

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии: Михайловская Г.В., Каткова Е.В., Быков А.М. (Приложение 11) на основании договоров между экспертами и ООО «ПИК НЕВА» от 01.03.2023г. №№ 09-021/КК-Э1, 09-021/КК-Э2, 09-021/КК-Э3, дополнительных соглашений №1 от 01.12.2023г. к договорам от 01.03.2023г. №№ 09-021/КК-Э1, 09-021/КК-Э2, 09-021/КК-Э3 (Приложение №10).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 01.03.2023г. по 30.06.2023г., с 01.12.2023г. по 23.01.2024г.

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

ООО «ПИК НЕВА», адрес: 190013, Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Семеновский, ул. Рузовская, д.8, литера Б, часть помещения 10-Н, офис 332.
ИНН 7811353779, КПП 783801001, ОГРН 5067847325596.

4. Сведения об экспертах:

- Председатель экспертной комиссии:

МИХАЙЛОВСКАЯ ГАЛИНА ВИКТОРОВНА, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Санкт-Петербург. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000г. и 2016г.), архитектор, со стажем работы 41 год, место работы: Эксперт ООО «НЭО». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов 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, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (приказ МК РФ №1668 от 11.10.2021г.).

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

КАТКОВА ЕЛЕНА ВИКТОРОВНА, образование высшее: Высшее. Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 47 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов 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, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия (приказ МК РФ. № 235 ОТ 01.03.2022г)

- Член экспертной комиссии:

БЫКОВ АЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ, образование высшее: Свердловский архитектурный институт, архитектор (г. Свердловск, диплом НВ №369202, выдан 26.02.1987г.), Академия переподготовки работников искусства, культуры и туризма, на кафедре методологии и технологии реставрации памятников культуры (г. Москва, диплом ПП №626462, выдан 11.06.2004г.), стаж работы: 35 лет, место работы: ООО «КАНТ», заместитель генерального директора по экспертной деятельности. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения 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, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (приказ МК РФ: № 235 от 01.03.2022г., от 09.08.2022 №1355).

5. Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Настоящим подтверждаем, что предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2 Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК.

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- Проектная документация: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК;

- Копия распоряжения КГИОП от 10.03.2016 № 10-67 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (*Приложение №1*);

- Копия распоряжения КГИОП от 05.04.2016 № 10-117 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант»» (*Приложение №2*);

- Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», регистрационный номер 781610572930005, оформленного КГИОП 16.11.2021г. (*Приложение №4*);

- Копия распоряжения КГИОП от 17.01.2022 № 5-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №5*);

- Задание КГИОП от 29.10.2021 № 01-52-2960/21 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

(работы по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования здания) (*Приложение №6*);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости: от 03.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128899151, от 03.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128899733, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270238, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270263, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270270, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270257, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270276, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270230, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270246 (*Приложение №7*);

- Кадастровый паспорт от 07.12.2016 № 78/201/16-353348, кадастровый номер 78:15:0008029:1143 (*Приложение №8*);

- Технический паспорт, оформлен 04.04.2012 ГКП «ГУИОН» проектно-инвентаризационное бюро Кировского района, на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит. А (*Приложение №9*);

- Копия акта АО «Фонда имущества Санкт-Петербурга» от 22.02.2017г. проверки фактического использования объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит. А (*Приложение №13*);

- Копия лицензии Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 20198 от 20.04.2020г. выдана ООО «ПИК НЕВА» (*Приложение №13*).

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Государственная историко-культурная экспертиза была проведена с 01.03.2023г. по 30.06.2023г. и возобновлена в период с 01.12.2023г. по 23.01.2024г. в связи с корректировкой проектной документации и акта государственной историко-культурной экспертизы, согласно письму КГИОП от 04.09.2023 №01-24-1669/23-0-1.

9. Сведения о проведённых экспертами исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29,30,31,32 Закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002г. (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

Заключение экспертизы оформлено в виде акта с учетом требований изложенных в «Положение о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-

библиографических исследований были изучены фонды: СПб ГКУ «Центральный государственный архив литературы и искусства Санкт-Петербурга», СПб ГКУ «Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга», СПб ГКУ «Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга», ФГБУ «Российская национальная библиотека», ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка и альбом исторической иконографии (*Приложение №12*).

- визуальное обследование, в процессе которого была выполнена подробная фотофиксация современного состояния объекта экспертизы, составлен альбом фотофиксации (*Приложение №3*). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заявителем. Проведенные исследования и анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

10.1. Общие данные:

Распоряжением КГИОП от 10.03.2016 № 10-67 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», об утверждении

границ и режима использования территории объекта культурного наследия», объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия, утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия (*Приложение № 1*).

Распоряжением КГИОП от 05.04.2016 № 10-117 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», определен предмет охраны объекта культурного. Виды предмета охраны: объемно-пространственное решение, конструктивная система, объемно-планировочное решение, архитектурно-художественное решение фасадов (*Приложение № 2*).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», регистрационный номер 781610572930005, оформлен КГИОП 16.11.2021г. (*Приложение № 4*).

Распоряжением КГИОП от 17.01.2022 № 5-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (*Приложение № 5*).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 03.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128899151, от 03.06.2023г. № КУВИ-001/2023-128899733, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270238, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270263, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270270, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270257, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270276, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270230, от 05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129270246 (*Приложение № 7*).

Кадастровый паспорт здания от 07.12.2016 № 78/201/16-353348, кадастровый номер 78:15:0008029:1143 (*Приложение № 8*).

Технический паспорт оформлен 04.04.2012 ГКП «ГУИОН» проектно-инвентаризационное бюро Кировского района, на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит. А (*Приложение № 9*).

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 20198 от 20.04.2020 г. выдана ООО «ПИК НЕВА» (*Приложение № 13*).

10.2. Краткие исторические сведения:

Коренные преобразования исследуемого участка наступили в 1920-х гг. Решение о преобразовании Путиловского района было вынесено 17.07.1919г. на четвертом заседании Совета по урегулированию плана Петрограда и его окраин. Участниками заседания, заслушавшими сообщения И.А. Фомина и М.И. Рославлева, было принято решение о проведении конкурса, причем подчеркнута необходимость «широкой трактовки вопроса о перепланировке этого района». Победивший на конкурсе проект Н.А. Троцкого и Л.М. Тверского не был реализован, «как мало считавшийся с существующими направлениями улиц и застройкой». Автор этого отзыва архитектор Л.А. Ильин разработал в 1924г. новый проект, менее оторванный от реальности, нов достаточной степени радикальный. Площадь с тремя большими общественными центрами становилась узлом композиции. К ней должно было сходиться несколько улиц, две из которых прокладывались заново. Южнее проспект разбивался на разновеликие кварталы поперечными улицами. Большое место уделялось зеленым насаждениям, игравшим не только эстетическую, но и гигиеническую роль.

Проектирование сооружений Московско-Нарвского района в 1927–1928гг. в творческой биографии архитектора А.С. Никольского отмечены творческими исканиями, зодчий пытается выработать новый метод работы, соответствующий революционному пафосу времени и новым социальным задачам. Архив архитектора А.С. Никольского содержит наброски и эскизы, свидетельствующие о широком композиционном диапазоне поисков формы и ее соответствия функции применительно к сооружению бань. Наиболее излюбленный вариант – круглое в плане сооружение (такой проект реализован – «Круглая баня» в Лесном). В этот период архитектором была выполнена серия бань, предполагающая объемные построения с замкнутым циклом (круглые и квадратные), позволяющим создать замкнутую систему водопровода и расположить помещения вокруг бассейна, занимавшего центр внутреннего двора. Вариант проектного предложения архитектора А.С. Никольского, предполагавший квадратное в плане основное сооружение с внутренним двором, был первоначально представлен на рассмотрение Технического совещания УГИ 07.10.1927г. По проекту бани Московско-Нарвского района должны быть построены на участке, ограниченном улицами Поварухиной и Ушаковской. Своим главным фасадом с входами здание должно быть обращено на улицу Поварухина как более главную. Предварительное принципиальное решение о возможном отводе участка под строительство между Поварухина и Ушаковской улицами для постройки бани (на месте бывшей Алафузовской больницы) было выдано подотделом благоустройства Губернского отдела коммунального хозяйства 08.07.1927г. Окончательный размер и конфигурация участка должны были быть уточнены в ходе проектных проработок. При составлении проекта площади отдельных помещений и их взаимоотношение, количество приборов, размеры и расположение постоянной мебелировки были установлены те же, что и для бани в Лесном. Проект был разработан в сентябре 1927г. и был представлен на рассмотрение заседание Технического совещания при УГИ 7 октября того же года. Сведения по проекту устройства новых бань, расположенных в Московско-Нарвском районе между Поворухиной и Ушаковскими улицами, были представлены Банно-Прачечным Управлением ГОКХ. Окончательно проект бань был утвержден на заседании Технического Совещания УГИ от 11.04.1928г. Из выписки протокола № 26 следует, что проект поступает на рассмотрение третий раз после предварительного условного утверждения 04.10.1927г. В 1928 году сооружение бань в Московско-Нарвском районе по Ушаковской и Поварухинской улицам было утверждено.

