

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Первый Проектный Институт»

«Жилой дом по ул. Ан. Сергеева в Кировском районе
г. Астрахани. (Корректировка)»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения

ОКН

Генеральный директор
ООО «Первый Проектный Институт»

 В.В. Балабанов

Главный инженер проекта

 М.Н. Цыган



Содержание

1	Введение	1
2	Историческое развитие архитектурно-планировочной структуры городской территории	1
3	Описание градостроительной ситуации	5
4	Анализ документов, регламентирующих сохранение объекта культурного наследия	7
5	Общее описание производства работ в условиях городской застройки	10
6	Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения	12
7	Библиография	14
8	Приложения	15

1. Введение

Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения (памятник градостроительства и архитектуры) «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в.», разработан в соответствии требованиями Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Закона Астраханской области от 30.12.2005 N 94/2005-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области".

Настоящий раздел является составной частью проектной документации «Жилой дом по ул. Ан. Сергеева в Кировском районе г. Астрахани (Корректировка)».

В административном отношении проектируемая территория расположена в пределах границ землепользования МО «Город Астрахань», в Кировском районе г. Астрахани. Согласно Земельному кодексу категория земель проектируемой территории: земли населенных пунктов.

Выделенный земельный участок граничит с северно-восточной стороны с территорией объекта культурного наследия регионального значения (памятник градостроительства и архитектуры) «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в.», что обуславливает необходимость разработки мероприятий по обеспечению сохранности указанного объекта культурного наследия.

2. Историческое развитие архитектурно-планировочной структуры городской территории

Архитектурно-планировочная и функциональная структура Астрахани формируется более 450 лет. В её развитии можно выделить 6 этапов.

I этап – 1636 г.

До середины XVII в. в основных композиционных чертах сформировалась планировка древнейших городских территорий – Кремля и Белого города.

II этап – 1769 г.

В конце XVII и первой половине XVIII вв. появляются элементы планировочной композиции Земляного города, зарождаются окраинные части застройки и планировки, вошедшие в черту города только в конце XVIII – первой половине XIX вв.

К 1749 г. был разработан генеральный план Астрахани, сыгравший значительную роль в последующем формировании планировки города. В плане 1749 г., учитывая сложившиеся планировочные элементы Белого и Земляного города, обширной Армянской слободы и других частей, составители пытались

рационально решить проблему создания городских ансамблей, используя градостроительные приёмы классицизма.

III этап – 1801 и 1838 гг.

В период второй трети XVIII в. происходит дальнейшее развитие наметившихся частей планировки, а период последней трети XVIII в., когда в градостроительном процессе закрепляются элементы регулирования на основе развивавшейся композиции, складываются все основные композиционные черты дошедшей до нас городской планировки.

В 1801 г. был составлен и в 1838 г. уточнен генеральный план города, который в незначительной мере расширял городскую структуру. Планом 1838 г. дорабатывались внутренние элементы городской планировки.

IV этап – вторая половина XIX – начало XX вв.

К середине XIX в. в городской планировочной структуре было достигнуто существующее положение. Формирование городской планировки было закончено. Торгово-промышленное развитие и рост населения города обусловили резкое повышение плотности застройки. Рост напряженности торгово-экономической жизни города обусловил дальнейшее расширение сети мостов, «связывавшей» старую структуру с южными, северными и восточными частями города. Цепь важных в городской жизни мостов возникает по Кутуму.

V этап – советский период.

Градостроительные тенденции в советский период состояли в создании новой искусственной среды обитания. Главную роль в развитии городских структур начинает играть градообразующая база – крупные промышленные предприятия и линии межрегионального транспорта.

VI этап – современное развитие города.

Современный этап развития Астрахани: 70-90-е гг. XX в. – н.в.

В течение XIX-XX веков Астрахань последовательно формировалась на основе регулярных планов, но с учетом природных особенностей. Это важный фактор, определяющий исторические принципы планировочных и композиционных решений, влияющих на формирование образа города и его плана. В 1967 г. институтом «Ленгипрогор» был разработан генеральный план города. Новое строительство в генеральном плане предлагалось как на свободных территориях (в Завокзальном и Трусовском районах), так и на реконструируемых участках. Генеральным планом были запроектированы новые магистральные улицы: Кубанская, Савушкина, В.Алексеева, Звездная, продолжение ул. Валовой, на аэропорт Нариманово. Предложена реконструкция и благоустройство существующих магистральных улиц: Яблочкова, Дзержинского, Б.Хмельницкого, Н.Островского (на участке от ул. 50-летия ВЛКСМ до Кубанской), ул. Барбюса, С.Перовской. Городской общественный центр получил свое развитие от Белого города вдоль ул. Советская и ул. Кирова.

