

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы проектной документации-

Раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка».

г. Омск

25 марта 2019 года

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

В соответствии с пунктом 11 указанного выше Положения экспертиза проводится одним экспертом.

Дата начала проведения экспертизы	19 марта 2020 года
Дата окончания проведения экспертизы	25 марта 2020 года
Место проведения экспертизы	город Омск
Эксперт	Н.Л. Удина (г. Омск)
Заказчик	Акционерное общество «ТРЦ» г. Томск

Сведения об эксперте.

Эксперт:

Фамилия, имя и отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	35 лет
Место работы и должность	Директор ООО «Строймир»; Член Омского областного отделения ВООПИК
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 августа 2017 года №1380 -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

	<ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, и (или) хозяйственных работ, предусмотренных ст.25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Эксперт Удина Наталья Леонидовна признает свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 и отвечает за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

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

Отношения эксперта и Заказчика экспертизы.

Эксперт:

- не имеет родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоит в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;

- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Основание для проведения экспертизы.

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;

Закон Томской области от 6 сентября 2016 года № 98-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» (с изменениями на 12 марта 2018 года);

Распоряжение Администрации Томской области от 29.04.2014 № 255-ра «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории города Томска»;

Решение Исполнительного комитета Томского областного Совета народных депутатов от 17.02.1978 г. № 51 «О дополнительной постановке на охрану памятников истории и культуры Томской области»;

Распоряжение Администрации Томской области от 18.09.2012 г. № 826-ра «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории города Томска»;

Распоряжение Администрации Томской области от 31.03.2016 № 183-ра «О включении в перечень выявленных объектов культурного наследия выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой города Томска», расположенного на территории г. Томска»;

Приказ Департамента по культуре и туризму Томской области от 29.03.2013 № 109/01-09 «О включении в список выявленных объектов культурного наследия зданий и сооружений, расположенных на территории Томской области»;

Приказ от 31.01.2020 №0018/01-07 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Водоразборная будка», 1904 г., в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, об утверждении границ его территории и предмета охраны»;

- Договор от 19 марта 2020 года № б/н между АО «ТРЦ» г. Томск и экспертом Н.Л. Удиной на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы.

Объект экспертизы.

Проектная документация - Раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и

обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. **Корректировка**». Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12 (далее - *Раздел, Проектная документация*).

Цель экспертизы.

Определение соответствия проектной документации - Раздела **«Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145»** в составе проектной документации **«Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка»**. Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень документов, представленных на экспертизу.

Проектная документация - Раздел **«Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145»** в составе проектной документации **«Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка»**. Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12, представлена в электронном виде.

Содержание Раздела:

	Наименование
1	Основания для разработки раздела по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, обладающих признаками объектов культурного наследия.
2	Место расположения проектируемого здания, общие характеристики участка строительства
3	Сведения о регламентах и ограничениях на участке строительства здания в историческом центре г. Томска.
3.1	Градостроительная ситуация.
3.2	Сведения о визуально-ландшафтном анализе условий восприятия объектов культурного наследия, обладающих признаками объектов культурного наследия
3.3	Общие сведения о квартале в системе охранного зонирования.
3.4	Градостроительные регламенты и режимы использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия
4	Сведения об объектах культурного наследия, объектах, обладающих

	признаками объектов культурного наследия
5	Оценка прямого и косвенного воздействия на объекты культурного наследия, обладающие признаками объектов культурного наследия при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта - многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145.
5.1	Оценка косвенного воздействия
5.2	Оценка прямого воздействия
6	Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия
7	Использованные источники и литература
8	Список иллюстраций.
9	Иллюстрации

Разработчик проектной документации – Общество с ограниченной ответственностью «СИБСПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ».

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результатов экспертизы.

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

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

Экспертом:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика);
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперт установил, что иных положений и условий, необходимых для работы эксперта и проведения экспертизы, не требуется.

Эксперт при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, счел их достаточными для подготовки заключения.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате исследования материалов, представленных на рассмотрение экспертов.

В соответствии с требованиями пункта 16 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, на государственную историко-культурную экспертизу представлены материалы проектной документации - Раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве

многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. **Корректировка**». Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12, разработанной ООО «СИБСПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ» в 2020 году, для определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (с изменениями на 18 июля 2019 года);

Закон Томской области от 6 сентября 2016 года № 98-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» (с изменениями на 12 марта 2018 года);

Постановления Администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны»;

Правил землепользования и застройки в г. Томске, утвержденные решением Думы г. Томска от 27.11.2007 №687 (с изменениями на 02.07.2019);

Основаниями для разработки Раздела проектной документации являются:

- требование пункта 3 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предусматривающего, что «строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия... включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия»;

- договор подряда на выполнение проектных работ по разделу Раздел: «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» с ООО «СИБСПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ» (подрядчик).

Раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» выполнен в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» (далее по тексту «Торгово-развлекательный центр»).

Раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, выполнен в целях обеспечения сохранности:

- объекта культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10;
- объекта культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.», по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38;
- утраченного объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом, конец XIX – начало XX вв.», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 143 (Объект не исключен из государственного реестра объектов культурного наследия);
- выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой города Томска, конец XVII– начало XX вв.»;
- объект культурного наследия регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38/2;
- объекта культурного наследия регионального значения «Водоразборная будка», 1904 г., в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг. (г. Томск, пр. Ленина, 145а);
- объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 139;
- объект культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10 (сохранение особенностей объекта культурного наследия, предмета охраны, в части сохранения композиционных связей и направления видовых раскрытий здания со стороны города в створе улиц и его роль в формировании панорамного восприятия застройки с реки Томи).

Сведения об объектах культурного наследия

1. **Объект культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 147, угол пер. Ванцетти, 10**

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 147, угол пер. Ванцетти, 10, принят на государственную охрану на основании Распоряжения Администрации Томской области от 29.04.2014 № 255-ра «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории города Томска».

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 10.06.2015 г. № 602-р объект культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 147, угол пер. Ванцетти, 10, зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 701410156420005 как памятник градостроительства и архитектуры.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения утверждены приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 09.09.2014 № 319/01-09.

Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты утверждены постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны». Охранной зоной объекта культурного наследия является «ОЗР 1-19».

Предмет охраны утвержден приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 06.12.2013 г. № 552/01-09 «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Томской области».

Особенности (предмет охраны) объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению:

1. Градостроительные характеристики здания, расположенного по исторически сложившейся красной линии застройки проспекта Ленина.

1.1. Визуальные связи объекта с окружающей исторической застройкой (пр. Ленина, 111; 109). Нахождение объекта в окружении исторической застройки (пр. Ленина, 111; 109; 107).

1.2. Ценные визуальные точки видового раскрытия объекта (смотровая площадка по адресу пр. Ленина, 107; 109; 111 - открытое пространство, позволяющее видеть объект историко-культурного наследия как целостный объём в окружении исторической застройки).

2. Объемно-пространственная композиция здания: его конфигурация в плане, этажность; композиция вальмовой крыши здания, ее габариты и высотные отметки по коньку, слуховые окна.

2.1. Высотные отметки, форма, габариты и местоположение основных элементов здания: коколя, стен, ризалитов, а также высотные отметки здания по междуэтажному и подкровельному карнизам.

3. Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сложившиеся в начале XX века:

3.1 Местоположение, высотные отметки, форма и габариты оконных и дверных проемов: композиция размещения осей оконных и дверных проемов на всех фасадах здания, арочных и лучковых перемычек. Материал и характер заполнения оконных и дверных проёмов.

3.2. Высотные отметки, местоположение, форма и габариты декоративных элементов оформления фасадов: руст, обрамление оконных проемов, пилястры, подоконные ниши, аттики, фриз, междуэтажный и подкровельный карнизы.

4. Материал и техника кладки капитальных стен.

4.1. Капитальные стены - красный глиняный кирпич.

4.2. Характер обработки фасадной поверхности здания: нештукатуренные поверхности наружных стен фасадов здания, декоративные элементы фасадов из желтого песчаника.

5. Сохранившиеся подлинные материальные инженерно-технические характеристики и элементы систем водоотведения, вентиляционной системы.

6. Пространственно-планировочная структура интерьеров в капитальных стенах, сложившаяся к началу XX века.

7. Конструкции капитальных фундаментов, капитальных стен.

8. Местоположение и габариты сохранившихся лестниц, сложившихся к началу XX века.

8.1. Местоположение, высотные отметки, форма, габариты, уклон и материал проступей и подступенков, конструкции ограждений лестниц.

Сведения о владельце

Некрасов Иван Максимович родился в 1850 году. Купец второй гильдии, в конце 1890-х годов перешел в первую гильдию, потомственный почетный гражданин. Торговать начал с 1873. В 1889 держал в Томске две лавки с общим оборотом 85 тыс. руб., в 1890-х гг. уже владел большим магазином. Основной профиль торговли – металлические изделия, скобяные и москательные товары. В 1896 открыл кирпичный завод, оборудованный паровым двигателем. Завод стал главным поставщиком кирпича для строительства Томского технологического института. Состояние Некрасова приближалось к миллиону. Служил гласным Томской городской думы, городским головой (1906–14), председателем Сиротского суда, членом и казначеем Томского правления Российского общества Красного Креста, членом попечительств Владимирского и Мариинского детских приютов, председателем правления Томского благотворительного общества, председателем Томского биржевого комитета. Участвовал в образовании первого в Сибири Томского общества взаимного кредита (1900). Один из основателей Томского добровольного пожарного общества (1882), создатель Томского общества взаимного страхования от огня (1897). Финансировал издание краеведческой литературы. Пожертвовал городу участок земли и здание для больницы (1902), 10 тыс. руб. на строительство Петропавловского храма, строительные материалы (на 550 тыс. руб.) для возведения Троицкого кафедрального собора, возглавлял комитет по постройке Сретенской церкви.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10) занимает угловое расположение, формирует линию застройки проспекта Ленина и пер. Ванцетти, воспринимается полностью - **проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) не влияет на восприятие ОКН.**

2. Объект культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.», расположенный по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия «Синагога, 1902 г.», расположенный по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38, принят на государственную охрану как памятник архитектуры местного значения на основании Решения Исполнительного комитета Томского областного Совета народных депутатов от 17.02.1978 г. № 51 «О дополнительной постановке на охрану памятников истории и культуры Томской области».