Здание бань построено в соответствии с утвержденным проектом, в пластичных и динамичных формах конструктивизма. Эффектная композиция построена на контрасте протяженных крыльев вертикали концентрических полуцилиндров, композиционно закрепляющих угол квартала. Г-образное в плане здание расположено на углу квартала. Два протяженных двухэтажных перпендикулярных корпуса заканчиваются вертикальными параллелепипедами лестничных клеток, обозначая конфигурацию квартала. На пересечении корпусов расположен главный композиционный элемент, соответствующий основной функциональной нагрузке – полукруглый двухэтажный объем, в котором находятся помещения с высокими температурами и влажностью. Плоскость протяженного фасада, расположенного вдоль Оборонной улицы, плавно перетекает в полукруглую форму, упирающуюся в плоскость фасада по Турбинной улице. Характеристика сооружения приведена в книге С.Б. Горбатенко: «В 1929–1930гг. по проекту арх. А.С. Никольского на месте снесенной Алафузовской больницы были возведены общественные бани «Гигант» – яркий и редкий сохранившийся на сегодняшний день образец постройки коммунально-бытового назначения, решенной в пластичных и монументальных формах конструктивизма».

Во время Великой Отечественной войны здание бань практически не пострадало и продолжало эксплуатироваться по назначению. К середине 1980-х гг. на территории бань было построено несколько кирпичных зданий – трансформаторная подстанция, вытрезвитель, складские помещения. С 1981г. по своему прямому назначению продолжал функционировать только корпус по Оборонной улице, а часть здания по Турбинной улице использовалась по административно-офисному назначению. В 1990-е гг. здание бань было надстроено третьим этажом, а со стороны двора к угловому объему было пристроено массивное сооружение склада. Вдоль лицевого фасада и со стороны двора по Турбинной улице были возведены одноэтажные пристройки. В части корпуса по Оборонной (первый и второй этаж) банные отделения сохранялись вплоть до 2006г., остальные помещения эксплуатировались в качестве офисов. На основании материалов технического обследования в 2005г., состояние здания было определено как крайне неудовлетворительное. С 2006г. здание было выведено из эксплуатации.

10.3. Современное состояние объекта:

В настоящее время здание бань выведено из эксплуатации. В результате демонтажных работ и локальных пожаров в здании полностью утрачена кровля, частично утрачена стропильная система и чердачное перекрытие, остекление в оконных проемах. Мероприятия по консервации здания не выполнены. Основные негативные воздействия на конструкции здания связаны с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации в течение нескольких лет (интенсивное увлажнение конструкций атмосферными осадками, отсутствие отопления). Под зданием устроены каменные фундаменты мелкого заложения на естественном основании следующих типов: под стенами - ленточные, под столбами в продольных корпусах - отдельные, под столбами и колоннами в угловой полукруглой части - ленточные.

Фундаменты и основание. Под зданием устроены каменные фундаменты мелкого заложения на естественном основании следующих типов: под стенами - ленточные, под столбами в продольных корпусах - отдельные, под столбами и колоннами в угловой полукруглой части - ленточные. Естественным основанием фундаментов здания является песок мелкий морских и озерных отложений. Техническое состояние основания и фундаментов ограничено работоспособное.

Подполье. Подполье расположено под историческим объемом здания. Гидроизоляционная защита отсутствует. Подполье частично подтоплено грунтовыми водами. Техническое состояние подполья ограничено работоспособное.

Планировка вокруг здания. По периметру здания устроена отмостка, целостность которой нарушена. На дворовой территории вдоль стен частично складирован мусор и грунт. Система организованного сбора и отвода поверхностных вод вокруг здания отсутствует. Уклоны для естественного отвода поверхностных вод от здания не обеспечены. Техническое состояние системы поверхностного водоотвода от здания ограничено работоспособное.

Стены. В исторической части стены выполнены несущими и самонесущими, из глиняного полнотелого кирпича на цементно-известковом растворе. Кладка стен надстроенных и пристроенных объемов выполнена из глиняного дырчатого кирпича на цементном растворе. Техническое состояние стен ограничено работоспособное, отдельных частей аварийное.

Кирпичные столбы. В исторической части столбы выполнены из глиняного полнотелого кирпича на цементно-известковом растворе. В пристроенных объемах столбы

из дырчатого кирпича на цементном растворе. В исторической части кирпичная кладка столбов увлажнена и имеет повреждения в виде трещин под стальными прогонами. Техническое состояние столбов ограничено работоспособное.

Колонны железобетонные. Железобетонные колонны применены в угловой полукруглой части здания в уровне 1-го и 2-го этажа и 4-го этажа. Дефектов и повреждений колонн не выявлено. Повреждением колонн является увлажнение бетона при протечках с крыши. Техническое состояние железобетонных колонн работоспособное.

Перекрытия из стальных балок с бетонным заполнением. Данный тип перекрытия применен в историческом объеме здания. Поверочные расчеты показали, что балки имеют недостаточную несущую способность для восприятия действующих нагрузок при существующих коррозионном износе. Техническое состояние перекрытия из стальных балок с бетонным заполнением аварийное.

Перекрытие из деревянных балок с дощатым заполнением. Деревянные балки с дощатым заполнением применены в чердачном перекрытии над надстроенным 3-м этажом. Повреждением перекрытия является поражение гнилью балок и дощатого заполнения. На отдельных участках произошло обрушение деревянного перекрытия. Техническое состояние деревянного перекрытия аварийное.

Перекрытия из ж/б плит. В пристроенном объеме, перекрытие над 1-м, 2-м и 3-м этажом выполнены из сборных железобетонных многоярусных плит. Опирающие плиты перекрытия происходят на наружную стену и на прогоны из стальных двутавров вдоль внутренних столбов. Техническое состояние перекрытия из железобетонных плит работоспособное.

Крыша. Над зданием устроена чердачная крыша сложной формы в плане, состоящая из отдельных участков на разных уровнях. Стропильная система деревянная, частично утрачена при пожаре и обрушениях. Стальная кровля утрачена. Повреждением крыши является поражение стропил гнилью от поверхностного до полного сечения с локальными участками обрушения. Состояние крыши аварийное.

Лестницы. Сообщение между этажами здания осуществляется по трем лестницам, устроенным из наборных каменных ступеней по стальным косоурам. С учетом коррозионного износа не обеспечена несущая способность косоуров и подкосоурных балок. Техническое состояние части лестниц аварийное или ограничено работоспособное.

Козырьки при входах. Козырьки устроены над входами, выполнены из консольных стальных балок с бетонным заполнением. Техническое состояние козырьков над входами ограничено работоспособное.

Площадки при входах. При входах в здание по устроены бетонные площадки с каменными ступенями по периметру. Дефекты и повреждения площадок: трещины в бетоне, разрушение и перекосы каменных ступеней. Техническое состояние площадок при входах ограничено работоспособное.

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

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

- Историческая справка и иконография (*Приложение №12*);

- Материалы фотофиксации (*Приложение №3*).