Здесь сосредоточены основные административные здания, учреждения общественного и культурно-бытового назначения.

Согласно действующему откорректированному генеральному плану, выполненному по заданию Комитета по архитектуре и градостроительству г. Астрахани, в качестве потенциальных для жилищного строительства площадок рассматривались территории, благополучные в экологическом отношении и свободные в настоящее время от застройки (пустыри, неиспользуемые земли), расположенные вблизи селитебных зон. Такие территории – левый берег Волги и северо-восточные территории.

Следующую группу потенциальных ресурсов для жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры составляют существующие жилые районы, требующие завершения градостроительного формирования и имеющие возможности для выборочного нового строительства. Данные площадки расположены практически во всех районах города.

Значительный ресурс, как отмечено в пояснительной записке к откорректированному генеральному плану, составляют городские районы, имеющие большие по площади территории, занятые достаточно ветхим и неблагоустроенным фондом, но расположенные в выгодных с градостроительной точки зрения районах города – в Ленинском районе, в Советском районе, в восточной части Кировского района, в Межболдинском районе.

Возможность градостроительной реконструкции этих территорий связана с необходимостью выноса ряда предприятий, ликвидацией санитарно-защитных зон и преобразований этих зон.

Значительный потенциал для реконструкции и выборочного нового строительства имеют центральное ядро и исторические районы Астрахани. Их реконструкция требует сохранения всех элементов культурного наследия города и следование градостроительным регламентам исторических зон Астрахани.

Приоритет человеческих интересов и потребностей, оценка качества городской среды с позиции горожанина, жителя города – один из главных принципов, заложенных в разработанный генеральный план города Астрахани, который реализуется в следующих аспектах:

1. Ориентация на сохранение и активное включение в современную ткань города историко-культурного наследия Астрахани. Историко-культурный потенциал – это градоформирующий фактор и ресурс социально-экономического развития.
2. Приоритет природно-экологического подхода в решении планировочных задач, разработка планировочных мероприятий по экологически безопасному развитию территории.
3. Формирование «открытой» планировочной структуры, предоставляющей варианты возможности развития основных функциональных зон города по главным планировочным осям (природным и транспортным).

В п.14 Пояснительной записки «Основные положения проекта генерального плана г.Астрахань» сформулирована Концепция использования памятников. В проекте предложены следующие функциональные туристские зоны:

1. Культурно-познавательного и исторического туризма – районы исторической застройки, включая Кремль и Белый Город;
2. Образовательного туризма – район существующего университета (ул.Татищева), Госуниверситета в центре города и Консерватории, предлагаемый проектом университетский городок и технопарк на правом берегу р.Волги;
3. Религиозного туризма – территория Иоанно-Предтеченского монастыря, культовые сооружения в центре города;
4. Экономического и делового туризма – центр города, район Золотого Затона, предлагаемый проектом комплекс «Прикаспийских ассамблей», университетский городок и инновационный центр в Заболдинском районе;
5. Событийного туризма – Экспосити на о-ве Болдинский, Аквасити на о-ве Зелёном, район Белого Города;
6. Сельскохозяйственного туризма – район реорганизации промышленных предприятий на правом берегу р.Прямая Болда (район ул. Латышева, Августовская);
7. Развлекательного туризма – центр города, Аквасити и Экосити на о-ве Зелёном, излучина р.Кутум в районе ул.Магнитогорская, п-ов Пролетарский, Экспосити на о-ве Болдинский, район аэропорта;
8. Круизного туризма – осуществление круизных маршрутов по р.Волге, Кутум, Прямой и Кривой Болде в городской черте и создание комплекса по обслуживанию региональных круизов по Астраханской области;
9. Спортивного туризма – предлагаемые проектом спортивные зоны в районе аэродрома, п-ова Пролетарский, на восточной окраине Межболдинского района, Гидросити и гребной канал на о-ве Зелёном.

