутск, ул. Рабочего Штаба, 24.

**ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ**  
**на реставрацию**  
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: чертежи ВКР

№ п.п	Наименование работ	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным
1	2	3	4
1	Укрепление кирпичных кладок путем заделки стальных балок, рельсов, затяжек, связей и тд.	1 т	3
2	Комбинированная реставрация кирпичных поверхностей и путем обмазки кирпича, цемяночным раствором и заполнение швов известковым раствором	1 рест. кирпич в стене	3000
3	Рядовое покрытие черной и оцинкованной сталью	1 м2	853
4	Реставрация поврежденных поверхностей кирпичной кладки путем обмазки специальным цемяночным раствором с воспроизведением форм отдельных глубоко выветрившихся кирпичей	1 рест. кирпич в стене	4000
5	Известковая окраска архитектурно лепного декора	10 м2	5
6	Реставрация, и воссоздание штукатурки по камню цементным или известково-цементным (сложным) раствором	1 м2	53
7	Заделка поверхностей под дерево и природный камень (по подготовленной поверхности)	1 м2	15
8	Реставрация кладки сводов, арок, глав и закомар с старой технике объемом до 1 м3	1 м3	50
9	Реставрация кирпичной кладки стен	1 м3	800
10	Реставрация кирпичных полов, площадок, ступеней	1 м2	15

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"

Иркутская область, г. Иркутск, ул. Рабочего Штаба, 24.  
(наименование стройки)

«Здание учительской семинарии» по ул. Рабочего Штаба, 24 в г. Иркутске»  
(наименование объекта капитального строительства)

## ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА)

на реставрацию  
(наименование конструктивного решения)

Составлен базисно-индексным методом

Основание чертежи ВКР  
(проектная и (или) иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем (базисном) уровне цен

Сметная стоимость	<u>74582,98</u>	тыс.руб.	Средства на оплату труда рабочих	<u>12828,59</u>	<u>18,15</u>	тыс.руб.
в том числе:						
ремонтно-реставрационных работ	<u>74582,98</u>	тыс.руб.				
прочих затрат	<u>0,00 (0)</u>	тыс.руб.				



№ 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.
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Раздел 1. Реставрация</b>											
<b>1</b>	<b>ССН-84 3-17-а</b>	<b>Укрепление кирпичных кладок путем заделки стальных балок, рельсов, затяжек, связей и тд.</b>	<b>1 т груза</b>	<b>3</b>							
		Объем=3/1									
		1 ОТ					101,64		304,92	706,86	215536,57
		2 ЭМ									
		3 в т.ч. ОТм									
		4 М					89,00		267,00	693,33	185117,83
		Итого по расценке					190,64		571,92		400654,40
		ФОТ							304,92		215536,57
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9		21,9					87743,31
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8		8					39071,82
		<b>Всего по позиции</b>									<b>527469,53</b>

2	ССН-84 3-17	<b>Реставрация поврежденных поверхностей кирпичной кладки путем обмазки специальным цементным раствором с воспроизведением форм отдельных глубоко выветрившихся кирпичей</b>		<b>1 рест. кирпич в стене</b>	<b>3000</b>				
		Объем=3000/1							
		1	ОТ			0,95	2 850,00	706,86	2014558,70
		2	ЭМ						
		3	в т.ч. Отм						
		4	М			0,09	270,00	693,33	187 197,80
		Итого по расценке				1,04	3 120,00		2201756,50
		ФОТ					2 850,00		2014558,70
		Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9			482184,67
		Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			214 715,29
<b>Всего по позиции</b>								<b>2898656,47</b>	
3	ССН-84 6-2-а-г	<b>Рядовое покрытие черной и оцинкованной сталью</b>		<b>1 м2</b>	<b>2224</b>				
		Объем=2224/1							
		1	ОТ			0,36	800,64	706,86	565942,55
		2	ЭМ						
		3	в т.ч. Отм						
		4	М			2,92	6 494,08	693,33	4502509,31
		Итого по расценке				3,28	7 294,72		5068451,87
		ФОТ					800,64		565942,55
		Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9			1109990,96
		Приказ Министра	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			494275,43

России №  
557/пр от  
07.07.2022  
п.195в

		<b>Всего по позиции</b>						6672718,25	
<b>4</b>	<b>ССН-84 3-19</b>	<b>Комбинированная реставрация кирпичных поверхностей и путем обмазки кирпича, цементным раствором и заполнение швов известковым раствором</b>	<b>1 рест. кирпич в стене</b>	<b>4000</b>					
		Объем=4000/1							
	1	ОТ			1,85	7 400,00	706,86	5230783,98	
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. ОТм							
	4	М			0,93	3 720,00	693,33	2579169,74	
		Итого по расценке			2,78	11 120,00		7809953,72	
		ФОТ				7 400,00		5230783,98	
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9			1710379,87	
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			761626,69	
		<b>Всего по позиции</b>							<b>10281960,28</b>
<b>5</b>	<b>ССН-84-10-1-6</b>	<b>Известковая окраска архитектурно лепного декора</b>	<b>10 м2</b>	<b>5</b>					
		Объем=50/10							
	1	ОТ			1,62	8,10	706,86	5725,59	
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. ОТм							
	4	М			1,52	7,60	693,33	5 269,27	
		Итого по расценке			3,14	15,70		10994,86	
		ФОТ				8,10		5725,59	
	Приказ Минстроя России № 557/пр от	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9			2407,87	

	07.07.2022 п.195а Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8				1 072,22
	<b>Всего по позиции</b>								14474,95
<b>6</b>	<b>ССН-84-8-2-а</b>	<b>Реставрация, и воссоздание штукатурки по камню цементным или известково-цементным (сложным) раствором Объем=53/1</b>		<b>1 м2</b>	<b>53</b>				
	1	ОТ				0,99	52,47	706,86	37089,09
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. ОТм							
	4	М				0,93	49,29	693,33	34174,00
	Итого по расценке						1,92	101,76	71263,08
		ФОТ					52,47		37089,09
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9				15606,62
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8				6949,58
	<b>Всего по позиции</b>								93819,28
<b>7</b>	<b>ССН-84-10-8-в</b>	<b>Заделка поверхностей под дерево и природный камень (по подготовленной поверхности)</b>		<b>1 м2</b>	<b>15</b>				
		Объем=15/1							
	1	ОТ				0,14	2,10	706,86	1484,41
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. ОТм							
	4	М				0,03	0,45	693,33	312,00
	Итого по расценке						0,17	2,55	1796,41