11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

1. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 384 «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений» (в действующей редакции);
3. Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в действующей редакции);
4. Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24 декабря 2008 года (в действующей редакции);
5. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
6. СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции;
7. СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения;
8. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
9. СП 48.13330.2019 Организация строительства СНиП 12-01-2004;
10. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга;
11. СП 28.13330.2012 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»;
12. СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83»;
13. СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции»;
14. СП 22.13330-2016. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*. Основания зданий и сооружений.
15. СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».
16. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
17. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
18. ГОСТ Р 55935-2013 Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства;
19. ГОСТ Р 56198-2014 Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования;
20. ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».
21. ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».
22. ГОСТ Р 56905-2016 Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.

23. ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
24. ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге/СПб. Правительство Санкт-Петербурга, 2004.
25. ТСН 30-306-2002. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Администрация Санкт-Петербурга, 2003.
26. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть. I. Общие правила производства работ. / Госстрой России - М.: ПНИИИС, 1997.
27. Архитекторы об архитекторах. Ленинград – Петербург XX век. Сост. Ю.И. Курбатов. СПб.: Иван Федоров, 1999.
28. Богданов И.А. Три века петербургской бани. СПб.: «Искусство-СПб», 2000.
29. Георги И.Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оною. 1794 г. Репринт. СПб., 1996.
30. Кириков Б.М. Архитектурные памятники Санкт-Петербурга: монография. СПб.: Коло, 2005.
31. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель. СПб.: Коло, 2009.
32. Крячков А.Д. Бани и купальни. Проектирование. Расчет. Томск: Кубуч, 1932.
33. Курбатов Ю.И. Петроград, Ленинград, Санкт-Петербург : архитектурно-градостроительные уроки. СПб. : Искусство, 2008.
34. Лебедев М.Н., Зимин С.С. Гражданские здания Санкт-Петербурга. 1917–2018: справочник-каталог. СПб.: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2019.
35. Лисовский В.Г. Санкт-Петербург : очерки архитектурной истории города : в 2 т. Т. 2. От классики к современности. СПб.: Коло, 2009.
36. Нарвская застава (очерки). Л., М.: Гос. изд-во худ. лит., 1932.
37. Никольский А.С. Каталог чертежей и рисунков из архива архитектора. Л.: Государственная публичная библиотека, 1980.
38. Оль Г.А. Александр Никольский (серия «Зодчие нашего города»). Л.: Лениздат, 1980.
39. Первушина Е.В. Ленинградская утопия : авангард в архитектуре Северной столицы. М. : Центрполиграф ; СПб.: Русская тройка, 2012.
40. Петрова Е.С. Памятники конструктивизма в России: каталог-путеводитель. М.: Институт наследия, 2020.
41. Пыляев М.И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. Репринтное воспроизведение издания 1889г. СПб., 2011.
42. Хан-Магомедов С.О. Архитектура советского авангарда: в 2-х кн. М.: СТРОЙИЗДАТ, 1996. Кн. 1: Проблемы формообразования. Мастера и течения. М.: СТРОЙИЗДАТ, 1996.
43. Хан-Магомедов С.О. Сто шедевров советского архитектурного авангарда: билингва. М.: Едиториал УРСС, 2005.
44. Архивные источники:
 - СПб ГКУ «Центральный государственный архив литературы и искусства Санкт-Петербурга» (ЦГАЛИ СПб): Ф. Р-564. Оп. 1. Д. 231; Ф. Р-564. Оп. 1. Д. 232; Ф. Р-539. Оп. 1. Д. 272.
 - СПб ГКУ «Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга» (ЦГАНТД СПб): Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865; Гр 63147; Гр 67647; Гр 69475; Гр 69476; Гр 78464; Гр 78465; Гр 77871.

- ФГБУ «Российская национальная библиотека», Отдел рукописей (ОР РНБ): Ф. 1037. Д. 561–563. Д. 569–571. Д. 583.

- ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», архив (СПбГАСУ архив): Личное дело А.С. Никольского.

- Библиографический отдел Научного архива Российской Академии художеств (НБАРАХ): Ф. 7. Оп. 4. Д. 181; Ф. 5. Оп. 1. Д. 136.

- Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП, архив: П-1363).

12. Обоснования вывода экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК, представлена в следующем составе:

Обозначение	Наименование
	<i>Раздел 1. Пояснительная записка.</i>
09-021/КК-ПЗ	Подраздел 1. Пояснительная записка
09-021/КК-СП	Подраздел 2. Состав проекта
	<i>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</i>
09-021/КК-ПЗУ	Подраздел 1. Схема планировочной организации земельного участка
	<i>Раздел 3. Архитектурные решения</i>
09-021/КК-АР.1	Подраздел 1. Архитектурные решения.
09-021/КК-АР.2	Подраздел 2. Реставрация фасадов
09-021/КК-АР3	Подраздел 3. «Архитектурные решения. Котельная»
	<i>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения</i>
09-021/КК-КР1	Подраздел 1. Конструктивные и объемно-планировочные решения
09-021/КК-КР2	Подраздел 2. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Котельная
	<i>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</i>
	<i>Подраздел 1. Системы электроснабжения</i>

09-021/КК-ИОС1.1	Часть 1. Внутреннее электроснабжение
09-021/КК-ИОС1.2	Часть 2. Внутриплощадочные сети электроснабжения. Наружное освещение
09-021/КК-ИОС1.3	Часть 3. Система электроснабжения. Котельная
	<i>Подраздел 2. Системы водоснабжения</i>
09-021/КК-ИОС2.1	Часть 1. Система водоснабжения. Внутренние сети
09-021/КК-ИОС.2.2	Часть 2. Система водоснабжения. Наружные сети
09-021/КК-ИОС.2.3	Часть 3. Система водоснабжения. Котельная
	<i>Подраздел 3. Системы водоотведения</i>
09-021/КК-ИОС3.1	Часть 1. Система водоотведения. Внутренние сети
09-021/КК-ИОС.3.2	Часть 2. Система водоотведения. Котельная
09-021/КК-ИОС3.3	Часть 3. Система водоотведения. Наружные сети
	<i>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети</i>
09-021/КК -ИОС4.1	Часть 1. Отопление, теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование. Внутренние сети
09-021/КК -ИОС4.2	Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт
09-021/КК -ИОС4.3	Часть 3. Наружные тепловые сети
09-021/КК -ИОС4.4	Часть 4. Котельная
	<i>Подраздел 5. Сети связи</i>
09-021/КК-ИОС5.1	Часть 1. Сети связи. Система охранной сигнализации
09-021/КК-ИОС5.2	Часть 2. Сети связи. Система контроля и управления доступом
09-021/КК-ИОС5.3	Часть 3. Сети связи. Структурированная кабельная сеть. Локально-вычислительная сеть. Телефонизация
09-021/КК-ИОС5.4	Часть 4. Сети связи. Радиофикация
09-021/КК-ИОС5.5	Часть 5. Сети связи. Телевидение
09-021/КК-ИОС5.6	Часть 6. Сети связи. Специализированный комплекс технических средств оповещения объекта и присоединение его к РАСЦО
09-021/КК-ИОС5.7	Часть 7. Сети связи. Котельная
	<i>Подраздел 6. Система газоснабжения</i>
09-021/КК-ИОС6.1	Часть 1. Котельная. Газоснабжение внутриплощадочное
09-021/КК-ИОС6.2	Часть 2. Котельная. Газоснабжение внутреннее

	<i>Раздел 6. Технологические решения</i>
09-021/КК-ТХ1	Подраздел 1. Технологические решения. Бассейны
09-021/КК-ТХ2	Подраздел 2. Технологические решения.
09-021/КК-ТХ3	Подраздел 3. Технологические решения. Котельная
	<i>Раздел 7. Проект организации строительства</i>
09-021/КК-ПОС	Подраздел 1. Проект организации строительства
09-021/КК-ПОД	Подраздел 2. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства
	<i>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</i>
09-021/КК-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды
	<i>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</i>
09-021/КК-ПБ	Подраздел 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
09-021/КК-СПС	Подраздел 2. Система пожарной сигнализации
09-021/КК-СОУЭ	Подраздел 3. Система оповещения и управления эвакуацией
	<i>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</i>
09-021/КК-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
	<i>Раздел 11. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства</i>
09-021/КК-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства
	<i>Раздел 12. Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства</i>
09-021/КК-СМ	Сметная документация
	<i>Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации</i>
	<i>Подраздел 1. Предварительные работы.</i>
09-021/КК-ИРД	Исходно-разрешительная документация
09-021/КК-ФФ	Фотофиксация
	<i>Подраздел 2. Комплексные научные исследования</i>
09-021/КК-ИАИ	Историко-архивные и библиографические исследования