В рамках предложений по развитию делового туризма, в данном документе отмечено, что основным направлением освоения городских территорий станет строительство в местах современной ветхой деревянной застройки (Белый Город; Советский район в границах улиц Моздокская, Кубанская, Рыбацкая 3-я, Дербентская 2-я, а также в излучине р.Царёв на правом берегу; Ленинский район в границах ул. Авиационная, Яблочкова, Сунн-Ят-Сена, Перевозная 1-я; правый берег р.Кривая Болда в районе ул. Староверова). Развитие этой тенденции приведёт к формированию в Астрахани чётко выраженных деловых зон (Белый Город, Коса, район устья р.Прямой Болды).

Решения принятые в разработанной проектной документации «Жилой дом по ул.Ан.Сергеева в Кировском районе г. Астрахани (Корректировка)» коррелируют с положениями генерального плана города Астрахани.

3. Описание градостроительной ситуации

Согласно карте зонирования г.Астрахани, рассматриваемый участок расположен в зоне Ц-2 – зона развития культурно-административных функций. Карта градостроительного зонирования представлена в Приложении 1 к настоящему разделу.

В соответствии Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденным решением Городской Думы от 17.05.2018 № 52 в зоне Ц-2 выделена подзона Ц-2-1 с одинаковыми видами разрешенного использования, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

- минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

Для объектов жилого назначения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2. Минимальный отступ от объектов культурного наследия – 10 м, от иных зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства не установлены.

4. Для подзоны Ц-2-1 предельные высота зданий для уличного фронта: до карниза 12 м, до конька крыши 15 м, не выше примыкающих исторических зданий; высота зданий для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом.

5. Для объектов жилого назначения:

- а) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;
- б) процент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

На хозяйственную деятельность на выделенном земельном участке распространяется следующее требование Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»: цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики

такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 город Астрахань является историческим поселением федерального значения. Согласно карте зонирования г.Астрахани, рассматриваемый участок попадает в зону действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, в связи с нахождением в границах историко-архитектурного комплекса «Коса XIX -нач. XX в.в». В соответствии ст.28 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденным решением Городской Думы от 17.05.2018 № 52 в данном случае к хозяйственной деятельности предъявляются следующие требования:

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте зон ограничений градостроительной деятельности, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 21-27 Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте зон ограничений градостроительной деятельности Правил.

2. С целью формирования правового режима сохранения историко-культурного наследия исторического поселения федерального значения город Астрахань вплоть до утверждения:

– границ территории, предмета охраны и требований к градостроительным регламентам в границах исторического поселения федерального значения город Астрахань;

– границ территорий каждого объекта культурного наследия, находящегося на территории г. Астрахани,

вводятся настоящие требования в составе Правил, основанные на федеральном законодательстве в области охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, градостроительном и земельном законодательстве.

3. Требования по использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте зон ограничений градостроительной деятельности Правил, а также в границах зон охраны объектов культурного наследия, установленных постановлением администрации города Астрахани от 02.04.1992 № 436 «Об утверждении границ охранной зоны и зоны регулирования застройки исторической части г. Астрахани» в части, не

противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного постановления и к которым определены следующие положения:

а) сохранение линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант– утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключая закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительства новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки исторических территорий.

4. В зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия запрещается новое строительство культовых сооружений.

5. Запрещается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

Проектной документацией «Жилой дом по ул. Ан. Сергеева в Кировском районе г. Астрахани (Корректировка)» учтены изложенные выше градостроительные требования.

4. Анализ документов, регламентирующих сохранение объекта культурного наследия

Сохранение объекта культурного наследия регионального значения" «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в. г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 37, ул. Л.Шмидта, 6 (Лит. "А", "а")» регламентировано положениями Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Закона Астраханской области от 30.12.2005 N 94/2005-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области".