В соответствии с пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, с последующей регистрацией в нем в соответствии с требованиями нормативных правовых актов. В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 15.10.2013 г. № 1565 объект культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.», расположенный по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38, зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 711310010800005. Памятник.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 09.09.2013 № 408/01-09 «Об утверждении границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Томской области»

Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты утверждены постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны». Охранной зоной объекта культурного наследия является «ОЗР 3-11».

Предмет охраны утвержден приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 14.08.2013 №370/01-09 «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Томской области».

Особенности (предмет охраны) объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению:

1. Градостроительные характеристики здания, расположенного по исторически сложившейся красной линии застройки улицы Розы Люксембург и являющегося архитектурным и градостроительным акцентом исторической застройки квартала.

1.1. Визуальные связи объекта с окружающей исторической застройкой (ул. Р. Люксембург, 36). Нахождение объекта в окружении фоновой исторической застройки (ул. Р. Люксембург, 36, 40), беспрепятственное визуальное восприятие объекта в сложившейся исторической застройке квартала.

1.2. Ценные визуальные точки видового раскрытия объекта (смотровая площадка по адресу ул. Р. Люксембург, 37, 39а - открытое пространство, позволяющее видеть объект историко-культурного наследия как целостный объём в окружении исторической застройки).

2. Объемно-пространственная композиция здания: прямоугольного в плане двухэтажного объема; композиция двухскатной крыши здания, ее габариты и высотные отметки по коньку, слуховые окна.

2.1. Высотные отметки, форма, габариты и местоположение основных элементов здания: цоколя, стен, апсиды, аттиков, парапета, купола и барабана, а также высотные отметки здания по подкровельным и междуэтажным карнизам.

3. Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сложившееся в начале XX в.:

3.1. Местоположение, высотные отметки, форма и габариты оконных и дверных проемов: композиция размещения осей оконных и дверных проемов на всех фасадах здания, арочных и стрельчатых перемычек. Материал и характер заполнения оконных и дверных проёмов.

3.2. Высотные отметки, местоположение, форма и габариты декоративных элементов оформления фасадов: лепной декор на южном, восточном и западном фасадах, декоративное решение пилястр, апсиды, барабана, аттика и декоративные завершения купола и аттика (звезды Давида), обрамлений оконных проемов, подоконных ниш, декоративное решение фризовой части подкровельных и междуэтажных карнизов.

4. Материал и техника кладки капитальных стен: красный глиняный кирпич.

4.1. Характер обработки фасадной поверхности здания: оштукатуренные, окрашенные поверхности наружных стен, с оштукатуренными и окрашенными архитектурно-художественными элементами.

4.2. Колористическое решение фасадов согласно пробам красочного слоя.

5. Пространственно-планировочная структура интерьеров в капитальных стенах, сложившаяся к началу XX века.

6. Конструкции капитальных фундаментов, капитальных стен.

Краткие исторические сведения

Первая синагога появилась в Томске в 1850 году. Это было деревянное одноэтажное строение, расположенное в центральной части города, на улице Магистратской. Осенью 1902 года на месте деревянного на деньги купцов евреев и прихожан Томской губернии было выстроено двухэтажное кирпичное здание, получившее название «Каменная синагога». Как центр религиозной жизни евреев Томской губернии синагога действовала до 1929 года, когда постановлением властей здание было отчуждено от верующих.

В течение 70 последующих лет в нем находились различные организации, здание частично перестраивалось, но капитально не ремонтировалось. В последние годы в нем располагался Томский областной суд. Усилиями еврейских активистов, городской общественности и при содействии центральных и местных властей в 1999 году здание, находившееся в аварийном состоянии, было возвращено еврейской общине. В последующие три года общине удалось провести ремонтно-строительные работы, позволившие спасти от разрушения уникальное сооружение, памятник культуры регионального значения. Внутренняя часть здания приобрела свой первоначальный исторический облик: были воссозданы цилиндрический свод и хоры. Здание вновь стало двусветным.

В настоящее время синагога является центром духовной еврейской жизни Томска и гостей города. Регулярно проводятся молитвенные собрания, семинары и лекции по иудаизму, истории, работает вечерне-воскресный лицей, молодежный еврейский университет, организуются концерты и праздники.

В 2009 году был выполнен проект реставрации здания, где предусмотрено все необходимое для его функционирования как синагоги - общинного центра.

Объект культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.», (ул. Розы Люксембург, 38) расположен в соседнем квартале, занимает рядовое расположение в структуре квартала, формирует линию застройки улицы Розы Люксембург, воспринимается полностью – проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) **не влияет на восприятие объекта культурного наследия, полностью перекрыт современным объектом 4-х этажным зданием (ул. Розы Люксембург, 38/1).**

3. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом, конец XIX – начало XX вв.», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 143 (утраченный ОКН, не исключен из государственного реестра объектов культурного наследия)

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия «Жилой дом, конец XIX – начало XX вв.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 143, был принят на государственную охрану на основании Распоряжения Администрации Томской области от 18.09.2012 г. № 826-ра «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории города Томска».

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.11.2015 № 16518 объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом, конец XIX – начало XX вв.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 143, зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 701410176840005 как памятник градостроительства и архитектуры.

Краткие исторические сведения

Дом был построен в конце XIX столетия. Сведения об архитекторе и строителе не обнаружены. Усадьба принадлежала вятской мещанке Александре Федотовне

Киприяновой. Раньше во дворе дома располагались хозяйственные постройки, которые до нашего времени не сохранились.

Здание - одно из немногих, выстроенных в стиле "классицизм". Стиль проявлялся не только в плане внешних фасадов, но и внутренней планировки. Большая часть каменных сооружений в Томске выстроены в стиле "эkleктика" либо "модерн".

В 2012 году владелец дома пытался через суд добиться снятия с дома статуса объекта культурного наследия, т.к. на месте здания планировался торговый центр.

Двухэтажный кирпичный дом - объект культурного наследия регионального значения на проспекте Ленина, 143 - был снесен в 2013 году без разрешения властей. Было возбуждено уголовное дело. Согласно ст.18 (в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ), п.13 «Снос объекта культурного наследия, включенного в реестр, запрещен».

В отношении утраченного объекта Ленинским районным судом г. Томска от 28.07.2016 года (Дело № 2-686/16) вынесено судебное решение, обязывающее ответчика Шнейдера П.П. восстановить утраченный объект культурного наследия «Дом жилой, конец XIX – начало XX века» посредством его реставрации на ином земельном участке, сформированном администрацией города Томска в исторической части города Томска.

В 2019 году Определением (дело 13-1310/2019) Ленинского районного суда г.Томска установлено: обязать Шнейдера П.П. воссоздать утраченный объект посредством его реставрации на земельном участке, сформированном администрацией г.Томска в исторической части г.Томска по адресу: г.Томск, пер.Затеевский, 3.

В отношении воссоздания объекта культурного наследия эксперт уточняет, что, согласно ст.47 «Воссоздание утраченного объекта культурного наследия» ФЗ от 25.06.2002 №73-ФЗ п. 1. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

4. Выявленный объект культурного наследия «Культурный слой города Томска, конец XVII– начало XX вв.»

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Выявленный объект культурного наследия «Культурный слой города Томска, конец XVII– начало XX вв.», включен в перечень выявленных объектов культурного наследия Распоряжением Администрации Томской области от 31.03.2016 № 183-ра «О включении в перечень выявленных объектов культурного наследия выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой города Томска», расположенного на территории г. Томска».

Границы территории объекта археологического наследия утверждены приказом Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области от 29.08.2017 № 115/01-07.

5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38/2.

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Приказом Комитета по охране объектов культурного наследия № 0022/01-07 от 03.02.2020 включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта

культурного наследия регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., утверждены границы территории и предмет охраны.

Согласно данным паспорта объекта культурного наследия от 01.07.2016 зоны охраны установлены Постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны».

Согласно данным паспорта объекта культурного наследия от 01.07.2016 особенностями объекта культурного наследия «Дом призрения для престарелых евреев обоюбого пола им. Исаака и Лилии Быховских». 1910 г.», расположенный по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38/2, подлежащими обязательному сохранению, являются:

Градостроительная ценность - ценная средовая застройка – элемент исторической городской среды; формирует фронт застройки по ул. Р. Люксембург.

Архитектурно-художественная ценность - декоративно-художественное решение объекта, стиль эклектика с использованием элементов кирпичного стиля; ценность представляет: объемно- планировочное решение, фронтальная композиция фасадов, выступающий входной ризалит, габаритные размеры, пропорции, стилеобразующие элементы архитектурного оформления фасадов: оформление оконных проемов, горизонтальные и вертикальные элементы, формирующие пластику фасада (пилястры, фриз, карниз, межэтажный пояс, выступающий ризалит).

Данные об утверждении предмета охраны в установленном порядке не выявлены.

Краткие исторические сведения

В 1837 году в Томске была создана еврейская община, которая в 1850 году приобрела небольшой одноэтажный дом для молитвенных собраний в районе Песков на улице Магистратской (совр. Р. Люксембург), рядом с Сенной полицейской частью. Вскоре было выстроено новое здание. Благодаря сохранившемуся в фондах Томского областного краеведческого музея рисунку художника М. Колосова известно, что здание синагоги было каменным, двухэтажным, без каких-либо акцентных объемов. Фасады были украшены каннелированными пилястрами и имели высокие полукруглые окна, увенчанные декоративными розетками (возможно, круглыми окнами).

В связи с увеличением числа прихожан в середине 1890-х гг. еврейской общиной было задумано расширение здания синагоги, объявлен сбор средств «...ввиду неотложного расхода по перестройке синагоги». К началу сентября 1902 года была в основном завершена отделка помещений в здании, «окончена распланировка мест» для прихожан.

Усадьба была обнесена кованой оградой с воротами и калитками. Кроме синагоги, на ее территории располагалось здание иешивы {высшее религиозное учебное заведение, предназначенное для изучения Устного Закона, главным образом Талмуда), а в сентябре 1910 года открылся «Дом призрения престарелых и бедных евреев обоюбого пола имени Исаака и Лилии Быховских», на средства которых было построено это каменное здание богадельни - одной из лучших в Сибири. 22 августа 1910 года на заседании Томского еврейского духовного правления было заслушано письменное заявление И.С. Быховского, где он предлагал в дар готовое двухэтажное каменное здание с водопроводом для призрения старцев евреев обоюбого пола. Правление дар приняло и присвоило ему наименование «Дом призрения престарелых евреев обоюбого пола им. Исаака и Лилии Быховских». Дом был организован по образцу домов призрения Германии и считался одним из лучших в Сибири.