09-021/КК-ИАНИ	Историко-архитектурные натурные исследования
09-021/КК-ТО	Инженерно-технические исследования
78-10-3112-ИХТИ	Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
78-10-3112-ТР	Технологические рекомендации по составу и порядку ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания и работ по реставрации лестниц в интерьерах здания
09-021/КК-ПАМ	Первоочередные противоаварийные работы
	<i>Подраздел 3. «Отчетная документация по инженерным изысканиям»</i>
2209/21-ИГДИ	Инженерно-геодезические работы
2209/21-ИГИ	Инженерно-геологические работы
2209/21-ИЭИ	Инженерно-экологические работы
	<i>Подраздел 4. Иная документация.</i>
09-021/КК-ГТО	Геотехническое обоснование строительства
09-021/КК-ОСОКН	Обеспечение сохранности объекта культурного наследия

Перед разработкой проектной документации были проведены предварительные работы и комплексные научные исследования, которые включили следующие мероприятия: исходно-разрешительная документация, фотофиксация до начала проведения работ, историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные натурные исследования, инженерно-технические исследования, инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, технологические рекомендации по составу и порядку ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания и работ по реставрации лестниц в интерьерах здания, первоочередные противоаварийные работы.

Предварительные работы (09-021/КК-ИРД Исходно-разрешительная документация. 09-021/КК-ФФ Фотофиксация).

Предварительные работы включают в себя: исходно-разрешительную документацию, предварительную фотофиксацию современного состояния объекта культурного наследия.

Комплексные научные исследования (09-021/КК-ИАИ Историко-архивные и библиографические исследования. 09-021/КК-ИАНИ Историко-архитектурные натурные исследования. 09-021/КК-ТО Инженерно-технические исследования. 78-10-3112-ИХТИ Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. 78-10-3112-ТР Технологические рекомендации по составу и порядку ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания и работ по реставрации лестниц в интерьерах здания. 09-021/КК-ПАМ Первоочередные противоаварийные работы).

Комплексные научные исследования включают в себя: историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные натурные исследования, инженерно-технические исследования, инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, технологические рекомендации по составу и

порядку ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания и работ по реставрации лестниц в интерьерах здания, первоочередные противоаварийные работы.

Историко-архивные и библиографические исследования. На основе анализа результатов историко-архивных исследований была составлена историческая справка по памятнику, которая содержит: анализ историко-архивного и библиографического материала; иконографический материал. Историческая справка составлена на основании архивных изысканий в фондах.

Историко-архитектурные натурные исследования. Результаты архитектурных обмеров представлены обмерными чертежами планов, разрезов, фасадов.

Инженерно-технические исследования. Проведены обследования технического состояния строительных конструкций здания «Ушаковские бани «Гигант», сформулированы выводы и рекомендации по основным конструкциям.

Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Выполнены научные и лабораторные исследования по строительным и отделочным материалам. Представлены результаты натурных обследований материалов отделки памятника. Выполнена фотофиксация дефектов, замеры влажности, лабораторные исследования материалов. Сделаны общие выводы и рекомендации.

Технологические рекомендации по составу и порядку ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания и работ по реставрации лестниц в интерьерах здания.

1. Технологии ведения ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания:

- Расчистка штукатурной отделки;
- Реставрация кирпичной кладки;
- Восстановление штукатурной отделки фасадов;
- Окраска штукатурной отделки стен;
- Реставрация облицовки цоколя из Путиловского известняка;
- Технологические рекомендации по реставрации ступеней крылец, выполненных из Путиловского известняка;
- Рекомендации по ремонту бетонного основания (для элементов, сохранивших несущую способность).

2. Технологии ведения ремонтно-реставрационных работ в интерьерах здания:

- Технология реставрации известняковых ступеней лестниц.
- Реставрация кирпичной кладки стен в интерьерах лестницы.
- Рекомендации по ремонту бетонного основания лестничных площадок.
- Восстановление штукатурного отделочного слоя.
- Рекомендации по окраске стен красками на масляном связующем.
- Окраска нижней и боковой поверхности лестничных маршей.

Первоочередные противоаварийные работы.

В Первоочередных противоаварийных работах представлены выводы по результатам обследования: фундаменты и основание, подполье, наружная планировка, поверхностный водоотвод от здания, стены, столбы кирпичные, колонны железобетонные, перекрытия, перекрытие из стальных балок с бетонным заполнением, крыша, лестницы, козырьки при входах, площадки при входах. Общее техническое состояние здания аварийное. Для обеспечения работоспособного состояния конструкций необходимо выполнить комплекс ремонтно-реставрационных работ. В качестве первоочередных противоаварийных мероприятий рекомендуется выполнить: ограничить доступ на объект и прилегающую

территорию; выполнить временное крепление подпорками перемычек в проемах; выполнить временное крепление подпорками перекрытия над 2 и 3 этажом в осях 1-4/Г-И.

Отчетная документация по инженерным изысканиям (2209/21-ИГДИ Инженерно-геодезические работы. 2209/21-ИГИ Инженерно-геологические работы. 2209/21-ИЭИ Инженерно-экологические работы).

В геоморфологическом отношении рассматриваемая территория приурочена к Приморской низине. В геологическом строении участка до исследуемой глубины (17,0 м) принимают участие современные четвертичные техногенные отложения (t IV), морские и озерные отложения (m, l IV), верхнечетвертичные озерно-ледниковые отложения (lg III), ледниковые отложения (g III). С поверхности скважинами вскрыт асфальт мощностью 0,1-0,3 м, бетонная плита мощностью 0,3 м, булыжная мостовая мощностью 0,3 м, почвенно-растительный слой мощностью 0,1 м. Асфальт, бетон, булыжная мостовая и почвенно-растительный слой в отдельные инженерно-геологические элементы не выделялись. Техногенные отложения (t IV) представлены насыпными грунтами: песками, супесями с обломками кирпичей (ИГЭ 1). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 2.5 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.3 до 2.5 м., абс. отметки от 0.1 до 1.9 м. Морские и озерные отложения (m, l IV) представлены песками мелкими средней плотности серыми насыщенными водой (ИГЭ 2). Вскрытая мощность отложений составляет от 0.4 до 2.9 м., их подошва пересечена на глубинах от 2.5 до 4.6 м., абс. отметки от «-» 1.8 до 0.9 м. Озерно-ледниковые отложения (lg III) представлены суглинками легкими пылеватыми текучепластичными, серыми не яснослоистыми с редким гравием (ИГЭ 3). Вскрытая мощность отложений составляет от 0.5 до 2.9 м., их подошва пересечена на глубинах от 3.4 до 7.0 м., абс. отметки от «-» 4.5 до «-» 0.8 м. Ледниковые отложения (g III) представлены супесями пылеватыми пластичными, серыми с гравием (ИГЭ 4а), суглинками легкими пылеватыми мягкопластичными, серыми с гравием (ИГЭ 4б) и супесями пылеватыми твердыми, голубыми с гравием, галькой до 10% с обломками песчаника (ИГЭ 5). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.7 до 11.0 м, изучены до глубин от 8.0 до 17.0 м., абс.отметки от «-» 14.4 до «-» 4.9 м.