В соответствии ст.34_1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56_4 настоящего Федерального закона требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и

ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 настоящего Федерального закона". Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

В соответствии с Законом Астраханской области от 30 декабря 2005 г. N 94/2005-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области" Постановлением Думы Астраханской области пятого созыва от 27 сентября 2012 г. N 522/9 "О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения" п.6 объект «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в. г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 37, ул. Л.Шмидта, 6 (Лит. "А", "а")» включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

В ходе подготовки настоящего Раздела было изучено постановление от 9 апреля 2015 года N 21-п Министерства культуры и туризма Астраханской области «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани». Согласно п. 1.11 данного постановления установлены границы территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в.", расположенного в городе Астрахани по адресу: ул. А. Сергеева, 37/ ул. Л. Шмидта, 6 (Лит. "А", "а"), согласно описанию границ, приведенному в п. 2.11 настоящего Постановления, и плану усадебного участка по данным технической инвентаризации. Согласно п. 2.11 данного постановления граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в.", расположенного в городе Астрахани по адресу: ул. А. Сергеева, 37/ Л. Шмидта, 6 (Лит. "А", "а"), устанавливается по красным линиям застройки ул. Анатолия Сергеева, ул. Шмидта, по границе домовладения ул. Максима Горького, 44/ ул. Шмидта, 10.

В целях сохранения объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в городе Астрахани, устанавливается режим научной реставрации для использования их территорий, который предусматривает:

- запрет на возведение объектов капитального строительства в границах территории объекта культурного наследия, изменение, уничтожение предметов охраны объекта культурного наследия, искажение исторически сложившихся габаритов и иных технических характеристик здания-памятника, композиции застройки, характеристик природного ландшафта, композиционно связанного с объектом культурного наследия;

- возможность проведения работ по реставрации, консервации и приспособлению объекта культурного наследия, благоустройство и озеленение территории в порядке предусмотренным действующим законодательством об охране объектов культурного наследия; осуществление музеефикации и экспонирование здания-памятника, обеспечение сохранения традиционного визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек, обеспечение мер сохранности объекта культурного наследия, его пожарной безопасности, защиты от динамических воздействий; учет мер по обеспечению пожарной безопасности;
- восстановление утраченных элементов застройки, реконструкцию инженерных сетей и дорог, не нарушающую целостность объектов культурного наследия и не создающую угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

На представленной в Приложении 2 к настоящему разделу схеме отмечено местоположение объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в."

Ниже приведены сведения о рассматриваемом объекте культурного наследия:

Регистрационный номер - 301410350610005

Категория историко-культурного значения - Регионального значения

Вид объекта - Памятник

Основная типология - Памятник градостроительства и архитектуры

Сведения о дате создания - нач. XX в.

Местонахождение - Астраханская область, г. Астрахань, ул. Л.Шмидта/ул. Ан.Сергеева, 6/37

Реквизиты решения органа власти о постановке объекта на государственную охрану - Постановление думы № 522/9 от 27.09.2012 г.

GPS координаты - 46.349151, 48.0223

Актуальное состояние объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в."

Проиллюстрировано на фотофиксации, представленной в Приложении 3 к настоящему разделу.

Охранное обязательство на объект культурного наследия «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в. г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 37, ул. Л.Шмидта, 6 (Лит. "А", "а")» утверждено распоряжением от 18.11.2019 № 303-р Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области. Охранное обязательство содержит регламенты использования указанного объекта культурного наследия.

5. Общее описание производства работ в условиях городской застройки

Обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных

в календарном плане строительства сроков завершения строительства (его этапов) представлено в разделе 6 «Проект организации строительства. 30-31/18-ПОС Том 6 проектной документации по объекту «Жилой дом по ул. Ан. Сергеева в Кировском районе г. Астрахани. (Корректировка)».

Принятые проектные решения содержат следующие основные указания:

Земляные работы

Разработку грунта под устройство фундаментов вести экскаватором с ёмкостью ковша 0,5 м³ и вручную в отвал. Обратную засыпку пазух фундаментов выполнять вручную и бульдозером с послойным уплотнением грунта засыпки ручными пневматическими трамбовками.

Подземная часть

При возведении подземной части здания, выполнить мероприятия по понижению уровня грунтовых вод открытым способом. Сбор грунтовых вод осуществляется в водоприемные колодцы с последующей откачкой воды насосом в отстойник (песколовку).

Погружение свай производить с применением сваедавливающей установки Срубку оголовков свай до проектных отметок выполнять пневматическими отбойными молотками.