В 1929 году синагога была закрыта, до 1999 года в здании располагались различные учреждения. Здание богадельни использовалось для детских учреждений. В послевоенные годы здесь находились детские ясли, сейчас находится МБДОУ №17.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2) расположен на внутриквартальной территории, воспринимается фрагментарно с улицы Розы Люксембург (частично перекрыт современным объектом 4-х этажным зданием (ул. Розы Люксембург, 38/1) - проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) - **не влияет на восприятие объекта культурного наследия, полностью перекрыт современной пристройкой).**

6. Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 139

Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 139, получил положительное заключение ГИКЭ от 16.02.2015 г. для включения в Реестр как объект культурного наследия местного (муниципального) значения.

Объект «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике» (пр. Ленина, 139), расположен в исследуемом квартале, занимает рядовое расположение в структуре квартала, формирует линию застройки проспекта Ленина, воспринимается полностью с проспекта Ленина - проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145), **не влияет на восприятие объекта культурного наследия.**

**7. Объект культурного наследия регионального значения «Водоразборная торговая будка. 1905 г.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145а
*Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:***

Объект культурного наследия регионального значения «Водоразборная торговая будка. 1905 г.», расположенный по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145а, принят на государственную охрану приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 29.03.2013 № 109/01-09 «О включении в список выявленных объектов культурного наследия зданий и сооружений, расположенных на территории Томской области». Входит в состав ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг. (г. Томск, пр. Ленина, 145а).

Приказом № 0018/01-07 от 31.01.2020 Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Водоразборная будка» в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, об утверждении границ его территории и предмета охраны» Объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границы территории и предмет охраны утверждены.

Краткие исторические сведения

Миниатюрные кирпичные строения появились в разных точках Томска в начале XX века, когда строился первый городской водопровод. По проекту было запланировано строительство 15 будок. Все они были восьмиугольными, двухэтажными, оборудовались кранами и водомерами; высота каждой составляла 5,3 метра. Главной миссией будок было обеспечение населения Томска чистой водопроводной водой, потому как провести водопровод к себе в дом в те времена могли себе позволить немногие жители. Прошло

сто с лишним лет, а некоторые будки по-прежнему сохранились - каждая живет в городе своей самостоятельной жизнью и используется по разным назначениям.

Объект культурного наследия регионального значения «Водоразборная будка», 1904 г., в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг. (пр. Ленина, 145а) расположен по оси переуллка Ванцетти в створе застройки проспекта Ленина, формирует линию застройки проспекта Ленина и пер. Ванцетти, воспринимается полностью - **проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) не влияет на восприятие объекта культурного наследия.**

8. Объект культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10 (соблюдение особенностей предмета охраны в части сохранения композиционных связей и направления видовых раскрытий здания со стороны города в створе улиц и его роль в формировании панорамного восприятия застройки с реки Томи).

Территория рассматриваемого квартала попадает в зону композиционного влияния объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», (г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10).

Место расположения проектируемого здания, общие характеристики участка строительства.

Площадка строительства административного здания расположена по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Ленина, 145, находится в историческом районе «Пески», в квартале, ограниченном: проспектом Ленина; переулком Ванцетти; улицей Розы Люксембург; улицей 1905 года.

Земельный участок по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145 с кадастровым номером № 70:21:0100057:2353, общей площадью 13487 м² образован и поставлен на государственный кадастровый учет 12.10.2016 г., **со статусом записи о земельном участке - временный**, что подтверждается Кадастровым паспортом земельного участка от 12.10.2016 г. № 7000/201/16-194139 путем объединения земельных участков в г. Томске, расположенных по адресам:

- пр. Ленина, 141/1 с кадастровым номером № 70:21:0100057:145, площадью 2176 м²,
- пр. Ленина, 143 с кадастровым номером № 70:21:0100057:1677, площадью 589 м²,
- пр. Ленина, 143а с кадастровым номером № 70:21:0100057:1898, площадью 57 м²,
- пр. Ленина, 143/1 с кадастровым номером № 70:21:0100057:196, площадью 1242 м²,
- пр. Ленина, 143/2 (143/3) с кадастровым номером № 70:21:0100057:1600, площадью 134 м²,
- пр. Ленина, 145 с кадастровым номером № 70:21:0100057:126, площадью 366 м²,
- пр. Ленина, 145, стр. 1,2 с кадастровым номером № 70:21:0100057:127, площадью 750 м²,
- пер. Ванцетти, 19 с кадастровым номером № 70:21:0100057:12, площадью 1025 м²,
- пер. Ванцетти, 19а (21/1) с кадастровым номером № 70:21:0100057:194, площадью 1161 м²,
- пер. Ванцетти, 21 с кадастровым номером № 70:21:0100057:190, площадью 771 м²,
- ул. Розы Люксембург, 28-32 с кадастровым номером № 70:21:0100057:37, площадью 4581 м²,
- ул. Розы Люксембург, 34 с кадастровым номером № 70:21:0100057:189, площадью 635 м².

Право долевой собственности на земельный участок по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145 с кадастровым номером № 70:21:0100057:2353, общей площадью 13487 м² было зарегистрировано 21.12.2016 г., номер записи о государственной регистрации права

№№ 70/001/085/2016-4337/1, 70/001/085/2016-4337/2, 70/001/085/2016-4337/3, 70/001/085/2016-4337/4, 70/001/085/2016-4337/5, что подтверждается Выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию от 21.12.2016 г., в связи с этим лишь 21.12.2016 г. прежние земельные участки, вошедшие в состав земельного участка по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145 с кадастровым номером № 70:21:0100057:2353, общей площадью 13487 м², были сняты с государственного кадастрового учета (ЕГРН).

В выданном ГПЗУ № RU 70321000-0000000000007350 от 19.03.2019 территория утраченного объекта культурного наследия регионального значения **«Жилой дом, конец XIX – начало XX вв.» (г. Томск, пр. Ленина, 143)**, обозначена, как зона с особыми условиями использования территорий, **место допустимого размещения объекта капитального строительства на территории ОКН не распространяется.**

Земельный участок по выданному ГПЗУ превышает требования и ограничения к земельному участку п. 2., приложение № 8 (постановления Администрации Томской области от 14.06.2012 N 226а) в части размера земельного участка по уличному фронту (размер земельного участка по уличному фронту - не более 35,0 м).

Размер земельного участка по уличному фронту при проектировании объекта, размещаемого по ГПЗУ в пределах места допустимого размещения объекта капитального строительства, приводится в соответствие с нормативным при проектировании - масштабом членений, плоскостности и объемности формы фасадных поверхностей Объекта.

Характеристика участка строительства.

Поверхность участка относительно ровная, характеризуется абсолютными высотными отметками порядка 80,5 – 82,5 м БС.

В геоморфологическом отношении обследованная площадка расположена на поверхности первой надпойменной террасы р. Томи. Мощность насыпных грунтов 2,0-4,1 м. На большей части площадки под насыпными грунтами отмечается слежавшийся навоз, мощность которого достигает 1,9 м. Ниже залегают переувлажненные глинистые грунты низкой несущей способности: суглинки мягкопластичной консистенции с примесью органических веществ, суглинки текучепластичной консистенции и супеси текучей консистенции. Воды первого водоносного горизонта (верховодка) встречены на глубине 1,2-2,0 м., водоупором служат суглинки, залегающие на глубине 3,4-5,0 м. Уровень верховодки зависит от времени года, утечек из коммуникаций, интенсивности атмосферных осадков. В периоды деградации сезонной мерзлоты и таяния снега уровень грунтовых вод может подниматься на 0,5-0,6 м. Воды второго водоносного горизонта залегают на глубине 9,7-11,8 м., поэтому на строительство здания влияния оказывать не будут. Воды напорные зафиксированы на абсолютной отметке 78,25 м. Нормативная глубина промерзания грунтов 2.2 м, грунты в зоне промерзания сильнопучинистые. Согласно результатам инженерно-геологических изысканий, участок застройки средней сложности. Из неблагоприятных факторов имеют место:

- высокий уровень грунтовых вод;
- наличие в разрезе переувлажненных глинистых грунтов низкой несущей способности, а также навоза под насыпными грунтами;
- пучинистость грунтов.

По северной, западной и восточной границе участка проходят действующие красные линии переулка Ванцетти, проспекта Ленина, улицы Розы Люксембург. Площадка расположена в пределах застроенной городской территории, освоенной в инженерном отношении.

В соответствии со схемой планировочной организации земельного участка строительство осуществляется с отступом от Объектов, в отношении которых выполняется Раздел. Проектируемый объект «Многофункциональное деловое и

обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр), расположен вне границ территорий ОКН, не нарушает режим территорий ОКН. Деформации, существующих объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, расположенных на смежной территории, не наблюдаются.

Согласно Отчету о научно-исследовательской работе по теме: «Археологическая шурфовка на земельных участках в г. Томске, расположенных по адресам: пр. Ленина, 141/1, пр. Ленина, 143, пр. Ленина, 143а, пр. Ленина, 143/1, пр. Ленина, 143/2 (143/3), пр. Ленина, 145, пр. Ленина, 145, стр. 1,2, пер. Ванцетти, 19, пер. Ванцетти, 19а (21/1), пер. Ванцетти, 21, ул. Розы Люксембург, 28-32, ул. Розы Люксембург, 34 под строительство объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (Торгово-развлекательный центр)», выполненному ООО «СибАрх (Д.Ю. Рыбаков) от 15.12.2016 г., в ходе натурного обследования участков визуальных признаков объектов культурного наследия не зафиксировано. В ходе шурфовочных работ обследованы антропогенные напластования мощностью до 4 м., датируемые периодом второй половины концом XIX в. (на основании характера залегания слоев и находок).

Археологически ценного культурного слоя, как и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, не обнаружено. Сделан вывод об отсутствии необходимости проведения в пределах заявленного участка специальных мероприятий по охране выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой города Томска, конец XVII– начало XX вв.»

На документацию о выполненных археологических полевых работах, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145 с кадастровым номером № 70:21:0100057:2353 S=1,3487 га, проведена Государственная историко-культурная экспертиза (Акт № 07-19 от 08.08.2019 г.).

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области от 27.09.2019 за № 48-01-2507 «Об объектах культурного наследия»:

- на территории земельного участка по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145 с кадастровым номером № 70:21:0100057:2353, общей площадью 13487 кв. м по имеющейся в распоряжении Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области информации, объекты археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признакам объекта культурного наследия на территории испрашиваемого земельного участка отсутствуют.