		ФОТ				2,10		1484,41
	Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9			393,41
	Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			175,19
		<b>Всего по позиции</b>						<b>2365,01</b>
<b>8</b>	<b>ССН-84-3-9-а</b>	<b>Реставрация кладки сводов, арок, глав и закомар с старой технике объемом до 1 м3</b>		<b>1 м3</b>	<b>50</b>			
		Объем=50/1						
	1	ОТ				15,54	777,00	706,86
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. Отм						
	4	М				71,74	3 587,00	693,33
		Итого по расценке				87,28	4 364,00	3036189,81
		ФОТ					777,00	549232,32
	Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9			664925,57
	Приказ Министра России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8			296 089,23
<b>9</b>		<b>Всего по позиции</b>					<b>4 364,00</b>	<b>3997204,61</b>
	<b>ССН-84-3-5-а-е</b>	<b>Реставрация кирпичной кладки стен</b>		<b>1 м3</b>	<b>800</b>			
		Объем=800/1						
	1	ОТ				7,42	5 936,00	706,86
	2	ЭМ						
	3	в т.ч. Отм						
	4	М				71,04	56 832,00	693,33
		Итого по расценке				78,46	62 768,00	43598994,75
		ФОТ					5 936,00	4195936,99

	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9				9548179,85
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8				4251773,97
	<b>Всего по позиции</b>								57398948,57
<b>10</b>	<b>ССН-84-3-10-а</b>	<b>Реставрация кирпичных полов, площадок, ступеней</b>		<b>1 м2</b>	<b>15</b>				
		Объем=15/1							
	1	ОТ				1,16	17,40	706,86	12299,41
	2	ЭМ							
	3	в т.ч. Отм							
	4	М				5,28	79,20	693,33	54911,36
	Итого по расценке					6,44	96,60		67210,77
		ФОТ					17,40		12299,41
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195а	НР 21,9% от ПЗ	%	21,9	21,9				14719,16
	Приказ Минстроя России № 557/пр от 07.07.2022 п.195в	СП 8% от (ПЗ+НР)	%	8	8				6554,39
	<b>Всего по позиции</b>								88484,32
	Итого прямые затраты 1 Реставрация						89 455,25		62267266,18
	В том числе:								
	Оплата труда (ОТ)						18 148,63	706,86	12828589,60
	Эксплуатация машин и механизмов						0,00	16,15	0,00
	Материальные ресурсы						71 306,62	693,33	49438676,57
	Итого ФОТ						18 148,63	706,86	12828589,60
	Итого накладные расходы								1679918,95
	Итого сметная прибыль								748062,54
	Итого прочие затраты								

<b>ИТОГО по разделу 1 Реставрация</b>			64695247,66
В том числе			
Материальные ресурсы, отсутствующие в ФРСН			
<b>ИТОГИ по смете</b>			
ВСЕГО Ремонтно-реставрационные работы			64695247,66
В том числе:			
ВСЕГО прямые затраты	89 455,25		62267266,18
В том числе:			
Оплата труда (ОТ)	18 148,63	706,86	12828589,60
Эксплуатация машин и механизмов	0,00	16,15	0,00
Материальные ресурсы	71 306,62	693,33	49438676,57
Всего ФОТ	18 148,63	706,86	12828589,60
Всего накладные расходы			1679918,95
Всего сметная прибыль			748062,54
Всего прочие затраты			
<b>ВСЕГО по смете</b>			64695247,66
НДС 20% от стоимости материалов			9887735,31
<b>ВСЕГО по смете с НДС</b>			74582982,97

### *Технико-экономический показатель объекта*

1	Вместимость	250 чел
1	Строительный объем	61017 м <sup>2</sup>
2	Общая площадь	5547
3	Жилая площадь	0
4	Коэффициент отношения жилой площади к общей	0
5	Общая стоимость работ	74,582 млн. руб.

#### ***Вывод по разделу 4***

Сметная документация составлена по рабочим чертежам в соответствии с Приказом № 421 "Об утверждении Методики 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" [32].



## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

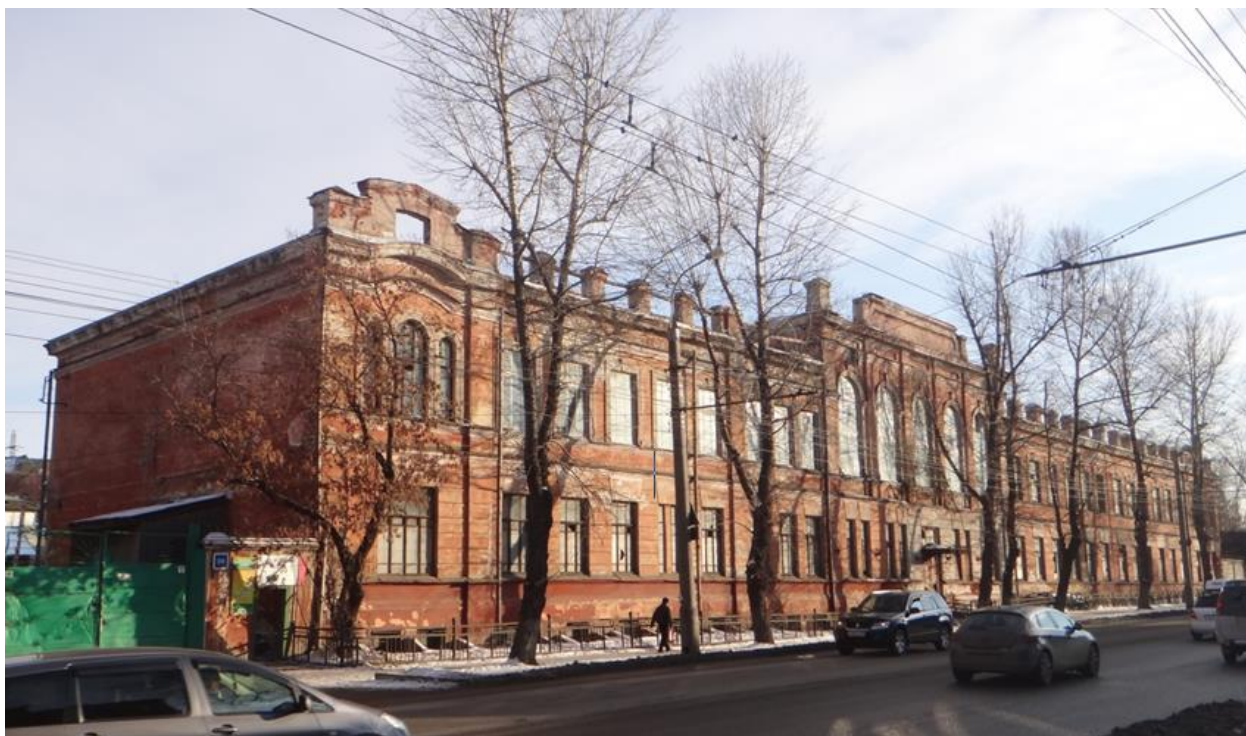
1. Правила землепользования и застройки части территории города Иркутска [Электронный ресурс]. URL: <https://admirk.ru/sectors/stroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-chasti-territorii-goroda-irkutska/>
2. Институт территориального планирования «Урбаника» [Электронный ресурс]. URL: <https://admirk.ru/authority/documents/element/74914/>
3. «Исчезающий Иркутск»: Учительская семинария - продаём историю. [Электронный ресурс]. URL: <https://ircity.ru/text/gorod/2015/03/09/70549919/>
4. Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, расположенных на территории города Иркутска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон от 12 сентября 2008 - docs.cntd.ru [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/424069760>
5. Публичная кадастровая карта России на 08.06.2023 [Электронный ресурс]. URL: <https://egrp365.org/map/?kadnum=38:36:000013:573>
6. Генеральный план города Иркутск, 2016 года [Электронный ресурс]. URL: <https://admirk.ru/authority/documents/>
7. Калинина И.В. Православные храмы Иркутской епархии XVII –нач XX в. М., «Галарт», 2000 г.
8. Издание Е.Р. Бендер. Весь Иркутск с Забайкальской областью. Адресно-справочная и торгово-промышленная книга, 1908 г.
9. Издание Е.Р. Бендер. Весь Иркутск с отделом всей восточной Сибири. Адресно-справочная и торгово-промышленная книга, 1909 г.
10. Издание В.О. Хардина и И.И. Серебrenикова, Справочник по городу Иркутску и Иркутской губернии, 1915 г.
11. Издание «Двигатель». Весть Иркутск адресно-справочно телефонная книга, 1924 г.
12. Издание КСИГУ. Спутник по городу Иркутску и иркутской губернии, 1926 г.
13. Картографическая фабрика. История огромного недостроя в центре Иркутска, [Электронный ресурс]. URL: <https://www.irk.ru/news/articles/20211018/factory/>
14. Минобороны продаст с торгов территорию военно-картографической фабрики в Иркутске [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/2660573>
15. Учительская семинария [Электронный ресурс]. URL: [http://irkipedia.ru/content/uchitelskaya\\_seminariya](http://irkipedia.ru/content/uchitelskaya_seminariya)
16. Учительская семинария [Электронный ресурс]. URL: <https://irkutsk.vpolezreniya.ru/object/detail/137-uchitelskaya-seminariya/>
17. Знаменское предместье. [Электронный ресурс]. URL: [http://irkipedia.ru/content/znamenskoe\\_predmeste](http://irkipedia.ru/content/znamenskoe_predmeste)

18. Учительская семинария. [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/205203>
19. Училище П. А. Пономарева. [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/389913>
20. Перечень объектов культурного наследия [Электронный ресурс]. URL: <https://irkobl.ru/sites/oknio/nerecen/>
21. Иркутск на почтовых открытках 1899-1917. М: Галарт, 1996. С. 476.
22. Свод правил системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы [Электронный ресурс]. URL: <https://meganorm.ru/Data2/1/4293722/4293722520.htm>
23. Свод правил доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/573659328>
24. Общие помещения общественных зданий. Санитарные узлы [Электронный ресурс]. URL: <https://files.stroyinf.ru/Index2/1/4293847/4293847833.htm>
25. Свод правил строительство в сейсмических районах [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/550565571>
26. Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78699/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78699/)
27. Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия [Электронный ресурс]. URL: <blob:https://web.telegram.org/b5b8a22d-1023-4d5c-be63-1ce0d97bd7e8>
28. СП 251.1325800.2016 здания общеобразовательных организаций [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200139445>
29. СанПиН 2.4.4.3172-14 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы образовательных организаций дополнительного образования детей" [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/420207400>
30. СП 118.13330.2012 свод правил общественные здания и сооружения [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200092705>
31. Индексы изменения сметной стоимости [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/tsenoobrazovanie/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti/>
32. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/565649004>
33. Методические указания Минкультуры России по разработке отраслевых сметных норм и расценок на ремонтно-реставрационные работы [Электронный ресурс]. URL: <https://rosrest.com/proizvodstvo/>

34. СП 42.13330.2016 свод правил градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456054209>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