Надземная часть

Устройство монолитных железобетонных конструкций надземной части здания выполнять в алюминиевой щитовой опалубке. Установку опалубки выполнять башенным краном.

Транспортировку бетонной смеси на стройплощадку производить автобетоносмесителями. Укладку бетонной смеси в опалубку производить бетононасосом.

Кладку стен и перегородок вести с инвентарных подмостей установленных на междуэтажных перекрытиях. Подачу материалов для кладки перегородок производить монтажным краном через внешние проемы с установкой временных приёмных площадок. Переноску строительных материалов внутри здания производить вручную и на тележках. Подачу строительных материалов на леса выполнять строительными мачтовыми подъёмниками.

Благоустройство

Вертикальную планировку производить бульдозером. Укладку асфальтобетонной смеси на подготовленное основание выполнять асфальтоукладчиком.

Наружное освещение

Бурение ям и установку опор выполнять бурильно-крановой машиной. Подвеску проводов на опоры производить при помощи автоподъемника.

Водопровод и канализация наружные

Переход инженерных сетей через проезжую часть по ул. Грузинская, и врезку в колодец ливневой канализации по ул. Магнитогорская выполнять открытым способом, в ночное время.

Для прокладки сети водоснабжения выполнить крепление траншеи. Ширина траншеи по низу – 3,5 м. Водоотлив – не требуется.

Для прокладки сети канализации выполнить крепление траншеи. Ширина траншеи по низу – 0,8 м. Водоотлив - не требуется

Сети электроснабжения

Разработку грунта траншей выполнять экскаватором-погрузчиком с ёмкостью ковша 0,25 м³ и вручную в отвал. Крепление траншеи – не требуется. Водоотлив не требуется.

Наружные сети газоснабжения».

Разработку грунта при устройстве подземного газопровода выполнять экскаватором-погрузчиком с ёмкостью ковша 0,25 м³. При необходимости вручную выполняют доработку грунта до проектных отметок или засыпку участков перебора грунта. Крепление траншеи не требуется. Ширина траншеи - 0,7 м. Водоотлив не требуется.

Строительная техника подобрана в разделе 6 «Проект организации строительства. 30-31/18-ПОС Том 6 проектной документации по объекту «Жилой дом по ул. Ан. Сергеева в Кировском районе г. Астрахани. (Корректировка)».

В Приложении 5 к настоящему разделу приведён фрагмент строительного генерального плана проектной документации «Жилой дом по ул.Ан.Сергеева в Кировском районе г. Астрахани (Корректировка)». Из анализа проекта организации строительства видно, что непосредственно с зоной производства работ граничит территория объекта культурного наследия «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в. г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 37, ул. Л.Шмидта, 6 (Лит. "А", "а")». В связи с этим необходимо предусмотреть превентивные мероприятия, направленные на сохранение объекта культурного наследия.

6. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения

Учитывая, что земельный участок для объекта «Жилой дом по ул.Ан.Сергеева в Кировском районе г. Астрахани» расположен в охранный зоне исторической части города Астрахани, предусмотрены следующие ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия:

- 1) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры;
- 2) индивидуальным проектом приняты габариты новой застройки, обеспечивающие масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключают закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключают создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников;
- 3) отвод земельного участка и проект на новое строительство согласован с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;
- 4) исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс, и магистральных газопроводов надземным способом;

5) разработка проектной документации выполнена с учетом утвержденного проекта планировки и межевания территорий;

6) проект согласован с Управлением по сохранению культурного наследия Министерства культуры и туризма Астраханской области.

Для исключения деструктивного воздействия в результате проведения строительных работ на объект культурного наследия, расположенный на соседнем земельном участке, выработаны технологические решения учитывающие данную градостроительную ситуацию.

В рамках планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами проектными решениями предусмотрена подсыпка территории грунтом из под фундаментов и корыт под дорожные одежды, обратная засыпка по основному зданию привозным песком.

В составе этапа инженерной подготовки территории перед началом строительства необходимо произвести строительное водопонижения уровня грунтовых. С целью предупреждения потенциально возможных деформаций элементов строительных конструкций зданий, существующих в радиусе 25 м от площадки строительства, обеспечить мониторинг согласно требованиям ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".