Грунтовые воды со свободной поверхностью зафиксированы (на декабрь 2021 г.) на глубинах от 1.3 до 1.7 м, на абс. отметках от 1.1 до 1.7м. Грунтовые воды приурочены к пескам морских и озерных отложений и прослоям песка в толще озерно-ледниковых суглинков. Водоупором являются слабопроницаемые ледниковые отложения, кровля которых вскрыта на глубинах от 3.4 до 7.0 м., абс. отметки от «-» 4.5 до 0.4 м. Максимальное положение уровня грунтовых вод в неблагоприятные периоды (обильное выпадение дождей, снеготаяние, нагонные явления со стороны Финского залива) ожидается на абс. отм. 2,1 м, что соответствует глубинам 0,7-1,0 м (в зависимости от рельефа). В соответствии с таблицами В.3 и В.4 СП 28.13330.2017 по отношению к бетону нормальной проницаемости грунтовые воды неагрессивны.

Все комплексные научные исследования выполнены в соответствии с заданием КГИОП. Все предпроектные работы выполнены в полном объеме для разработки проектных решений по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А.

В проекте представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта

культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.06.2022 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

До возобновления работ по реставрации здания необходимо выполнить мероприятия по его консервации с закрытием оконных и дверных проемов и устройством временной кровли.

Для обеспечения работоспособного состояния конструкций здания необходимо выполнение следующих мероприятий:

- при необходимости выполнить мероприятия по усилению фундаментов по специально разработанному проекту;

- для подполья, при неэксплуатируемом режиме, рекомендуется выполнить конструкцию пола с уклоном к водосборным приемкам в каждом помещении с дренирующим дном, который позволит отводить воду естественным образом при возможных кратковременных подтоплениях; при этом необходимо обеспечение естественной вентиляции подпольного пространства и устройство антикоррозионного покрытия на нижней части стальных несущих элементов перекрытия над подпольем; для эксплуатируемого режима необходимо устройство противонапорной железобетонной плиты с анкерровкой в стены и устройством гидроизоляционного слоя;

- благоустройство территории на отметке, обеспечивающей уклон от здания с устройством отмостки и системы поверхностного водоотвода. При планировочных работах рассмотреть возможность раскрытия существующих проемов-продухов из подполья в наружных стенах;

- инъекционное заполнение трещин в стенах; простенки, усиление стальными обоймами; в зависимости от проектных нагрузок принять решение о необходимости усиления всех простенков здания;

- усилить оконные проемы стальными обоймами в уровне 1-го и 2-го этажа;

- установить стальные перемычки над проемами в местах утрат;

- выполнить просушку стен;

- выполнить перекладку расшатавшейся кладки стен в карнизной части;

- выполнить замену наружной и внутренней отделки.

- выполнить полную замену всех кирпичных столбов в исторической части здания;

- выполнить полную замену всех железобетонных колонн в полукруглой части здания в уровне 1-го и 2-го этажа и 4-го этажа.

- полную замену перекрытий из стальных балок с бетонным заполнением;

- восстановить конструкции кровли в полном объеме;

- полная замена лестницы в осях А-В/1-2;

- для сохранения лестницы в осях Э-Ю/1-2 необходимо выполнить замену либо усиление косоуров и подкосоурных балок, ремонт поврежденных ступеней, восстановление ограждения;

- для сохранения лестницы в осях А-Б/15-16 необходимо выполнить усиление подкосоурных балок, ремонт поврежденных ступеней, восстановление ограждения;

- выполнить полную замену козырьков при входах;

- выполнить замену площадок со ступенями при входах;

- выполнить демонтаж обеих труб;

- ограничить доступ на объект и прилегающую территорию;

- усилить оконные проемы обоймами;

- выполнить демонтаж или крепление сохранившихся ступеней верхнего марша между 1-м и 2-м этажом в осях 1-2/А-Г;
- выполнить укрытие для защиты от осадков над зданием;
- выполнить замену системы отопления, вентиляции и кондиционирования, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных устройств, а также технологии в рамках проекта приспособления.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется предмет охраны объекта культурного наследия: объемно-пространственное решение, конструктивная система, объемно-планировочное решение, архитектурно-художественное решение фасадов.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, работ по сохранению объекта культурного наследия выполнены согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий и сооружений», иных правовых актов.

Раздел 1. Пояснительная записка (09-021/КК-ПЗ Подраздел 1. Пояснительная записка, 09-021/КК-СП Подраздел 2. Состав проекта).

В пояснительной записке представлена следующая информация и данные: реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проектной документации; исходные данные и условия для подготовки проектной документации; сведения о потребности в топливе, газе, воде и электрической энергии; сведения о категории земель; технико-экономические показатели; сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка (09-021/КК-ПЗУ Подраздел 1. Схема планировочной организации земельного участка).

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЗЖДЗ - многофункциональная зона средне-этажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия. Земельный участок расположен в квартале жилой застройки. Решением проекта предусмотрено устройство системы поверхностного водоотвода с территории в границах проектирования, устройство прифундаментного дренажа. Поверхностный водоотвод решён планировкой территории со сбросом поверхностных вод в проектируемую сеть ливневой канализации. Вертикальная

планировка территории разработана с устройством локальных выемок и насыпей. Проектное решение по организации рельефа принято с учётом планировочного решения прилегающей территории, существующего рельефа и условий водоотвода в сети канализации. Планировочные отметки назначены исходя из существующих отметок по границе земельного участка; создания единого планировочного решения территории школы; обеспечения нормативных уклонов по территории и площадкам; обеспечения водоотвода; минимизации объемов земляных работ.

Проектными решениями предусмотрено устройство проездов для движения легковых и пожарных машин, а также тротуаров и пешеходных дорожек, газонов для озеленения. Решения по размещению дорожно-транспортной сети и ее элементов приняты в соответствии с существующей транспортной сетью. Подъезд к земельному участку осуществляется с Оборонной ул., Турбинной ул. и улицы Зои Комедиантской.

Раздел 3. Архитектурные решения (10/ГК -21-АР1 Подраздел 1. Архитектурные решения. 10/ГК -21-АР2 Подраздел 2. Реставрация фасадов. 09-021/КК-АР.3 Подраздел 3. Архитектурные решения. Котельная).

Архитектурные решения выполнены с учетом сохранения предмета охраны, в соответствии с заданием КГИОП. Проектом предусматриваются следующие мероприятия по сохранению объекта культурного наследия и приспособлению для современного использования.

Архитектурные решения.

С учетом существующих конструктивных особенностей проектом предполагается ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия. Архитектурно-планировочные и конструктивные решения здания обеспечивают оптимальный санитарно-гигиенический, противопожарный режимы. Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия предусматривает сохранение функционального назначения (комплекс бань и сауна). Функциональная схема здания разработана в соответствии с существующими санитарно-гигиеническими и противопожарными нормами. Для вертикальных связей в здании предусмотрены три существующие и одна вновь возводимая лестницы. Для эвакуации из здания предусмотрено пять рассредоточенных эвакуационных выходов, ведущих непосредственно наружу.

Работы по сохранению объекта культурного наследия, в части приспособления для современного использования, предусматривают следующие виды работ:

- монтаж новых перегородок;
- устройство новой лестницы;
- существующее техническое подполье углубляется (для этого по внутреннему периметру фундаментов возводится шпунтовое ограждение, подвал углубляется с устройством кессонной плиты);
- устройство новых межэтажных перекрытий (перекрытия монолитные по профлисту, который является несъемной опалубкой);
- устройство новых входов в подвальный этаж;
- устройство террасы с техническим подпольем на дворовой территории;
- замена одной из существующих лестниц внутри здания;
- воссоздание объемов 3 и 4-го этажей (в соответствии с проектом архитектора Никольского);
- приведение размеров оконных проемов к историческим габаритам;

- установка оконных и дверных заполнений;
- устройство полов, потолков в соответствии с функциональным назначением;
- устройство кровельного покрытия, устройство воронок внутреннего водостока, устройство металлического ограждения кровли;
- замена существующих инженерных систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, системы охранной сигнализации.

Проектом предусмотрено восстановление, по архивным материалам, оконных и дверных заполнений, исторических оконных проемов. Замена утраченных металлических ограждений, замена утраченных входных площадок. Отделка фасада предусматривает окраску по штукатурке. Решения по интерьерам выполнены в соответствии с требованиями действующих норм и правил.