- согласно акту № 01-06/19ТО Государственной историко-культурной экспертизы документации о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов культурного (археологического) наследия либо объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия на земельном участке, общей площадью 1,3487 га, подлежащих воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ по объекту: «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр)» в г. Томске Томской области» от 14.06.2019 проведение земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ возможно на площади 1,2972 га.

-на части земельного участка, площадью 515 кв. м, проведение земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, возможно только после проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, подтверждающей полную физическую утрату объекта культурного наследия «Дом жилой, конец XIX - начало XX века» или утрату им историко-культурного значения.

- в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», при эксплуатации земельного участка, земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня его обнаружения обязан направить заявление в письменной форме о выявленном объекте в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

По результатам историко-культурных изысканий подготовлена следующая рекомендация: разрешить на территории объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр)», расположенного на территории следующих земельных участков: г. Томск, пр. Ленина, 141/1, пр. Ленина, 143, пр. Ленина, 143а, пр. Ленина, 143/1, пр. Ленина, 143/2, пр. Ленина 145; пр. Ленина 145, стр. 1,2; пер. Ванцетти, 19; пер. Ванцетти, 19а; пер. Ванцетти, 21; ул. Розы Люксембург, 28-32; ул. Розы Люксембург, 34, проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в полном объеме.

Сведения о регламентах и ограничениях на участке строительства здания в историческом центре г. Томска.

Градостроительная ситуация.

Участок застройки расположен по адресу: пр. Ленина, 145 г. Томска. Проектируемый торгово-развлекательный центр занимает выгодное географическое положение, расположен в центральной части г.Томска, в историческом районе «Пески» и входит в состав Ленинского административного района Северного территориального округа города Томска. Объект расположен на пересечении главных транспортных и пешеходных путей в центральной части города Площадь участка в границах отвода составляет 13487м.кв.

Территория центра граничит:

- с северной стороны участка с переулком Ванцетти;
- с западной стороны с проспектом Ленина;
- с восточной стороны с улицей Розы Люксембург;
- с южной стороны с территорией ГУМа, далее улицей 1905 года.

Участок, отведенный под строительство, находится в сложившейся городской застройке. Расположение квартала в непосредственной близости к историческому, деловому, культурному и торговому центру города, предопределило его активную жилую и торгово-хозяйственную функцию. Кварталы вдоль проспекта Ленина и вдоль улицы Р. Люксембург можно отнести к «многоэтажному разреженному» морфотипу застройки нач. XXI в. Застройка периметрально фиксирует планировочную структуру.

На территории исследуемого квартала расположены:

- Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 139.

- утраченный Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом, конец XIX – начало XX в. в.», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 143.В отношении утраченного объекта Ленинским районным судом г. Томска от 28.07.2016 года Дело № 2-

686/16 вынесено судебное решение, обязывающее Шнейдера П.П. восстановить утраченный объект культурного наследия «Дом жилой, конец XIX – начало XX века» посредством его реставрации **на ином земельном участке**, сформированном администрацией города Томска в исторической части города Томска.

В 2019 году Определением (дело 13-1310/2019) Ленинского районного суда г.Томска установлено: обязать Шнейдера П.П. воссоздать утраченный объект посредством его реставрации на земельном участке, сформированном администрацией г.Томска в исторической части г.Томска по адресу: г.Томск, пер.Затеевский, 3.

На территории смежного квартала расположены:

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10.

- Объект культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.», по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38.

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38/2;

- Объекта культурного наследия регионального значения «Водоразборная будка», 1904 г., в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг. (г. Томск, пр. Ленина, 145а).

Рассматриваемая территория имеет градостроительную ценность как сохранившая регулярную планировку. Объемно-пространственная структура квартала представляет разновременной характер освоения территории. Раздел обеспечения сохранности выполнен относительно ОКН регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), ОКН регионального значения «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), ОКН регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2), ОКН регионального значения «Водоразборная будка», 1904 г., в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг. (г. Томск, пр. Ленина, 145а), объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике» (пр. Ленина, 139), т.к. земельный участок, отведенный под строительство многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр) (г. Томск, пр. Ленина, 145), находится в непосредственной близости от границы территорий вышеуказанных Объектов - на смежных участках и на сопряженных территориях.

Территория рассматриваемого квартала попадает в зону композиционного влияния объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», (г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10).

Сведения о визуально-ландшафтном анализе условий восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Проведена фотофиксация рассматриваемого квартала (местоположение проектируемого объекта), объектов культурного наследия, обладающих признаками объектов культурного наследия (в отношении которых разрабатывается раздел) с трасс динамического обзора проспекта Ленина, улицы Р. Люксембург, переулка Ванцетти. На схеме визуального восприятия рассматриваемых объектов с основных видовых точек

можно проследить особенности восприятия объектов с ближних и дальних точек обзора в современных условиях.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10) расположен в соседнем квартале, занимает угловое расположение, формирует линию застройки проспекта Ленина и пер. Ванцетти, воспринимается полностью - проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) не влияет на восприятие ОКН.

Объект культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.», (ул. Розы Люксембург, 38) расположен в соседнем квартале, занимает рядовое расположение в структуре квартала, формирует линию застройки улицы Розы Люксембург, воспринимается полностью – проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) не влияет на восприятие объекта культурного наследия, полностью перекрыт современным объектом 4-х этажным зданием (ул. Розы Люксембург, 38/1).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2) расположен на внутриквартальной территории, воспринимается фрагментарно с улицы Розы Люксембург (частично перекрыт современным объектом 4-х этажным зданием (ул. Розы Люксембург, 38/1) - проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) - не влияет на восприятие объекта культурного наследия, полностью перекрыт современной пристройкой).

Объект культурного наследия регионального значения «Водоразборная будка», 1904 г., в составе ансамбля «Ансамбль инженерных сооружений Общества механических заводов Братьев Бромлей», 1904-1905 гг. (пр. Ленина, 145а) расположен по оси переулка Ванцетти в створе застройки проспекта Ленина, формирует линию застройки проспекта Ленина и пер. Ванцетти, воспринимается полностью - проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) не влияет на восприятие объекта культурного наследия.

Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) расположен в исследуемом квартале, занимает рядовое расположение в структуре квартала, формирует линию застройки проспекта Ленина, воспринимается полностью с проспекта Ленина - проектируемый объект (многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) пр. Ленина, 145) не влияет на восприятие объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия.

Для соблюдения особенностей предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», (г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10) в части сохранения композиционных связей и направления видовых раскрытий культовой (градостроительной) доминанты со стороны исторического района Песков, в створе улиц (пер. Ванцетти, пер. 1905 года), в формировании панорамного восприятия с реки Томи дополнительно выполнено обоснование в виде геометрического визуально-ландшафтного построения. Расположение характерных точек дальних видов (сектора) видового раскрытия на памятник и панораму застройки определено на левом берегу р. Томи, с набережной реки Томи.

В обоснование доказано, что принятые параметры высоты в соответствии с действующей нормативной документацией (Требования и ограничения к новым объектам капитального строительства объекта нового строительства в режимах использования земель и градостроительные регламенты в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРФЗ-6) для проектируемого объекта не нарушают визуальное восприятие

объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», (г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10).

По оси сечения построения гистограммы от видовой точки с набережной реки Томи в границах регламентного участка обеспечивается восприятие объекта в целом, где максимальная высота, по графическому построению составляет: 22,94 м (по проекту 17,50 м, по ЗРФ 3-6 – 18,00 м).

С удаленных точек соблюдаются требования в области охраны градостроительных доминант, окружающей среды исторического города (исторического поселения федерального значения) необходимого для обеспечения сохранности объектов культурного наследия. Проектируемый объект в историческом и ландшафтном окружении **визуально не доминирует над застройкой проспекта Ленина, не перекрывает сектор восприятия на объект культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.» (г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10), а также не препятствует панорамным раскрытиям на исторический ландшафт Воскресенской горы.**

Дополнительно выполнены следующие схемы:

- Схема анализа зрительного восприятия ОКН федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», (г. Томск, Октябрьский (взвоз), 10) и ценного элемента природного ландшафта бровка Воскресенской горы в границе сектора обзора, обусловленного композиционным влиянием проектируемого объекта. Определение контрольного направления восприятия ОКН федерального значения.

- Схема геометрического визуально-ландшафтного построения.

- Сопоставимый анализ панорамы с прогнозируемым видом объекта проектирования в зоне композиционного влияния ОКН федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.» (с помощью фотографии).

При восприятии с Воскресенской горы проектируемое здание торгово-развлекательного центра не доминирует в панораме застройки исторического района «Пески», по первому плану частично перекрыто 5-ти этажным жилым домом с административными помещениями (Р.Люксембург, 22).

Застройка проспекта Ленина, на участке, смежном с Объектом, представлена современными строениями:

- пятиэтажное здание «Торговая галерея», пр. Ленина, 141;
- четырехэтажное здание Торгового центра, пр. Ленина, 137;
- пятиэтажное здание Торгового центра, пер. 1905 года, 14/1;
- четырехэтажное здание Торгового центра, пер. 1905 года, 14Б;
- четырехэтажное здание Торгового центра, пер. 1905 года, 14а/Р. Люксембург, 26;
- шестиэтажное административное здание, пр. Ленина, 104;
- шестидесятиэтажное здание делового центра, пр. Ленина, 110.

Анализ условий восприятия ОКН регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), ОКН регионального значения «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), ОКН регионального значения «Служебный корпус при здании богадельни «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г. (ул. Розы Люксембург, 38/2), ОКН регионального значения «Водоразборная будка», 1904 г., (пр. Ленина, 145а), объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) во взаимосвязи с проектируемым объектом в створе проспекта Ленина, улицы Розы Люксембург, позволяет сделать обоснованные выводы, что проектируемый объект не повлияет на визуальное восприятие выше указанных объектов.

В настоящее время панорама исторического района «Пески» при восприятии с Воскресенской горы в секторе исследования в большей степени доминируют современные объекты:

- пятиэтажное здание «Торговая галерея», пр. Ленина, 141;

- трехэтажное здание Торгового центра, пр. Ленина, 137;
- пятиэтажное здание Торгового центра «ГУМ», пер. 1905 года, 14/1;
- пятиэтажное здание Торгового центра, пер. 1905 года, 14Б;
- пятиэтажное здание Торгового центра, пер. 1905 года, 14а/Р. Люксембург, 26;
- шестиэтажное административное здание, пр. Ленина, 104;
- шести - десятиэтажное здание делового центра, пр. Ленина, 110.