Вертикальная планировка решена в увязке с отметками существующей застройки. Водоотвод запроектирован закрытого типа, предусмотрен отвод ливневых стоков от проектируемого здания по тротуарам и проездам в проектируемую ливневую канализацию,

Благоустройством территории предусматривается устройство проездов, тротуаров. Дворовая территория размещается на эксплуатируемой крыше парковки, расположенной в уровне цокольного этажа. Размещение детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения для жителей проектируемого дома, предусматривается в сквере на территории, прилегающей со стороны ул. Анатолия Сергеева.

Для обоснования проектных решений выполнен расчет основания фундаментов по деформациям выполнен в соответствии требованиям п 5.6 СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений». По результатам расчёта установлено - возводимые фундаменты не оказывают влияние на существующие фундаменты объекта культурного наследия. Осадки основания, перемещения и крен существующих фундаментов согласно прогнозу не допускаются.

Инженерные коммуникации прокладываются согласно полученным техническим условиям. Трассы коммуникаций не затрагивают участок объекта культурного наследия. Все коммуникации прокладываются подземным способом согласно требованиям данной градостроительной зоны.

При производстве работ необходимо руководствоваться нормативными документами в соответствии указаниям, изложенным в письме Минкультуры России от 27.08.2015 № 280-01-39-ГП (О национальных стандартах Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия).

В отношении объекта культурного наследия «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в. г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 37, ул. Л.Шмидта, 6 (Лит. "А", "а")» до начала работ требуется организовать мониторинг согласно

ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования».

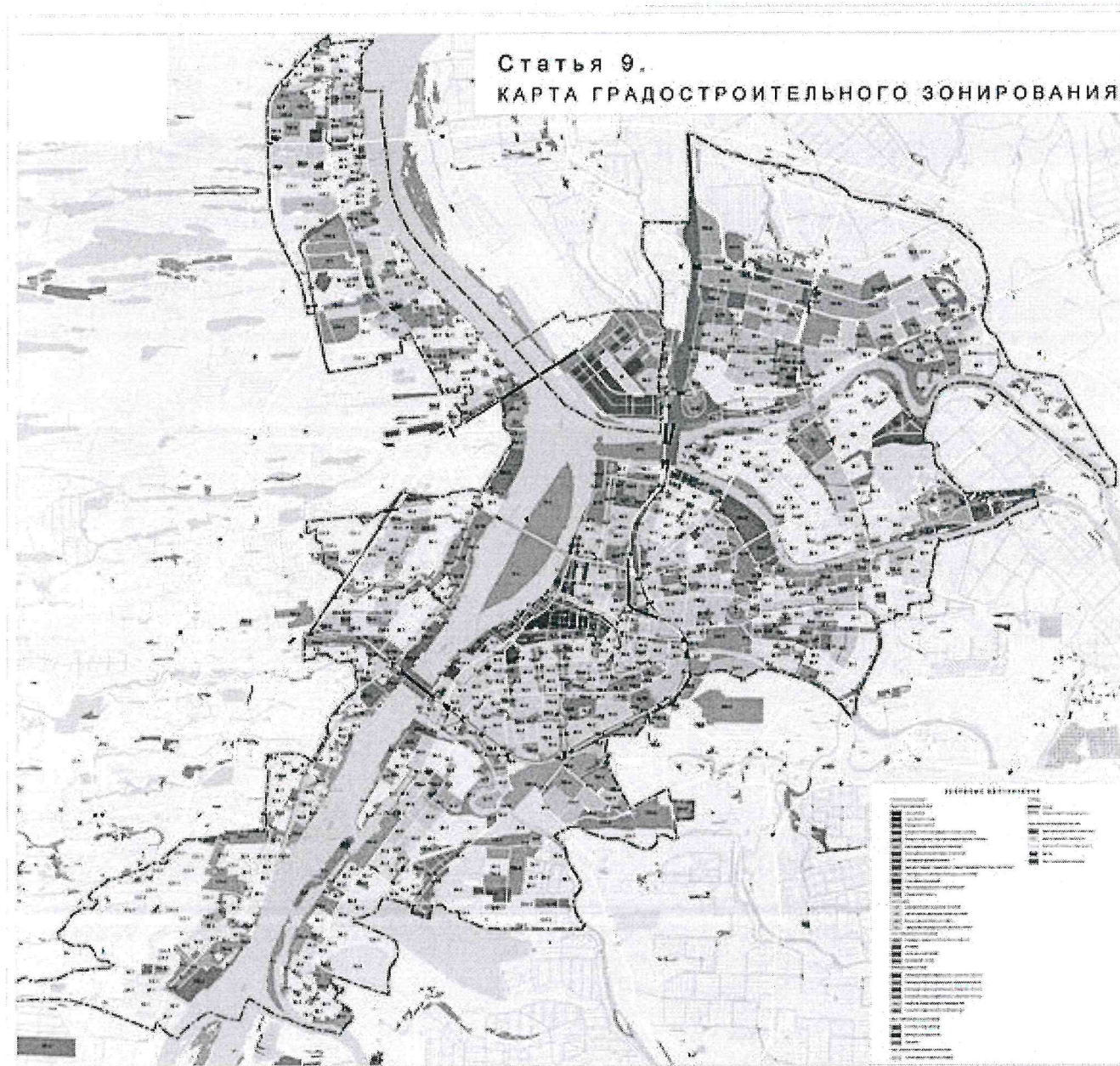
Меры по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные в данном проекте, соответствуют указаниям п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