Реставрация фасадов.

В составе проекта реставрации предусматриваются следующие виды работ:

- Демонтаж поздних пристроенных объемов;
- Демонтаж аварийных конструкций (аварийные участки стен, дымовые трубы, аварийные лестничные марши, перекрытия, кровля);
- Реставрация кирпичных стен;
- Реставрация и восстановление штукатурной отделки фасадов;
- Реставрация и усиление фундаментов;
- Раскрытие исторических оконных и дверных проемов;
- Реставрация цоколя из известняка;
- Реставрация ступеней лестниц из известняка;
- Восстановление дымовых труб котельной в рамках исторического местоположения и габаритов;
- Восстановление козырьков над входами в здание;
- Монтаж новых перегородок;
- Устройство новых межэтажных перекрытий;
- Замена одной из существующих лестниц внутри здания;
- Восстановление объемов 3 и 4 этажей (в соответствии с проектом арх. Никольского);
- Приведение размеров оконных проемов к историческим габаритам;
- Восстановление оконных и дверных заполнений в соответствии с историческими габаритами и расстекловкой оконных заполнений;
- Устройство кровельного покрытия, устройство воронок внутреннего водостока, устройство металлического ограждения кровли.

Архитектурные решения. Котельная.

Проектируемая автоматизированная котельная представляет собой одноэтажное здание в виде прямоугольной формы (в плане по осям 9,00м x 6,80м), состоящее из котельного зала. В состав автоматизированной котельной входит следующий комплекс помещений: котельный зал; санузел. Проектом предусматривается устройство ограждающих и кровельных конструкций из трехслойных «сэндвич» панелей.

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения (09-021/КК-КР1
Подраздел 1. Конструктивные и объемно-планировочные решения. 09-021/КК-КР2
Подраздел 2. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Котельная).

Конструктивные и объемно-планировочные решения.

Конструктивные и объемно-планировочные решения выполнены с учетом сохранения предмета охраны и в соответствии с заданием КГИОП.

Проектом предусматриваются следующие конструктивные и объемно-планировочные решения. Выполнение гидроизоляции стен подвала по всему периметру здания. По всему внутреннему периметру здания, и вдоль всех внутренних сохраняемым участков стен выполняется шпунтовое ограждение для последующего понижения отметки пола подвала. Глубина заделки шпунта ниже уровня проектируемой плиты пола не менее 3000 мм. Заглубление шпунта осуществляется при помощи ручных вибропогружателей. После погружения шпунта производится откопка грунта до проектной отметки устройства ж/б плиты кессона. При устройстве монолитного ж/б кессона предусмотреть монтаж инжексистемы в рабочие швы бетонирования.

Согласно результатам обследования, для фундаментов по оси «4» в осях «А-Д» выполняется усиление грунтов основания.

По оси «В» в осях «6-14», по оси «3» в осях «Л-Щ», на пересечении осей «2» и «Е.1» и «Ж», а также вдоль внутренней радиальной стены левее оси «1» существующие фундаменты, и вышележащие конструкции колонн и перекрытий подлежат демонтажу с последующим устройством новых столбчатых фундаментов двух типов Фм1 и Фм2.

Для новых уличных бассейнов выполняются монолитные конструкции. На перепадах устраиваются лестницы. Вокруг здания (где не примыкают конструкции новых бассейнов) вдоль осей «1», «4», «16», «А», «Ю» предусмотрено устройство монолитной отмостки.

Согласно результатам обследования, предусматривается замена подвального перекрытия. Новое перекрытие выполняется по металлическим двутавровым балкам. По металлическим балкам, в качестве несъёмной опалубки укладывается профлист. По профлисту устраивается монолитное перекрытие.

По новым фундаментам устраиваются монолитные колонны. Согласно результатам обследования, предусматривается замена перекрытия над первым, вторым, третьим и четвертым этажами. Новое перекрытие выполняется по металлическим двутавровым балкам. По металлическим балкам, в качестве несъёмной опалубки укладывается профлист, по профлисту устраивается монолитное перекрытие. Устройство новых перемычек в местах их отсутствия, а также замена утраченных перемычек. Согласно результатам обследования, выполняется частичная замена лестничных маршей. Для лестницы ЛК1 в осях «15-16» выполняется замена только верхнего марша с отм. +6,665 до отм. +9,065. Для остальных лестниц ЛК2 (в осях «1-2»/«А-В»), ЛК3 (в осях «3-4»/«Ж-И») и ЛК4 (в осях «Э-Ю») выполняется замена всех маршей. Новые лестницы выполняются из монолита.

Усиление несущих стен здания с помощью инъектирования цементно-известкового раствора отдельных трещин кирпичной кладки и сводов по фасаду здания и внутренним несущим стенам.

Внутренние стены и перегородки выполнены из красного полнотелого кирпича. Кровля основного объема здания – плоская эксплуатируемая. Кровельные водосточные воронки - обогреваемые. Оконные блоки ограждающих конструкций утепленный профиль, стеклопакеты двухкамерные. Дверные блоки в наружных стенах утепленные. Отделка помещений выполнена в соответствии с требованиями действующих норм и правил. Стены и перегородки помещений душевых, санузлов облицованы керамической плиткой. Стены и потолки вестибюля, лестничных клеток выполнить из материалов КМ 0, полы КМ-1. Защита железобетонных конструкций от разрушения обеспечивается выполнением гидроизоляции по наружным и по внутренним поверхностям стен подвала, а также устройство отмостки вокруг здания. Также проектом предусмотрены мероприятия по защите от коррозии металлических балок подвального перекрытия.

Конструктивные и объемно-планировочные решения. Котельная.

Принятые в проекте технические решения, направленные на обеспечение прочности, устойчивости и пространственной неизменяемости котельной. Здание котельной состоит из жесткого опорного каркаса, обшитого снаружи трехслойными сэндвич-панелями. Основные несущие конструкции выполнены из стали по ГОСТ 27772-2015, стойки и балки покрытия выполнены из квадратной трубы по ГОСТ 30245-2003, балки базы модулей выполнены из прямоугольной трубы по ГОСТ 30245-2003, а горизонтальные и вертикальные связи выполнены из квадратной трубы по ГОСТ 30245-2003. Ограждающими конструкциями и покрытием здания котельной является трехслойная сэндвич-панель, является теплозвукоизоляционным материалом.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Подраздел 1. Системы электроснабжения (09-021/КК-ИОС1.1 Часть 1. Внутреннее электроснабжение. 09-021/КК-ИОС1.2 Часть 2. Внутриплощадочные сети электроснабжения. Наружное освещение. 09-021/КК-ИОС1.3 Часть 3. Система электроснабжения. Котельная).

Внутреннее электроснабжение.

Электроснабжение здания обеспечивается от двух независимых источников питания в соответствии с требованиями ПУЭ к обеспечению электроэнергией электроприемников I-ой и II-ой категорий по надежности электроснабжения. Электроснабжение щита ГРЩ выполняется по двум взаиморезервируемым фидерам от разных секций трансформаторной подстанции. Для обеспечения электроустановки электроснабжением по II-ой категории надежности на вводе щитов ГРЩ предусматривается установка реверсивных рубильников, подключаемых по схеме «крест». В случае пропадания питания по одному из вводов, электротехнический персонал производит ручное переключение на рабочий ввод. I категория надежности электроснабжения обеспечивается присоединением к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» и схемой внутреннего электроснабжения с устройством АВР в ТП, РТП на стороне ВН, а также устройством АВР в щите ГРЩ. В рабочем режиме электроснабжение потребителей, подключаемых к щитам ГРЩ осуществляется по двум кабельным вводам от БКТП. В аварийном режиме обеспечение потребителей электроэнергией осуществляется путем переключения обесточенной секции (ввода) щита к действующему вводу. Переключение потребителей, электроснабжение которых осуществляется по 2 категории надежности выполняется вручную при помощи перекидных рубильников. Переключение электроснабжения противопожарных потребителей и потребителей I категории электроснабжения осуществляется автоматически при помощи АВР.

Внутриплощадочные сети электроснабжения. Наружное освещение.