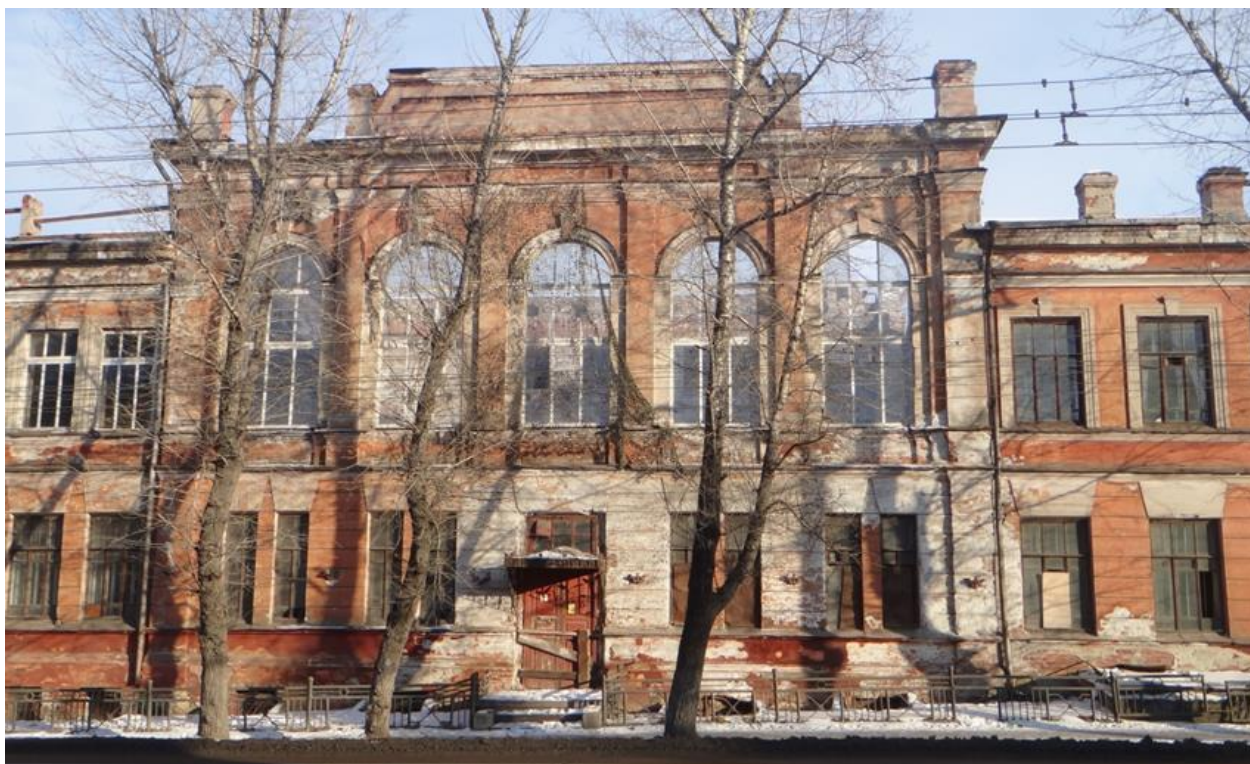
### *Приложение 1. Альбом фотофиксации.*