7. Библиография

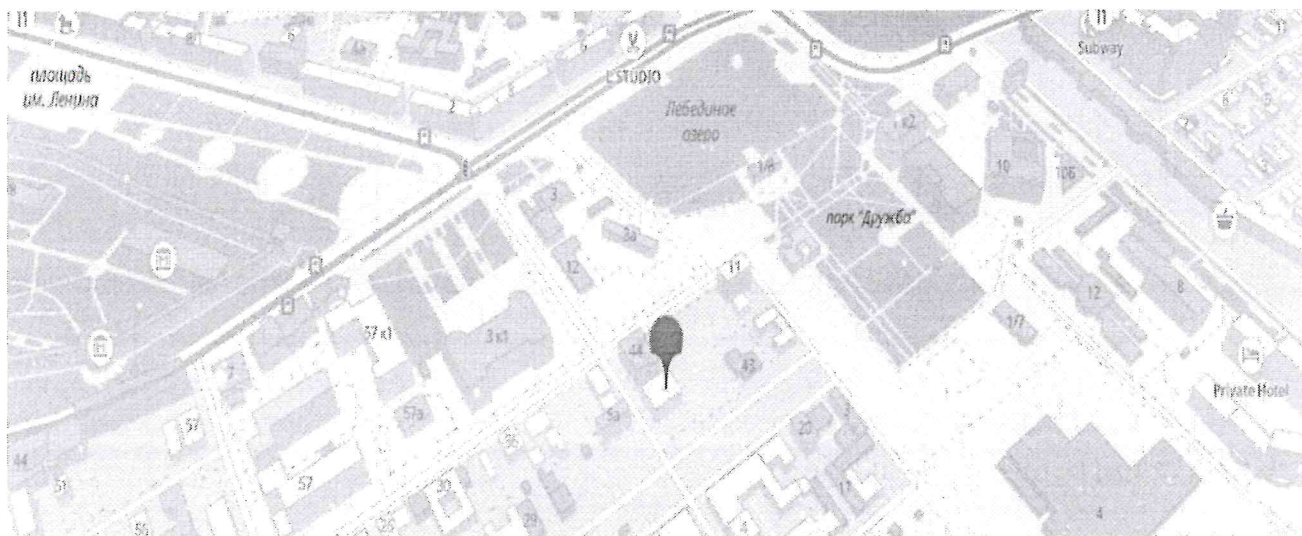
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
- Закон Астраханской области от 30.12.2005 N 94/2005-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области"
- Постановление от 27 сентября 2012 г. N 522/9 Думы Астраханской области пятого созыва "О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения"
- Постановление от 9 апреля 2015 года N 21-п Министерства культуры и туризма Астраханской области «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани»
- Распоряжение от 18.11.2019 № 303-р Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области об утверждении охранного обязательства на объект культурного наследия «Дом жилой Чемодановой-Догадиной А.И., нач. XX в. г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 37, ул. Л.Шмидта, 6 (Лит. "А", "а")»
- ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования»
- ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния"

8. Приложения

Приложение 1



Приложение 2



Приложение 3