Дополнительно выполненные демонстрационные материалы по визуализации проектируемого объекта в градостроительную ситуацию показывают, что проектируемое здание гармонично вписывается и сочетается с исторической и современной застройкой, не доминирует в развёртке проспекта Ленина и в панораме застройки исторического района «Пески».

Общие сведения о квартале в системе охранного зонирования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Томска (картой градостроительного зонирования Генпроектировщик - НПИ Пространственного Планирования «ЭНКО» г. Санкт-Петербург), территория, на которой будет размещено проектируемое здание, трактуется как зона **ОИ-1** – Зона исторического центра города.

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны ОИ - 1 на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки,
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города,
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия,
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия включают требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные настоящим градостроительным регламентом, подлежат применению к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах зон охраны объектов культурного наследия, в части, не противоречащей режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах соответствующих зон охраны объектов культурного наследия, утвержденных постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны». (Абзац изменен Решением Думы г. Томска №597 от 29.08.2017 г.).

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей
- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Конфессиональные объекты
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Магазины
- Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников (искл. Решением Думы г. Томска от 06.09.2016 №334)
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Рестораны, кафе, бары
- Спортивно-оздоровительные комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Центральные предприятия связи
- Отделения, участковые пункты полиции
- Учреждения народного образования.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;
- **крупные торговые комплексы;**
- торгово-выставочные комплексы;
- спортивно-зрелищные сооружения;
- временные объекты для обслуживания населения;
- временные объекты торговли; (исключено решением Думы Города Томска от 06.09.2016 № 334)
- казино (исключено решением Думы Города Томска от 03.03.2015 № 1257);
- рынки;
- автозаправочные станции.

Типология проектируемого здания соответствует условно разрешенному виду разрешенного использования.

По постановлению администрации города Томска «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта

незавершенного строительства по адресу: Российская Федерация, Томская область, Города Томска, г. Томск, пр. Ленина, 145» № 1326 от 27.12.2019:

- предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 13487 кв.м, (кадастровый номер: 70:21:0100057:2353), расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, пр. Ленина, 145 (Крупные торговые комплексы).

-предоставлено Разрешение на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства площадью 11180 кв.м. (кадастровый номер: 70:21:0100057:2357), расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, город Томск, г. Томск, пр. Ленина, 145 (Крупные торговые комплексы).

Градостроительные регламенты и режимы использования земель в границах территорий объектов культурного наследия.

Согласно проекту корректировки «Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Томска» (ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация» Корректировка «Проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Томска». Постановление Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны») на исследуемой территории, где будет размещаться проектируемый объект (административное здание) установлена зона регулирования и хозяйственной деятельности федерального значения ЗРФ 3-б.

Территории в пределах границ ЗРФ 3-б соответствует третьему типу зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, характеризуемой как *историческая территория, сохранившая отдельные характеристики традиционной пространственно-планировочной организации, застройка которых характеризуется средней и низкой степенью сохранности исторической структуры, обусловленной в том числе наличием дисгармоничных объектов.*

Разрешается: восстановление исторической (градостроительной) среды. Капитальный ремонт и реконструкция (в том числе дисгармоничных) объектов градостроительной среды или их замена в случае неудовлетворительного технического состояния без изменения их планировочных и высотных габаритов, а также новое строительство в зонах возможного вмешательства в заданных параметрах, сохранение исторических границ владений, линий застройки улиц и функционального содержания.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРФ 3-б.

Наименование характеристик и вида деятельности		Показатели характеристик и видов деятельности	Показатели характеристик и видов деятельности Объекта строительства
Требования и ограничения к земельному участку			
1	Общие требования к земельному участку	Разрешаются земляные, строительные, хозяйственные и иные работы после выявления объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия	Объекты, обладающие признаками объекта археологического наследия - отсутствуют

2	Площадь земельного участка	Размер земельного участка по уличному фронту - не более 35,0 м	Территория существующего земельного участка (с кадастровым номером № 70:21:0100057:2353), сформирована путем объединения земельных участков, и поставлена на государственный кадастровый учет 12.10.2016 г.
3	Принцип застройки участка	Формирование исторически сложившейся красной линии застройки и внутриквартального пространства	Проектируемое здание формирует исторически сложившуюся красную линию застройки. Архитектурно-композиционное решение фасадов, формирующих пр. Ленина, пер. Ванцетти, ул. Р. Люксембург, выполнено в соподчинении исторической парцелляцией земельных участков.
4	Озеленение и благоустройство в границах регламентного участка (в том числе: ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	Благоустройство территории и реконструкция зеленых насаждений, размещение рекламы, вывесок, автостоянок, временных построек и объектов	Выполняется
5	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	Не установлены	
6	Иные требования в границах регламентного участка	Разрешается строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на объект культурного наследия	Выполняется
Требования и ограничения к объектам ценной историко-культурной среды.			
1	Общие требования	Сохранение, капитальный	

		ремонт	
2	Конфигурация плана	Без изменения габаритов	
3	Максимальная высота застройки	Без изменения высоты	
4	Основные строительные и отделочные материалы	Применение только традиционного материала (дерево, кирпич)	
5	Цветовое решение	Без изменения	
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	Не допускается устройство мансард, вальмовых крыш с изломом	
7	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	Запрещается размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации - более 0,2% от площади главного фасада	
8	Иные требования	Не установлены	
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства.			
1	Общие требования	Капитальный ремонт и реконструкция с изменением надземных габаритов	
2	Высотные параметры	Предельная высота застройки до карниза - не более 15,0 м, предельная высота застройки до конька - не более 18,0 м	
3	Основные строительные и отделочные материалы	Применение только традиционного материала (дерево, кирпич)	
4	Цветовое решение	Цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к историко-культурной среде	
5	Объемно-планировочные характеристики	Объемно-планировочное решение объекта должно соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации	
6	Ограничения хозяйственной деятельности (в том	Не установлены	

	числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)		
7	Иные требования	Не установлены	
Требования и ограничения к новым объектам капитального строительства			
1	Общие требования	Новое строительство	Торгово-развлекательный центр
2	Местоположение на участке	Формирование исторической линии застройки и внутриквартального пространства	Соответствует
3	Максимальная высота застройки	Предельная высота застройки до карниза - не более 15,0 м, предельная высота застройки до конька - не более 18,0 м, предельная высота внутриквартальной застройки определяется по результатам геометрического визуально-ландшафтного построения	Соответствует
4	Основные строительные и отделочные материалы	Применение традиционного материала (дерево, кирпич)	Нейтральный отделочный материал: штукатурка, стекло.
5	Цветовое решение	Цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к историко-культурной среде	Нейтральное
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	Принцип формирования объемно-планировочной структуры объекта должен соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации. Кровля скатного типа с уклоном не более 30°	Соответствует – с применением стилизации под историческую застройку в части применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации. Кровля средней сложности – многоскатная с прямолинейными поверхностями.
7	Ограничение хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	Не установлены	
8	Иные требования	Не установлены	

Требования и ограничения к дисгармоничным объектам.			
1	Общие требования	Снос, реконструкция или нейтрализация объекта	

Высотные параметры в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРФ 3-6 на надпойменной террасе реки Томи (исторический район «Пески» назначены для сохранения композиционных связей и направлений видовых раскрытий культовой (градостроительной) доминанты объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Воскресения, XVIII в.», (Октябрьский (взвоз), 10), для сохранения его роли в формировании панорамного восприятия с реки Томи.

Проектируемый объект не превышает предельно допустимых (определенных режимами) высотных параметров зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРФ 3-6.

Оценка прямого и косвенного воздействия на объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаки объектов культурного наследия при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта - многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145.

Оценка косвенного воздействия.

Границы земельного участка, на котором проводятся работы, расположены вне границ территорий объекта культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIXв.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10); «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38); «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2); «Водоразборная будка», 1904 г., (г. Томск, пр. Ленина, 145а), непосредственно не связаны с территориями ОКН, не нарушают режим территорий ОКН.

Проектируемый объект расположен вне границ территорий ОКН регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIXв.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), не нарушает режим территорий ОКН.

Анализ градостроительной ситуации.

При проектировании торгово-развлекательного центра были учтены градостроительные регламенты, утвержденные Постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны».

Объект нового строительства полностью размещен в границах зоны регулирования и хозяйственной деятельности федерального значения ЗРФ 3-6, где допускается новое строительство.

Проектируемый объект размещается вне границ территорий объектов культурного наследия, утраченного объекта культурного наследия, ограничен в требованиях по параметрам, касающимся планировочного модуля, высотного габарита, масштабного соподчинения объекту культурного наследия, материалу исполнения, не превышает предельных параметров.

Северный фасад проектируемого объекта отстоит от южного фасада здания объекта культурного наследия регионального значения «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург,

38) на расстоянии 70,0 м и отделен 4-х этажным административным зданием (ул. Розы Люксембург, 38/1).

Северный фасад проектируемого объекта отстоит от южного торцевого фасада здания объекта культурного наследия «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2) на расстоянии 60,0 м.

Северный фасад проектируемого объекта отстоит от южного фасада здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10) на расстоянии 27,5 м. Северный фасад проектируемого объекта отстоит от сооружения объекта культурного наследия «Водоразборная будка. 1904 г.» (пр. Ленина, 145а) на расстоянии 12,1 м.

Юго-западный угол здания проектируемого объекта отстоит от северо-восточного угла здания объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) на расстоянии 18,1 м.

Описание объемно-пространственных характеристик проектируемого объекта:

Строительство проектируемого здания было начато в 2013 году и продолжалось до 2014 года. В 2014 году было принято решение о временной консервации объекта.

На текущий момент выполнены работы «нулевого цикла», а именно: ограждение котлована, фундамент, подземные этажи с устройством перекрытий до отм. +/-0,000, проложены наружные сети.

Данный объект запроектирован с учетом современных технологий строительства, материалов наружной и внутренней отделки.

Проектируемый объект представляет собой 3-х этажное строение с 2-х уровневый подземным паркингом под всей площадью здания, с осевыми размерами в плане 139,30 x 86,75 м. За условную отметку 0,000 принята отметка верха железобетонной плиты перекрытия подвала, что соответствует абсолютной отметке 82,80 м. Высота здания переменная: со стороны проспекта Ленина до карниза - 15м, до конька – 18 м; со стороны ул. Розы Люксембург до карниза – 13м, до конька – 17,50м, т.к рельеф имеет перепад.