*Фото 1. Главный фасад по ул. Рабочего штаба (общий вид).*



*Фото 2. Главный фасад по ул. Рабочего штаба (северное крыло).*



*Фото 3. Главный фасад по ул. Рабочего штаба (Центральная часть).*



*Фото 4. Главный фасад по ул. Рабочего штаба (Южное крыло).*



*Фото 5. Главный фасад по ул. Рабочего штаба (Южное крыло).*



*Фото 6. Восточный фасад (двор).*



*Фото 7. Северный фасад (двор).*



*Фото 8. Северный фасад (двор).*



*Фото 9. Восточный фасад (двор).*



*Фото 10. Южный фасад (двор).*





*Фото 11. Южный фасад (двор).*



*Фото 12. Восточный фасад (двор).*



*Фото 13. Восточный фасад (двор).*



*Фото 14. Северный фасад (двор).*



*Фото 15. Восточный фасад (двор).*



*Фото 16. Южный фасад (двор).*



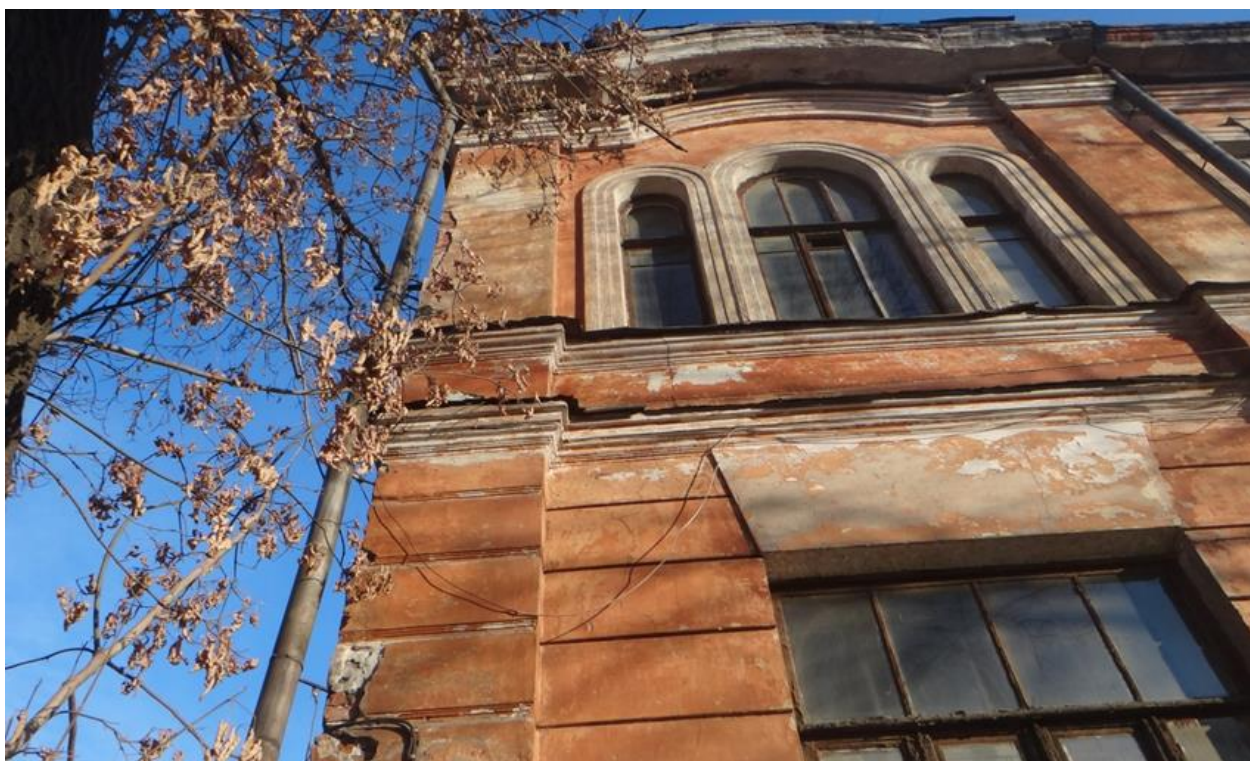
*Фото 17. Южный фасад (двор).*



*Фото 18. Центральный вход главного фасада.*

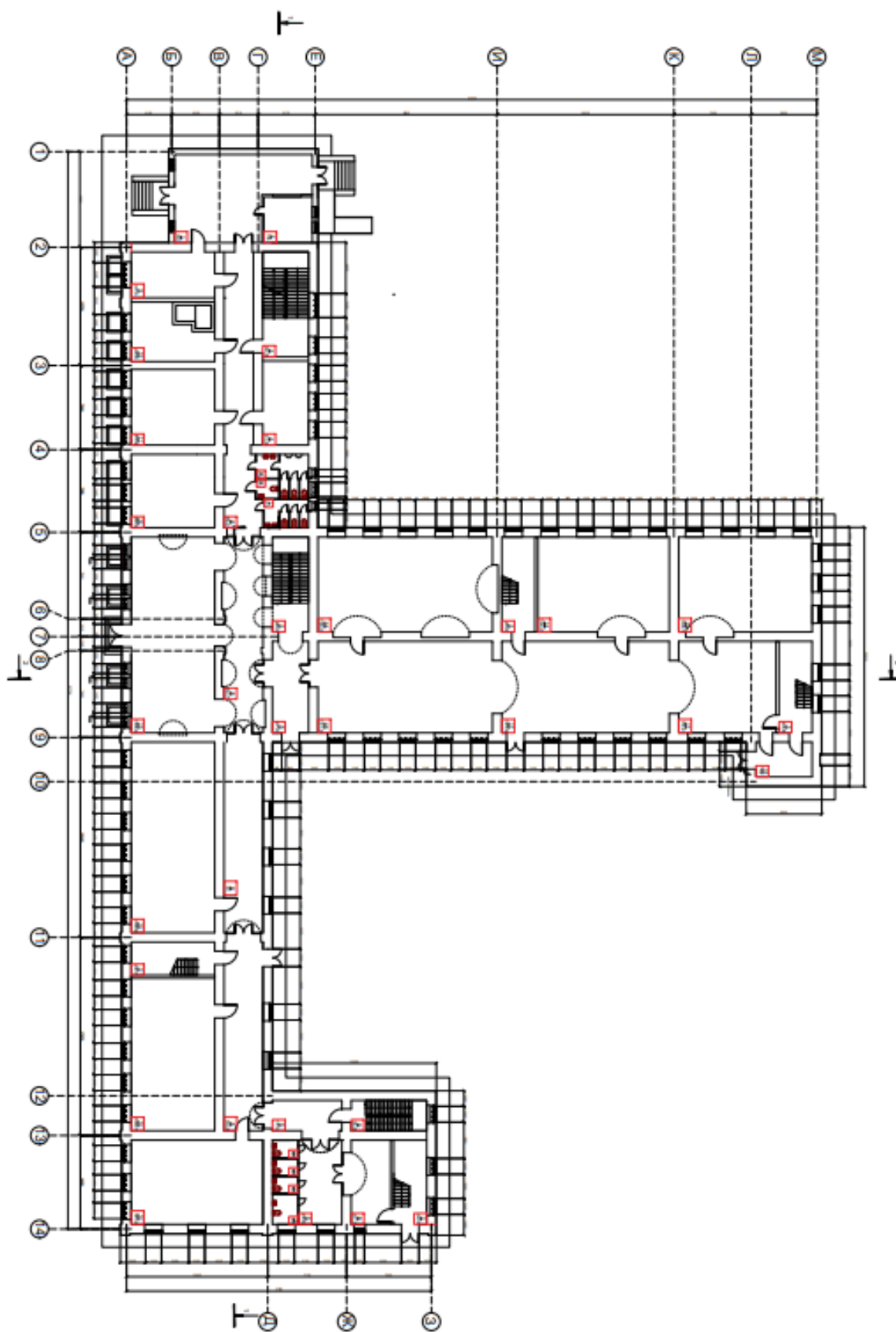


*Фото 19. Фрагмент главного фасада.*

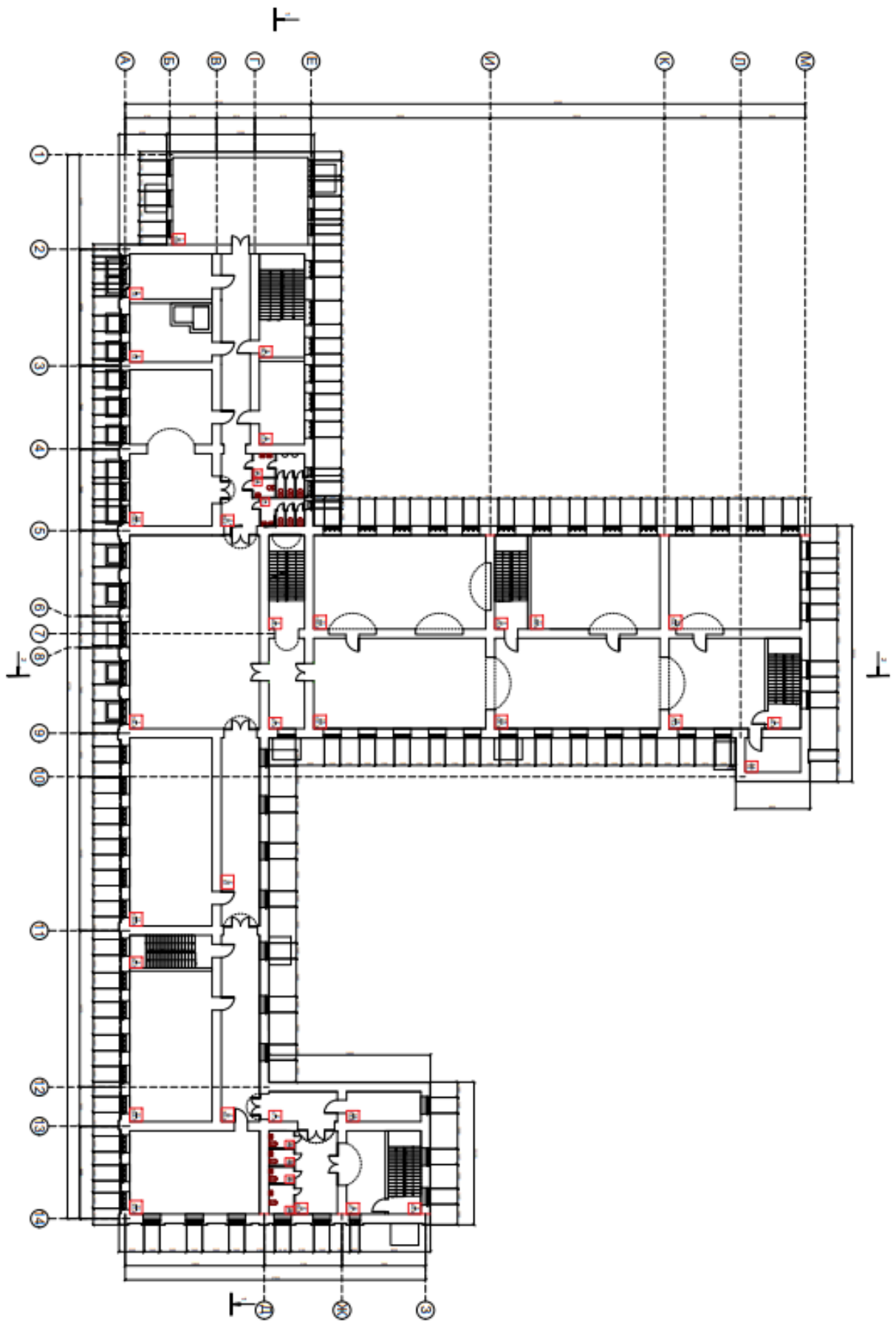


*Фото 20. Фрагмент главного фасада.*

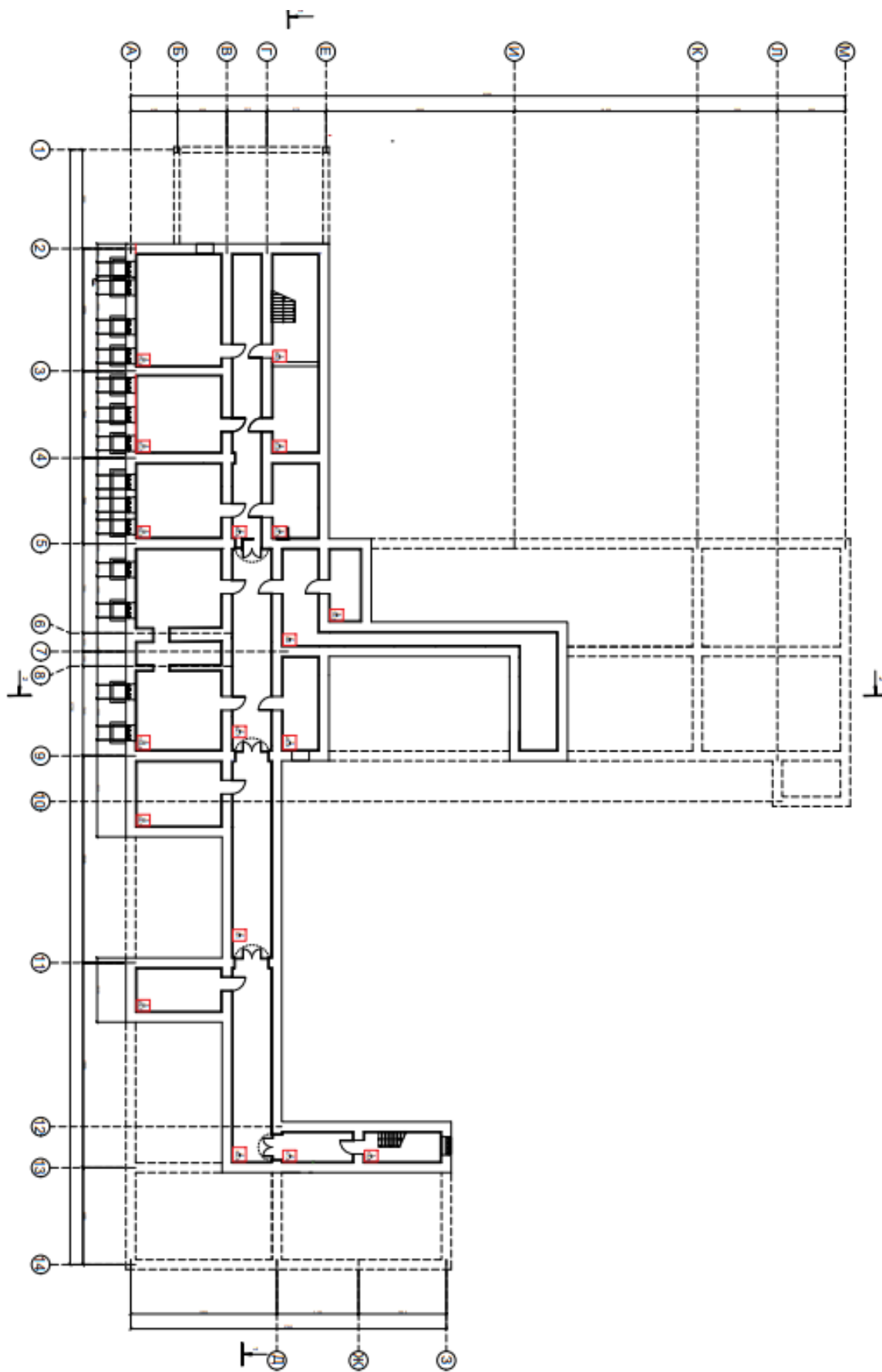
*Приложение 2. Проектные чертежи.*



*План 1 этажа*

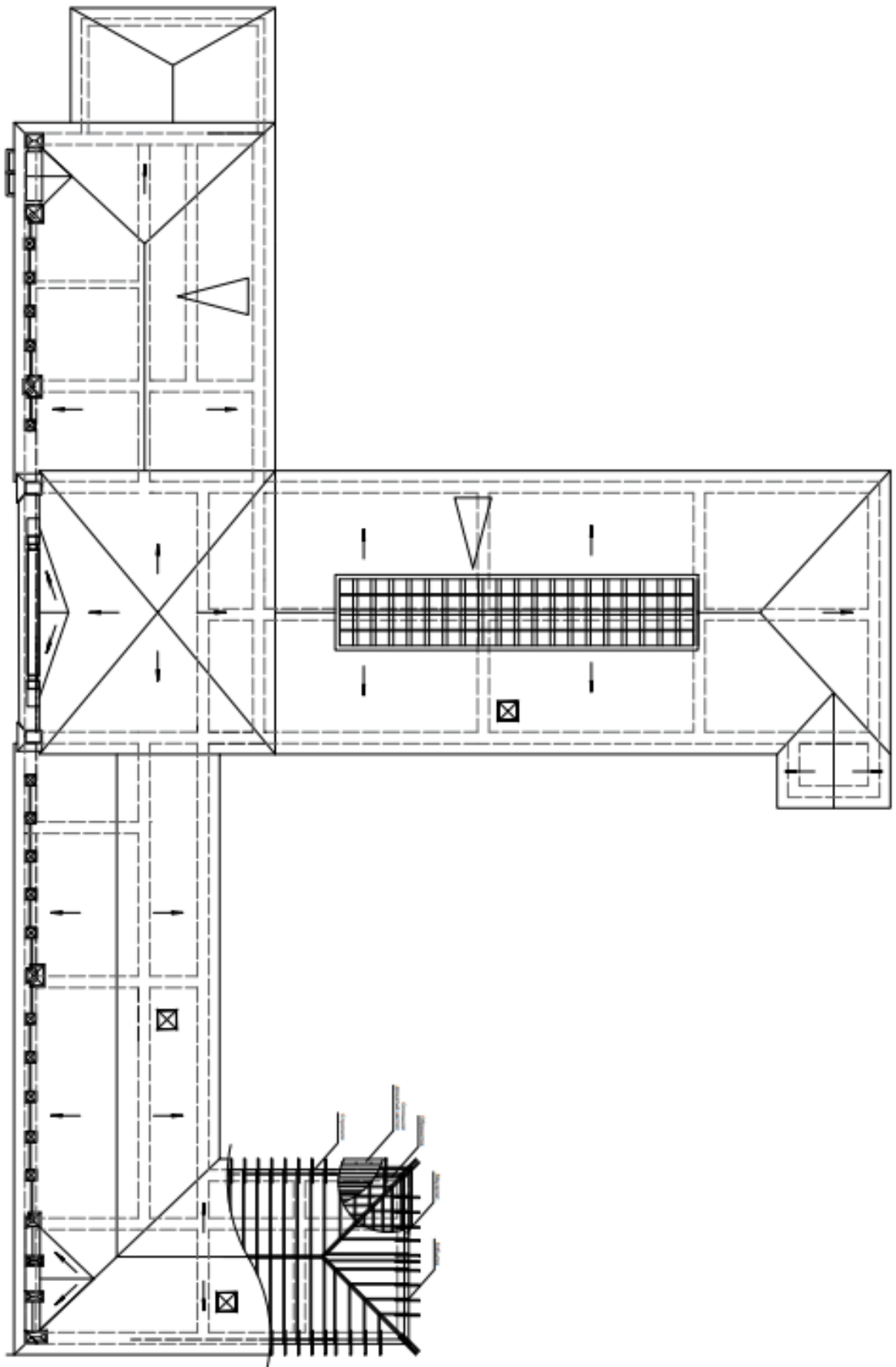


План 2 этажа

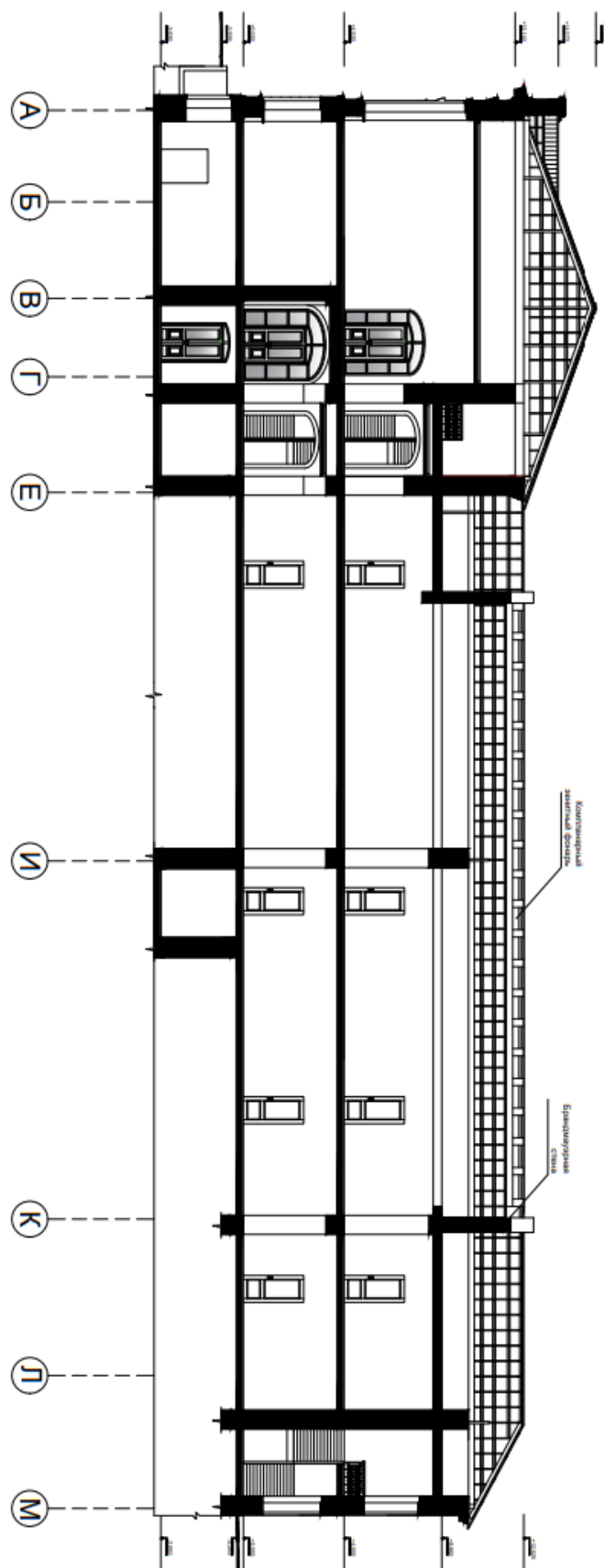


План цокольного этажа

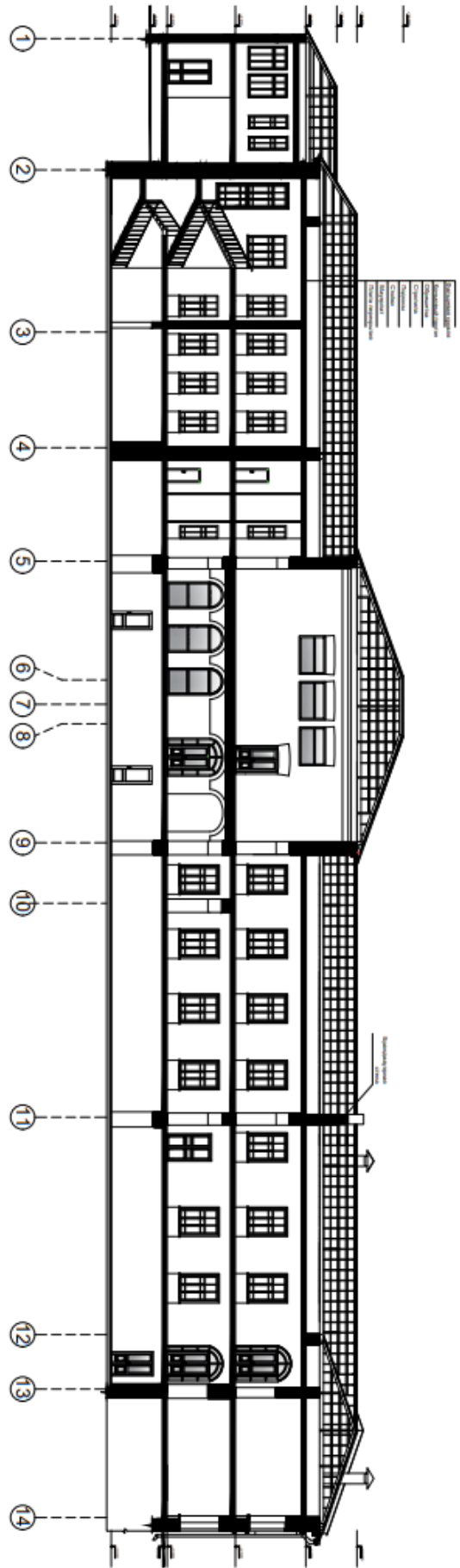




*План кровли*



*Разрез 1-1*



Разрез 2-2