Электроснабжение проектируемого осуществляется согласно технических условий на электроснабжение, выданных заказчиком от существующей ТП-10/0,4кВ 2х1600кВА 6137 с точками подключения: ТП-10/0,4 кВ 6137 Т1-1600 кВА, РУ-0,4 кВ 1 с.ш., дополнительный АВ-0,4 кВ; ТП-10/0,4 кВ 6137 Т2-1600 кВА, РУ-0,4 кВ 2 с.ш., дополнительный АВ-0,4 кВ. Категория электроснабжения: II. В точках подключения предусмотрена замена существующих автоматических выключателей 0,4кВ на защитные аппараты с номиналом согласно подключаемой нагрузке. Электроснабжение электроприемников проектируемого объекта осуществляется через электрическую сеть с глухозаземленной нейтралью напряжением 380/220В, частотой 50Гц. Система заземления TN-C-S. От существующей ТП-10/0,4кВ до ГРЩ 0,4кВ вновь здания бани электроснабжение предусмотрено по двум

взаимно-резервирующим кабельным линиям 0,4кВ. Прокладка проектируемых кабельных линий электроснабжения 0,4кВ от ТП-10/0,4кВ к зданию предусмотрена в одной кабельной траншее в земле. Расстояние между группами взаимно-резервируемых кабелей составляет 250мм, однако между этими группами установлена противопожарная защитная перегородка в виде керамического кирпича, что соответствует ПУЭ. Ввод кабелей в здание выполняется через помещение электрощитовой. Прокладку кабелей в траншее выполнить на глубине 0,7м от планировочной отметки земли. При пересечении проектируемой кабельной траншеей инженерных коммуникаций, кабели защитить трубой ПНД. При пересечении кабельной траншеей автомобильной дороги прокладку кабелей выполнить на глубине 1м от планировочной отметки земли и защитить трубой ПНД.

Система электроснабжения. Котельная.

Электропитание котельной осуществляется от двух независимых источников питания: от РУ-0,38кВ ТП. Для электропитания потребителей котельной используются сети 380/220В с глухозаземленной нейтралью, режим работы TN-S. Обеспечение электроэнергией электроприемников котельной выполнено от секционированного распределительного щита ЩУ, установленного в помещении котельной. Подключение электроприемников к секциям щита ЩУ выполнено с учетом равномерного распределения нагрузок и распределения технологически-резервируемых потребителей по разным секциям шин. Обеспечение электроэнергией электроприемников котельной выполнено от секционированного распределительного щита ЩУ напольного исполнения, IP54, состоящего из панелей типа ЩУ; подвод питающих линий – нижний, вывод кабелей распределительной сети – нижний.

Подраздел 2. Системы водоснабжения (09-021/КК-ИОС2.1 Система водоснабжения. Внутренние сети. 09-021/КК-ИОС2.2 Система водоснабжения. Наружные сети. 09-021/КК-ИОС2.3 Система водоснабжения. Котельная).

Система водоснабжения. Внутренние сети.

В проекте предусмотрены следующие системы водоснабжения: система хозяйственно-питьевого водопровода; система горячего водоснабжения; система циркуляции горячего водоснабжения; технологический водопровод (на нужды бассейнов). Подача воды на хозяйственно-питьевые нужды обеспечивается двумя вводами выполненного из труб от внутри площадочного водопровода. Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена тупиковой. Поливочные краны предусматриваются по периметру здания. Материал труб хозяйственно-питьевого водопровода - полипропилен с изоляцией из вспененного полиэтилена. Горизонтальные трубопроводы прокладываются с уклоном 0,002 в сторону ввода для обеспечения возможности слива системы на периоды ремонтно-профилактических работ. Для периодического опорожнения системы предусмотрены спускные краны. Для учета воды, потребляемой зданием, в помещении водомерного узла предусматривается устройство водомерного узла. Автоматизация системы водоснабжения обеспечивается путем установки автоматических воздухо-отводчиков в верхних точках системы, термо-смесительных и терморегулирующих клапанов в системе ХВС, ГВС.

Система водоснабжения. Наружные сети.

Источник водоснабжения от водопроводной сети со стороны ул. Зои Космодемьянской. Подача воды на хозяйственно-питьевые нужды обеспечивается по двум вводам. В местах подключения предусматривается на каждой линии ковер с задвижкой. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» потребный расход на пожаротушение здания обеспечивается от существующих пожарных гидрантов. Прокладка вводов водопровода предусматривается в

футляре из стальной трубы. Уклон трубопроводов системы водоснабжения принят 0.002. На углах поворота трубопровода устанавливаются железобетонные упоры. Для учета воды, потребляемой зданием, в помещении водомерного узла предусматривается устройство водомерного узла.

Система водоснабжения. Котельная. 09-021/КК-ИОС2.3.

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения обеспечивается от внутриплощадочной сети по одному вводу для производственных и хозяйственно-бытовых нужд. Проектом предусмотрена внутренняя объединенная система хозяйственно-питьевого и производственного водопровода. Ввод водопровода запроектирован чугунной трубой. Предусмотрена установка счетчика с импульсным выходом. После счетчика вода поступает на подпитку тепловых сетей, подпитку котлового контура, хозяйственно-бытовые нужды. Для системы внутреннего водопровода приняты трубы стальные электросварные, стальные водогазопроводные трубы и полипропиленовые трубы. Ввод в котельную предусмотрен по одному вводу чугунной трубой ВЧШГ. Проектом предусматривается: автоматический пуск и отключение повысительного насоса в зависимости от давления в напорном трубопроводе; частотное регулирование повысительного насоса (поддерживается заданное давление в напорном трубопроводе); частотное регулирование повысительного насоса; своевременный контроль состояния сетей и оборудования.

Подраздел 3. Системы водоотведения (09-021/КК-ИОС3.1 Часть 1. Система водоотведения. Внутренние сети. 09-021/КК-ИОС.3.2 Часть 2. Система водоотведения. Котельная. 09-021/КК-ИОС3.3 Часть 3. Система водоотведения. Наружные сети).

Система водоотведения. Внутренние сети.

Проектом предусматриваются следующие внутренние системы канализации: хозяйственно-бытовая канализация; дождевая, аварийная канализация; производственная канализация (от буфета, от технологических нужд бассейнов). Отвод бытовых сточных вод от санитарно-технических приборов предусмотрен по самотечным трубопроводам, по конструкциям здания. Стояки канализации выводятся на кровлю. У места установки ревизий предусмотрена установка люков доступа. Для сбора и отвода аварийного стока из технических помещений (водомерного узла, ИТП проектом предусмотрена система дренажной канализации. В помещении водомерного узла, венткамеры предусматривается трапы с подключением к приямку в ИТП. В помещении котельной предусматривается трап из чугуна. И отдельным выпуском опускается в подвал и подкачается в наружную сеть. На напорных линиях от насосов устанавливается запорная арматура и обратный клапан. Напорные трубопроводы дренажной канализации от выполняются из стальных оцинкованных электросварных труб.

Система водоотведения. Котельная.

Производственные сточные воды образуются при плановом или аварийном сбросе теплоносителя тепловой сети. Хозяйственно-бытовые стоки образуются от влажной уборки помещений. Отвод стоков от сбросных и сливных трубопроводов предусматривается дренажным безнапорным трубопроводом. Стоки от технологических и бытовых выпусков котельной подаются в проектируемую внутриплощадочную бытовую сеть канализации производственной площадки. В котельной предусматривается система внутренней бытовой канализации во встроенных помещениях для отвода бытовых сточных вод от санитарно-технических приборов. Отвод бытовых сточных вод осуществляется самотеком по сети внутренней бытовой канализации в систему наружной канализации. Для защиты от коррозии

трубопроводы грунтуются и окрашиваются. Трубопроводы выполнены с уклоном 0,02 по ходу движения.

Система водоотведения. Наружные сети.