Торгово-развлекательный центр состоит из 3-х надземных этажей и 2-х - подземных. Высота этажей составляет: -2 этаж – 3,45 м; -1 этаж – 3,83 м; 1 этаж – 4,95 м; 2 этаж – 4,8 м; 3 этаж – переменная. Все надземные этажи ТРЦ представляют собой сеть пассажей, которая замыкается на атриумном пространстве. Оно визуалью связывает все надземные этажи, и завершается в верхней точке зенитным фонарем из светопрозрачных металлоконструкций. В двух подземных этажах (отм.- 7,350 и отм.- 3,900) расположена автостоянка, а также основные технические помещения инженерного обеспечения, помещения служб эксплуатации, помещения общего пользования. В надземных этажах (отм. +0,080, отм. + 5,030, отм. +9,830) расположены предприятия торговли продовольственными и непродовольственными товарами (супермаркет, якорные магазины, бутики), предприятия общественного питания (бары, кафе, фуд-корты, ресторан), кинокомплекс на 7 кинозалов, со своими торговыми и служебными помещениями, помещения для загрузки товаров и продуктов питания, технические помещения, помещения служб эксплуатации ТРЦ, помещения общего пользования.

Для автомашин персонала и посетителей ТРЦ предусмотрены парковочные места в подземном двухуровневом паркинге, а также по переулку Ванцетти.

Въезд/выезд в подземный паркинг, для легкового транспорта, запроектирован со стороны пр. Ленина и пер. Ванцетти. Загрузка доставляемых товаров осуществляется со стороны проектируемого дворового противопожарного проезда с южной стороны здания, соединяющего пр. Ленина с ул. Р. Люксембург.

Здание имеет три основных входа с трех фасадов: с проспекта Ленина, с переулка Ванцетти, с улицы Розы Люксембург. Все входы запроектированы с учетом беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения, а также в самом здании предусмотрены мероприятия, обеспечивающие свободный доступ и перемещение данной категории граждан.

Стилистическое решение фасадов обусловлено местом расположения объекта, а именно, в исторической части города. Мелкое членение плоскостей фасадов соответствует окружающей исторически сложившейся застройке в части масштаба применяемых пропорций здания, его частей и элементов. Чередование остекленных и оштукатуренных плоскостей фасадов соответствует исторической парцелляции земельных усадебных участков в части масштаба по линии застройки. Выбор цветового решения продиктован сдержанной цветовой гаммой окружающих зданий.

Сочетанием различных фактур в облицовке фасада создается образ современной архитектуры, подчеркивая мозаичность застройки города. В облицовке основных плоскостей фасадов применяются: глазурованная плитка (цвет по RAL 9016), декоративная штукатурка (серая (RAL 820-3) и антрацитовая (RAL 7043), облицовка алюминием (цвет «американский орех»). Облицовка карнизов выполнена из алюминия (цвет «американский орех» и антрацитовый (RAL 7043). Ограждения и декоративные элементы из хромированной стали.

Для остекления окон, витражей и зенитного фонаря используется сочетание стоечно-ригельной (или структурной) системы и системы «Спайдер».

Кровля - средней сложности. Применено сочетание скатной и плоской кровли. Для скатной кровли применяется Алюминиевая Фальцевая Система. Плоская кровля с внутренним водостоком.

Размещение объекта выполнено в увязке с историческими объектами и современными зданиями. Стилистически оформлены фасады, ориентированные на пр. Ленина, пер. Ванцетти, ул. Р. Люксембург.

Высота здания принята с учетом ограничения к новым объектам капитального строительства для зоны ЗРФ3-6, не более 18 м. Проектом предусмотрено комплексное благоустройство прилегающей территории:

Территория утраченного объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом, конец XIX – начало XX в.в.» (пр. Ленина, 143) не застраивается – законсервирована. На участке площадью 515 кв.м, в границах территории ОКН выполнено озеленение. В отношении утраченного объекта Ленинским районным судом г. Томска от 28.07.2016 года Дело № 2-686/16 вынесено судебное решение, обязывающее Шнейдера П.П. восстановить утраченный объект культурного наследия «Дом жилой, конец XIX – начало XX века» посредством его реставрации на ином земельном участке, сформированном администрацией города Томска в исторической части города Томска. *Судебное решение Ленинского районного суда г. Томска от 28.07.2016 года Дело № 2-686/16 закреплено Определением Верховного суда Российской Федерации № 304-ЭС19-21858 от 06.12.2019 г. г. Москва.*

Отметки поверхности земли у памятников не меняются, обеспечивается нормальный естественный водоотвод с территории по проездам.

Вертикальная планировка территории Торгово-развлекательного центра предусматривает следующее:

- учитывает отметки существующих зданий;
- увязку с рельефом прилегающей территории и с отметками верха покрытий прилегающих зданий, автодорог;
- учитывает существующий рельеф прилегающих территорий;
- по проездам запроектированы продольные и поперечные уклоны в соответствии с нормативами;

- отвод поверхностных вод с площадки.

За относительную отметку 0,00 принят уровень пола первого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 82,80 м. Вертикальная планировка вокруг здания решена с учетом использования особенностей рельефа местности, таким образом, чтобы организовать удобный доступ посетителей к входам в здание, обеспечив подъезд грузового транспорта в погрузочную зону.

Отметки углов здания приняты по верху отмостки или тротуара с учетом нормального водоотвода.

Вертикальная планировка площадки, не занятой зданием, принята сплошной и принята в проектных горизонталях сечением через 0,1м.

Отвод поверхностных вод от проектируемого здания осуществляется по планируемой поверхности к дождеприемным решеткам.

Прокладка сетей инженерно-технического обеспечения предусмотрена в подземном варианте вне территорий объектов памятников. В непосредственной близости от проектируемого объекта имеются все необходимые для инженерного обеспечения коммуникации.

Строительство в соответствии объемно-планировочными параметрами нового объекта капитального строительства и его архитектурного решения, принятого проектом, позволяет сохранить территорию объектов культурного наследия, необходимой для нормальной эксплуатации, и обеспечить их сохранность при эксплуатации проектируемого здания.

Хозяйственно-питьевой водопровод: источником водоснабжения служит водопроводная линия $D=300$ мм по пер. Ванцетти.

Наружное пожаротушение здания Торгово-развлекательного центра будет осуществляться от существующих пожарных гидрантов, расположенных в непосредственной близости от проектируемого здания.

Хозяйственно-бытовая канализация: согласно Техническим условиям на присоединение к системам водоснабжения и водоотведения. Канализационный выпуск запроектирован в существующую сеть бытовой канализации по пр. Ленина и пер. Ванцетти.

Электроснабжение: электроснабжение Торгово-развлекательного центра обеспечивается кабельной линией 6кВ от РП «Ванцетти 12».

Теплоснабжение: для обеспечения теплоснабжением Торгово-развлекательного центра запроектированы наружные сети теплоснабжения с вводом в здание в помещение встроенного индивидуального теплового пункта.

Телефонизация: предусматривается телефонизация проектируемого здания прокладкой линий прямого питания от городской АТС.

Строительство в соответствии с принятыми проектом объемно-планировочными параметрами нового объекта капитального строительства и его архитектурного решения позволяет сохранить территорию объектов культурного наследия в части, необходимой для его нормальной эксплуатации, и обеспечить его сохранность при эксплуатации проектируемого здания.

Объект капитального строительства «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» не оказывает негативного влияния на современную планировочную структуру района, объект возводится в периметре исторического квартала, ограниченного улицами: пр. Ленина, пер. Ванцетти, ул. Р. Люксембург, пер. 1905 года. Объемно-пространственное решение проектируемого объекта восстанавливает линию застройки квартала, композиционное решение фасадов имитирует дискретный характер застройки.

Авторами сделан вывод: *Косвенное воздействие объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» на объекты культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М.*

(переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2, «Водоразборная будка», 1904 г., (г. Томск, пр. Ленина, 145а); объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике» (пр. Ленина, 139) является минимальным и допустимым - **восстанавливает объемно-планировочный периметр застройки с соблюдением исторической линии застройки.**

Косвенное воздействие не носит негативный характер, так как не влечет ухудшения условий:

- восприятия памятников с основных видовых точек – проспекта Ленина, пер. Ванцетти, ул. Р.Люксембург;
- соответствует градостроительным регламентам зоны регулирования и хозяйственной деятельности федерального значения ЗРФ 3-6;
- доступа к объектам культурного наследия, объектам, обладающим признаками объектов культурного наследия.

Оценка прямого воздействия.

Отметки дневной поверхности у памятников подлежат сохранению. Планом организации рельефа данное требование учтено. Для отвода дождевых вод с проектируемого тротуара на территории проектируемого здания запроектирован водоотводной лоток с решеткой, с подключением в городскую сеть ливневой канализации. Проектируемая вертикальная планировка исключает подтопление прилегающей территории.

Данные мероприятия исключают:

- повышение уровня грунтовых вод за счет поверхностных вод;
- негативное воздействие поверхностных вод на фундаменты памятников.

Увеличение вредного воздействия автотранспорта (загрязняющие выбросы и динамические нагрузки) на объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, не прогнозируется. Гостевая парковка расположена на расстоянии 7 м от объекта культурного наследия «Водоразборная торговая будка. 1905 г.», (пр. Ленина, 145а).

В соответствии с проектными решениями по устройству наружных сетей инженерно-технического обеспечения проектируемого здания:

- на участке, выделенном для строительства, инженерные сети прокладываются вне границ территории объектов культурного наследия.
- проектируемая самотечная бытовая канализация подключается в городскую сеть канализации. Водоснабжение – от городской водопроводной сети. Теплоснабжение – от городской тепловой сети. Электроснабжение, телефонизация и радификация – от городских сетей, согласно техническим условиям.

Здание торгово-развлекательного центра запроектировано из монолитных железобетонных конструкций. Несущая система здания – рамный каркас с плоскими плитами перекрытий с капителями и контурными балками по периметру температурных блоков. Учитывая результаты инженерно-геологических изысканий, архитектурно-конструктивные решения здания, а также очень стесненные условия строительства – по контуру здания запроектирована конструкция «стена в грунте», которая позволяет:

- устройство глубокого котлована в непосредственной близости от существующих зданий и сооружений;
- отпадает необходимость в устройстве понижения уровня грунтовых вод (так как бетон «стены» ограждает конструкции здания от проникновения воды);

- отпадает необходимость в устройстве обратной засыпки, что исключает возможность неравномерной просадки здания.