# Приложение 3. Итоговая Экспозиция

## РЕСТАВРАЦИЯ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЗДАНИЕ УЧИТЕЛЬСКОЙ СЕМИНАРИИ» ПО УЛ. РАБОЧЕГО ШТАБА, 24 В Г. ИРКУТСКЕ

### АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

**СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА**

**РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ**

1879 ГОД

1879 ГОД

1890 ГОД

1928 ГОД

**МАРШРУТ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА**

**СХЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**СХЕМА УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ**

**СХЕМА КАДАСТРОВЫХ УЧАСТКОВ**

**СХЕМА СТЕПЕНЬ ЗАСТРОЙКИ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 2016**

**СХЕМА ЭТАЖНОСТИ**

**ОПОРНЫЙ ПЛАН**

**СХЕМА ОУП**

### АНАЛИЗ

**РАЗВЕРТКИ ПО ФАСАДАМ С ДЕКОНСТРУКЦИЕЙ**

**РАЗРЕЗ 1-1 ОБИЕРНЫЕ ЧЕРТЕЖИ**

**РАЗРЕЗ 2-2 ОБИЕРНЫЕ ЧЕРТЕЖИ**

**ОБИЕРНЫЕ ЧЕРТЕЖИ**

1 ЭТАЖ

2 ЭТАЖ

ШКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗАПИСИ**

**РАЗВЕРТКА ПО УЛИЦЕ РАБОЧЕГО ШТАБА**

**ШКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ**

### ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: СОЦИАЛЬНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**ПЛАН 1 ЭТАЖА**

**ПЛАН 2 ЭТАЖА**

**ПЛАН ШКОЛЬНОГО ЭТАЖА**

**ПЛАН КРОВЛИ**

**ВИЗУАЛИЗАЦИИ**

**РАЗРЕЗ 1-1**

**РАЗРЕЗ 2-2**

**ФАСАД В ОСИ 14-1**

**ФАСАД В ОСИ 14-А**

**ФАСАД В ОСИ 14-Б**

**ФАСАД В ОСИ 14-В (главный)**

**ВИЗУАЛИЗАЦИЯ АВАНГА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**