Стены подземной части здания – монолитные железобетонные толщиной 250 мм. Верхняя часть стен до глубины промерзания грунта, считая от поверхности отмостки, утепляется пенополистирольными плитами. Отделка цоколя – гранитные плиты по системе «U-kon».

Наружные стены выше отметки земли торгово-развлекательного центра запроектированы по системе навесного вентилируемого фасада «U-kon» следующей конструкции:

- самонесущая кладка из керамического кирпича марки КОРПу 1.4НФ/100/2,0/50 по ГОСТ 530-2007, возводимая на плитах перекрытия;

- утеплитель из минераловатных плит «Rockwool» типа «Венти БАТТС» по ТУ 5762-005-45757203-99;

- отделка алюминиевыми композитными панелями «Алюкобонд».

Кровля рулонная с утеплением минераловатными плитами «РуфБаттс» по железобетонной плите покрытия. Кровля над кинозалами рулонная с утеплением минераловатными плитами «РуфБаттс» по балочному железобетонному перекрытию.

Предлагаемое конструктивное решение исключает деформацию и обрушение здания в стандартных условиях его эксплуатации. В связи с этим, риск причинения физического вреда памятникам в результате деструкции объекта в прогнозируемой ситуации существенно ниже статистической степени вероятности.

Методы производства работ и условия обеспечения этих работ, принятые проектом для площадки строительства здания, соответствуют действующим нормативам по обеспечению сохранности зданий в условиях реконструкции существующей застройки.

Границы строительной площадки приняты по границе основного ГПЗУ. По трем остальным сторонам стройплощадки забор предусмотрен с защитным козырьком и тротуаром вдоль улиц для обеспечения безопасного прохода людей.

Учитывая архитектурно-конструктивные решения здания, а именно габариты здания 139,30 x 86,75 и наличие стропильных ферм покрытия с большим весом (помещения кинозалов), в качестве монтажных механизмов приняты два башенных крана со значительной длиной стрелы (45 – 50 м). Башенные краны устанавливаются в контуре строительства.

Наличие в непосредственной близости от строительной площадки объекта культурного наследия «Водоразборная будка», 1904 г. (пр. Ленина, 145а), объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике», (пр. Ленина, 139), 3-х этажного здания ГУМа, в соответствии с требованиями правил ТБ, проектом предусмотрено ограничение поворота стрелы крана в сторону существующих зданий.

Дополнительные рекомендации при выполнении строительных и монтажных работ: для сохранности объекта культурного наследия «Водоразборная будка», 1904 г. (пр. Ленина, 145а), объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике», (пр. Ленина, 139), при монтаже фасадных элементов по фасадам (со стороны пер. Ванцетти и пр. Ленина) металлические строительные подмости с наружной стороны необходимо закрыть защитной сеткой на всю высоту выполнения работ.

Основной въезд автотранспорта на площадку предусматривается по местному проезду с переулка Ванцетти.

Основные технологические решения по строительно-монтажным работам:

Учитывая архитектурно-конструктивное решение, а именно, большие габариты здания и наличие тяжелых металлических конструкций (стропильные фермы покрытия над помещениями кинозалов), проектом предусмотрено возведение здания в два этапа, что позволяет выполнять строительство поточным методом с разбивкой:

- на ярусы, высотная разрезка, обусловленная допустимостью перерывов в бетонировании и возможностью образования температурных и рабочих швов. За ярус принимаем полностью этаж с перекрытиями;

- на захваты для обеспечения возможности равномерно распределять поступление необходимых материалов и расстановку рабочих по профессиям.

На первом этапе в качестве основных монтажных механизмов приняты два крана:

N1 – башенный кран «Yongmao ST 60/23» с максимальным вылетом каретки – 40м., грузоподъемностью 10тн.,

N2 – башенный кран «Yongmao ST 60/23» с максимальным вылетом каретки – 40 м., грузоподъемностью 10тн.,

Краны устанавливаются на фундаментах, уложенными по монолитной ж/б плите фундаментов здания. Установка кранов производится с разницей в одну секцию по высоте. Монтаж и демонтаж башенных кранов предусмотрено выполнять с помощью автокрана «TEREX – DEMAG AC 100/4», грузоподъемностью 100тн., с телескопической стрелой 12-50м.

В ППР необходимо разработать мероприятия по безопасному производству работ кранов в стесненных условиях, а также график производства работ двумя кранами.

На втором этапе проектом предусмотрено выполнение строительно-монтажных работ с помощью башенного крана N3 «Yongmao ST 60/23» с максимальным вылетом каретки – 50 м. Кран устанавливается вдоль оси здания «1» на отдельном фундаменте. В непосредственной близости от места производства работ расположены существующие здания жилой застройки, поэтому работу крана организовать в пределах границ рабочего сектора. Организовать рабочий сектор крана путем установки предупреждающих и запрещающих знаков безопасности, для назначения условных ограничений действия крана.

Учитывая стесненные условия строительной площадки, складирование материалов производить на перекрытиях, частично, не перегружая их.

Вспомогательные работы, а также погрузочно-разгрузочные, необходимо выполнять с помощью автокрана КС – 55713 -1В с телескопической стрелой 9,5-28,0м., грузоподъемностью 25тн., на базе КамАЗ – 65115.

Подъем и перемещение строительного груза вести на высоте не более 5-ти метров от земли до стен строящегося здания с последующим подъемом к месту монтажа.

Динамические нагрузки на окружающие объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта - многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145, исключаются, т.к. нулевой цикл на момент разработки раздела выполнен.

В состав проекта производства работ, выполняемого генеральной подрядной организацией, требуется включить:

а) пункт об экстренном вызове представителя органа охраны объектов культурного наследия или уполномоченных им лиц в случае возникновения угрозы сохранности и целостности памятников при проведении работ.

Учитывая стесненные условия отведенного, под застройку участка, проектом предусмотрено использование территории, расположенной в непосредственной близости от южной границы отведенного участка и территории, свободной от застройки. Расширение строительной площадки за границы отвода согласовано с Администрацией г. Томска.

Основной метод при монтаже конструкций и подаче материалов - «метод монтажа с колес».

В состав проекта производства работ, выполняемого генеральной подрядной организацией, требуется включить:

а) пункт об экстренном вызове представителя органа охраны объектов культурного наследия или уполномоченных им лиц в случае возникновения угрозы сохранности и целостности памятников при проведении работ (изыскательские, земляные, строительные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объектов культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка, в границах которого проводятся указанные работы, нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

Соответствующий орган охраны объектов культурного наследия определяет меры по обеспечению сохранности указанных в настоящем пункте (п.2 ст.36 № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.) объектов, включающие в себя разработку проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ.

б) Земляные работы следует осуществлять при археологическом надзоре.

При проведении земляных работ (прокладка инженерных коммуникаций), в случае выявления отдельных предметов (случайные находки), имеющих историко-культурную ценность, – обнаружения объектов культурного наследия, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в ред. от 22.10.2014).

Негативное прямое воздействие на объекты культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2), «Водоразборная будка», 1904 г., (г. Томск, пр. Ленина, 145а), объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике» (пр. Ленина, 139) при строительстве и эксплуатации объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» при соблюдении технологической последовательности работ, контроля качества строительных и монтажных работ, мероприятий по охране объектов в период строительства **отсутствует.**

При строительстве и эксплуатации объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» отсутствует негативное воздействие на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемых Объектов.

Разработка специальных мер по обеспечению сохранности Объектов, расположенных на земельных участках в границах территорий объектов культурного наследия, которые непосредственно не связаны с земельным участком проектируемого объекта (ОКН «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10); ОКН «Водоразборная будка», 1904 г. (пр. Ленина, 145а); объекта, обладающего признаками ОКН «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало кондитерской фабрике», (пр. Ленина, 139), отнесённых к следующим работам по сохранению: ремонт; консервация (противоаварийные работы) не требуется.

Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при строительстве объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)

Опасная зона строящегося объекта представляет собой замкнутую линию переменной ширины. При общей высоте здания до 18 м ширина опасной зоны принимается как величина минимального расстояния отлета груза, падающего создания ~ 4,25 м (по интерполяции «h» между 10 и 20 м), тоже перемещаемого краном ~ 5.50 м. Объекты культурного наследия «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., (ул. Розы Люксембург, 38/2), «Водоразборная будка», 1904 г., (пр. Ленина, 145а), объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) расположены вне границ рабочей зоны башенного крана и строительства здания.

Дополнительно со стороны объектов «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Водоразборная будка», 1904 г. (пр. Ленина, 145а), объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) установлена зона запрета проноса груза башенным краном.

Дополнительные рекомендации: Для сохранности объекта культурного наследия «Водоразборная будка», 1904 г., (г. Томск, пр. Ленина, 145а), объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике», (пр. Ленина, 139), при монтаже фасадных элементов по фасадам (со стороны пер. Ванцетти и пр. Ленина) металлические строительные подмости с наружной стороны необходимо закрыть защитной сеткой на всю высоту выполнения работ.

Проектируемая самотечная бытовая канализация подключается в городскую сеть канализации. Водоснабжение – от городской водопроводной сети. Теплоснабжение – от городской тепловой сети. Электроснабжение, телефонизация и радиификация – от городских сетей, согласно техническим условиям.

Работы по подключению наружных сетей (тепловых, хозяйственно-бытовых) к проектируемому зданию предусмотрены с минимальным объемом земляных работ:

- проектом предусматривается бестраншейная прокладка наружных сетей ливневой канализации из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 17 диаметром 500мм, методом горизонтально направленного бурения (ГНБ);

- существующие наружные сети канализации будут восстановлены по технологии «Комбест» (полимерный чулок).

Прокладка коммуникаций по территории памятников не производится.

Рельеф участка ровный, спланирован. Перепад отметок от 80,5 до 82,5 метров.

Для отвода дождевых вод с проектируемого тротуара на территории проектируемого здания запроектирован водоотводной лоток с решеткой, с подключением в городскую сеть ливневой канализации.

Проектируемая вертикальная планировка исключает подтопление прилегающих территорий, где непосредственно расположены:

- объект культурного наследия «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10;

- объект культурного наследия «Дом призрения престарелых евреев, построенный Исааком Самуиловичем Быховским на усадьбе каменной синагоги», 1910 г., по адресу: г. Томск, ул. Розы Люксембург, 38/2);
- объект культурного наследия «Водоразборная будка», 1904 г., по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145а);
- Объект, обладающий признаками ОКН «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике», по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 139.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы.

- Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2012 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25.03.2010 № 37-ст;
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», утвержденный и введенный в действие для добровольного применения с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2012 № 1984-ст;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 593-ст;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 665-ст;
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39-12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации».
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП;
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 28.08.2015 № 280-01-39-ГП;
- Закон Томской области от 6 сентября 2016 года № 98-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» (с изменениями на 12 марта 2018 года).

Обоснование вывода экспертизы.

В соответствии с п.3, ст.36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия

или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения экспертизы проектной документации.

Пунктом 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия в зоне намечаемого строительства должны проводиться на всех этапах и стадиях проектирования. Они планируются таким образом, чтобы научное исследование объектов культурного наследия и все возможные варианты обеспечения сохранности предшествовали проведению строительных работ на территории расположения памятников.

Проектная документация - раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка». Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12, разработан с целью предотвращения повреждения объектов культурного наследия, их разрушения, уничтожения или других действий, могущих причинить вред объектам в процессе проведения строительного-монтажных работ на прилегающей территории.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (с изменениями на 18 июля 2019 года);

Закона Томской области от 6 сентября 2016 года № 98-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» (с изменениями на 12 марта 2018 года); Постановления Администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны»;

Правил землепользования и застройки в г. Томске, утвержденных решением Думы г. Томска от 27.11.2007 №687 (с изменениями на 02.07.2019).

В Разделе содержится общая характеристика участка строительства; представлены сведения о регламентах и ограничениях на участке строительства здания в историческом центре г. Томска, сведения об объектах культурного наследия; дана оценка прямого и косвенного воздействия на объекты культурного наследия при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта - многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145; определены меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Негативное прямое воздействие на объекты культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), выявленные объекты культурного наследия «Служебный корпус при здании богадельни «Дом призрения для престарелых евреев обоего пола им. Исаака и Лилии Быховских». 1910 г. (ул. Розы Люксембург, 38/2), «Водоразборная торговая будка. 1905 г.» (пр. Ленина, 145а), объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) при строительстве и эксплуатации объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» при соблюдении технологической последовательности работ, контроля качества строительных и монтажных работ, мероприятий по охране объектов в период строительства, отсутствует.

Косвенное воздействие объекта «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» на объекты культурного наследия регионального значения «Дом торговый Некрасова И.М. (переселенческое управление), кон. XIX в.» (пр. Ленина, 147 угол пер. Ванцетти, 10), «Синагога, 1902 г.» (ул. Розы Люксембург, 38), выявленные объекты культурного наследия «Служебный корпус при здании богадельни «Дом призрения для престарелых евреев обоего пола им. Исаака и Лилии Быховских». 1910 г. (ул. Розы Люксембург, 38/2), «Водоразборная торговая будка. 1905 г.» (пр. Ленина, 145а), объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Одноэтажное каменное здание. Здание принадлежало конфетной фабрике» (пр. Ленина, 139) является минимальным и допустимым. Косвенное воздействие не носит негативный характер, так как не влечет ухудшения условий восприятия памятников с основных видовых точек – проспекта Ленина, пер. Ванцетти, ул. Р.Люксембург; соответствует градостроительным регламентам зоны регулирования и хозяйственной деятельности федерального значения ЗРФ 3-б.

Проектные решения не нарушают режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны Объектов культурного наследия, утвержденные Постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны», и не предусматривают мероприятия, способные изменить исторически сложившиеся границы квартала. Объект капитального строительства «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный центр) (пр. Ленина, 145)» не оказывает негативное влияние на современную планировочную структуру квартала. Объемно-пространственное решение проектируемого объекта восстанавливает линию застройки квартала, композиционное решение фасадов, имитирует дискретный характер застройки.

Проектные решения, предусмотренные проектной документацией, и соответствующие мероприятия, содержащиеся в разделах указанной документации, в необходимой и достаточной мере обеспечивают сохранность объектов культурного наследия. Методы производства работ и условия обеспечения этих работ, принятые проектом для площадки строительства торгово-развлекательного центра, соответствуют действующим нормативам по обеспечению сохранности зданий в условиях реконструкции существующей застройки. Разработанная документация не содержит решений, которые могут привести к повреждению или разрушению объектов культурного наследия. Угроза разрушения объектов культурного наследия в процессе выполнения работ исключена в случае строгого соблюдения мероприятий, предусмотренных данной проектной документацией и действующими нормами.

Проектируемые мероприятия нацелены на максимальное сохранение Объектов культурного наследия. В целом, обеспечение сохранности Объектов культурного наследия

рассматривается как комплекс различных мероприятий, которые направлены на предотвращение изменений технических и архитектурно-конструктивных параметров сооружений, в это число входят:

- мероприятия по защите объекта культурного наследия во время проведения работ;
- мониторинг технического состояния объекта культурного наследия;
- обеспечение защиты объектов культурного наследия от динамических нагрузок вследствие движения автотранспорта и строительной техники в ходе работ;
- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Проектная документация разработана на основе принципов научной обоснованности, достоверности и полноты информации, объективности и законности.

Проектная документация - раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка». Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12, соответствует требованиям нормативных документов (ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования»), содержит достаточный объем и обоснованность проектных решений и мероприятий, необходимых для сохранения объектов культурного наследия при проведении строительных работ в непосредственной близости от их территории, учитывает требования современных строительных норм и правил, выполнена на должном профессиональном уровне, соответствует нормам ст. 42, 43, 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Проектная документация - раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145» в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка». Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «СИБСПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) и рекомендуется к согласованию территориальным органом охраны объектов культурного наследия Томской области в порядке, установленном законодательством.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

К настоящему акту прилагаются копии следующих документов:

Приложение №1 Историко-культурный архитектурный опорный план - на 1 л.

Приложение №2 Схема посадки проектируемого здания относительно объектов культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, объектов ценной историко-архитектурной среды (объектов деревянного зодчества) - на 1 л.

Приложение №3 Схема композиционного влияния ОКН федерального значения «Церковь Воскресения» - на 1 л.

Эксперт

Н.Л. Удина

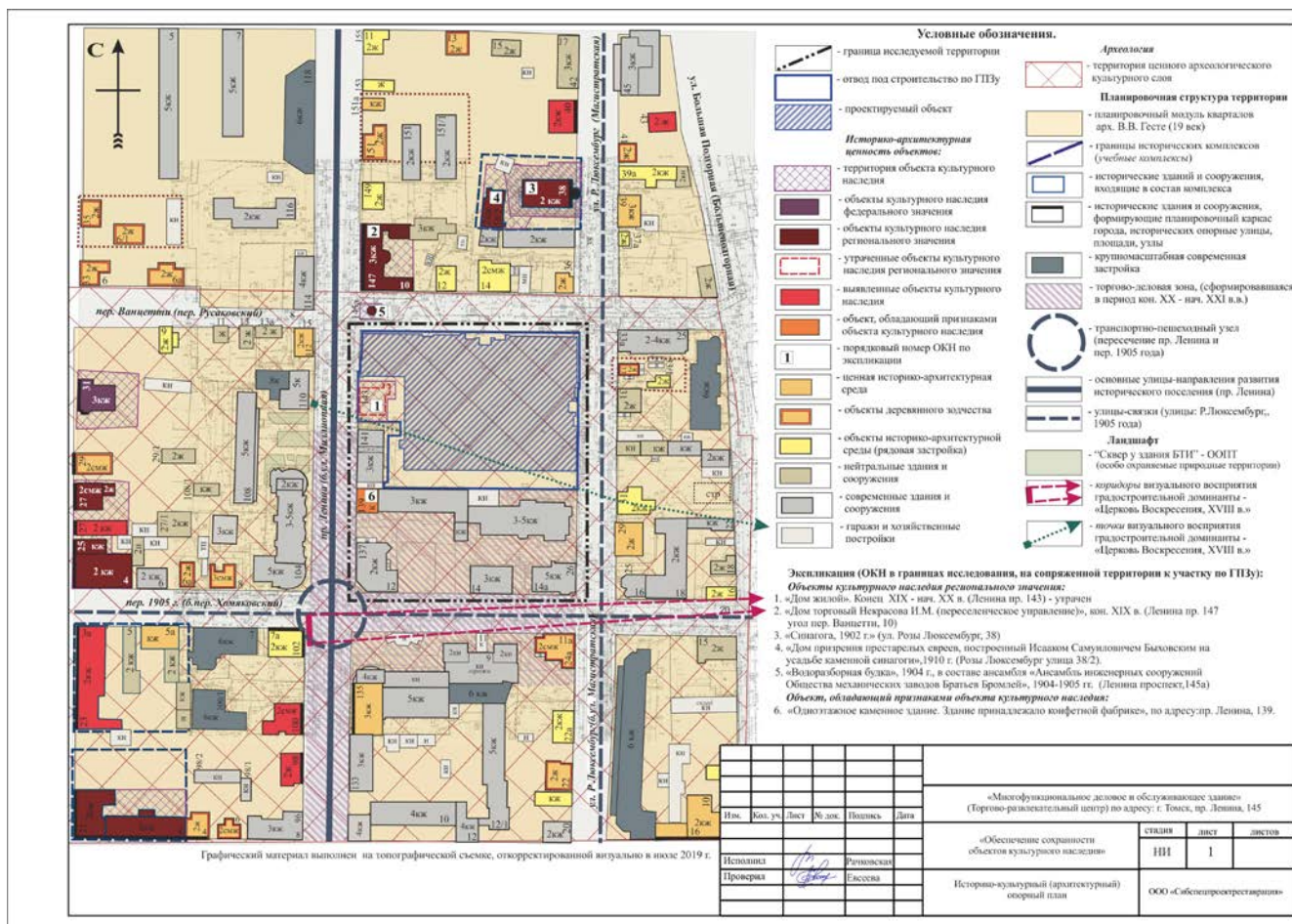
Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 25 марта 2020 года

ПРИЛОЖЕНИЯ

к акту государственной историко-культурной проектной документации - раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия при строительстве многофункционального делового и обслуживающего здания (торгово-развлекательный центр), расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145».
Шифр 19/11-2019-ОСОКН/12 в составе проектной документации «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание (торгово-развлекательный комплекс) по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 145. Корректировка».

Приложение №1
К Акту государственной
историко-культурной экспертизы

Историко-культурный архитектурный опорный план



Приложение №2
К Акту государственной
историко-культурной экспертизы

Схема посадки проектируемого здания относительно объектов культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, объектов ценной историко-архитектурной среды (объектов деревянного зодчества)