В границах земельного участка проходят существующие сети водоотведения. Подключение объекта осуществляется к существующим выпускам сетей водоотведения. Самотечные участки сети канализации прокладываются из безнапорных двухслойных гофрированных полипропиленовых труб. Проектом приняты колодцы из сборных железобетонных элементов. Проход трубопроводов через стенки ж/б колодцев, для исключения передачи нагрузки на трубопровод при неравномерной осадке ж/б колодцев и трубопровода, осуществляется с использованием защитных втулок и муфт. Проектом предусматривается устройство внутриплощадочных сетей дождевой канализации, с отведением дождевого стока в общесплавную канализацию. В проектируемые внутриплощадочные сети дождевой канализации отводятся стоки с кровли проектируемого здания и с прилегающей территории: от системы водостоков здания; от дождеприемников.

Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети (09-021/КК-ИОС4.1 Часть 1. Отопление, теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование. Внутренние сети. 09-021/КК-ИОС4.2 Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт. 09-021/КК-ИОС4.3 Часть 3. Наружные тепловые сети. 09-021/КК-ИОС4.4 Часть 4. Котельная).

Отопление, теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование. Внутренние сети.

Отопление. В здании запроектированы четыре системы отопления. Система отопления СО№1 (Т11, Т21) – система отопления тёплого пола. Система обслуживает помещения бассейна, зоны отдыха, душевых и санузлов 1-го этажа, душевых и санузлов 2-го этажа. Разводка магистральных трубопроводов и размещение коллекторных узлов располагаются под потолком подвала. На каждом подающем трубопроводе от коллектора устанавливается ротаметр, а на обратном термостатическая головка с капиллярной трубкой. На подающем трубопроводе к коллектору устанавливается автоматический балансировочный клапан, который увязывает коллекторы между собой. Трубопровод тёплого пола запроектирован из труб многослойных металло-полимерных. Система отопления СО№2 (Т12, Т22) – система радиаторного отопления. Данная система – двухтрубная, коллекторная. Разводка магистральных трубопроводов и размещение коллекторов (обслуживающих 1-й этаж) располагаются под потолком подвала. Коллекторы на обслуживаемых этажах (выше 1-го) находятся в подсобных помещениях. Нагревательные приборы в системе отопления приняты радиаторы трубчатые. Система отопления СО№3 (Т13, Т23) – система отопления лестничных клеток. Данная система отопления вертикальная двухтрубная со встречным движением теплоносителя. Разводка магистральных трубопроводов под потолком подвала. Система отопления СО№4 (Т14, Т24) - система отопления уличных обходных дорожек (система снеготаяния). Разводка магистральных трубопроводов и размещение коллекторных узлов располагаются под потолком подвала. В качестве магистральных трубопроводов систем отопления предусмотрены стальные водогазопроводные и стальные электросварные трубопроводы. Подводка к отопительным приборам предусмотрена из труб многослойных металло-полимерных (от коллектора до прибора отопления). Для магистральных трубопроводов предусматривается тепловая изоляция. Трубопроводы от коллектора до приборов отопления прокладываются в стяжке пола в гофротрубе.

Теплоснабжение. Проектом предусмотрена горизонтальная двухтрубная водяная система теплоснабжения. Для возможности опорожнения системы магистральные трубопроводы прокладываются с уклоном в сторону ИТП (газовую котельную). Проектом

предусмотрена возможность отключения систем по веткам и слива воды из них. В качестве магистральных трубопроводов систем теплоснабжения проектом предусмотрены стальные водогазопроводные и стальные электросварные трубопроводы. Проектом предусмотрена тепловая изоляция всех магистральных и разводящих трубопроводов систем теплоснабжения.

Вентиляция. В помещениях здания предусмотрена, преимущественно, приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Системы приточно-вытяжной вентиляции воздуха запроектированы с учетом группировки обслуживаемых помещений, в соответствии с их назначением, техническим заданием и требованиями нормативных документов. В качестве вентиляционного оборудования общеобменной вентиляции применяется вентиляционное оборудование, имеющее необходимые сертификаты. Режим работы вентиляционного оборудования соответствует режиму работы помещений, которые обслуживаются соответствующей установкой. Приточно-вытяжные установки напольного и подвешного исполнения размещаются в венткамерах в подвале, канальное оборудование располагается как в венткамерах, так и в «межпотолочном» пространстве обслуживаемых помещений или коридорах. Забор наружного воздуха осуществляется по утепленным воздухозаборным шахтам. Выброс отработанного воздуха осуществляется через вытяжные шахты, выполненные в строительных конструкциях на высоте не менее одного метра от уровня кровли. По помещению подвала предусматривается сборный приточный воздуховод, к которому подключаются приточные системы. Для санузлов, кладовых уборочного инвентаря также предусмотрены отдельные системы вытяжной вентиляции. Для вентиляции обеденного зала и горячего цеха предусмотрены самостоятельные вытяжные и приточные системы вентиляции воздуха. Для помещений ИТП, Водомерного узла предусмотрены самостоятельные механические вытяжные системы вентиляции посредством канальных вентиляторов. Для вентиляции помещения бассейна запроектирована приточно-вытяжная механическая вентиляция.

Автоматизация систем вентиляции. Система управления приточно-вытяжными системами вентиляции построена на основе программируемых логических контроллеров, набора датчиков, исполнительных механизмов и комплекта силового электрооборудования, обеспечивающего технологические переключения.

Индивидуальный тепловой пункт.

Источником теплоснабжения является проектируемая в составе объекта котельная. Узел ввода: на вводе в ИТП предусмотрена фланцевая запорная и промывочная арматура и сетчатый фильтр на подающем и обратном трубопроводе для защиты системы и узла учета от грязи. Узел учета теплотребления: после узла ввода устанавливается узел учета тепловой энергии, на прямом и обратном трубопроводе. Узел обеспечения гидравлических режимов обеспечивает стабильные гидравлические режимы работы всей системы. В ИТП предусматривается установка регулятора перепада давлений для поддержания постоянного перепада давления на вводе в ИТП. Схема подключения систем отопления независимая, через пластинчатый теплообменник.

Наружные тепловые сети.

Для подключения проектируемого здания проектом предусматривается устройство тепловых сетей. Прокладка тепловых сетей принята двухтрубная подземная бесканальная и по подвалу. Для наружной прокладки сетей отопления приняты стальные трубопроводы горячекатаные бесшовные из качественной углеродистой стали марки в изоляции ПЭ оболочке. Проходы трубопроводов сквозь стенки (фундаменты) зданий и камер должны

осуществляться с помощью установки специальных резиновых (полимерных или стальных с сальниковым уплотнением) гильз с последующим бетонированием.

Котельная.

Для котельного зала предусмотрено воздушное отопление. В качестве нагревательных приборов используются два воздушно-отопительных агрегата мощностью 20,0 кВт каждый. Теплоноситель – вода с температурным графиком 105/80°С. В помещении котельного зала в холодный период предусматривается естественная приточно-вытяжная вентиляция, с кратностью воздухообмена равной 1, без учета воздуха, засасываемого в топку котлов для горения. Приток воздуха в помещение осуществляется через две жалюзийные решетки. Вытяжка осуществляется через дефлектор, расположенный на кровле здания. Отвод конденсата от дефлектора осуществляется в дренажный трубопровод. Забор воздуха на горение производится из помещения котельного зала.

Подраздел 5. Сети связи (09-021/КК-ИОС5.1 Часть 1. Сети связи. Система охранной сигнализации. 09-021/КК-ИОС5.2 Часть 2. Сети связи. Система контроля и управления доступом. 09-021/КК-ИОС5.3. Часть 3. Сети связи. Структурированная кабельная сеть. Локально-вычислительная сеть. Телефонизация. 09-021/КК-ИОС5.4 Часть 4. Сети связи. Радиофикация. 09-021/КК-ИОС5.5 Часть 5. Сети связи. Телевидение. 09-021/КК-ИОС5.6 Часть 6. Сети связи. Специализированный комплекс технических средств оповещения объекта и присоединение его к РАСЦО. 09-021/КК-ИОС5.7 Часть 7. Сети связи. Котельная).

Система охранной сигнализации.

Проектируемая система автоматической охранной сигнализации относится к адресным системам, позволяющим к одному контроллеру адресной двухпроводной линии связи подключать не более 127 адресных устройств. В качестве приемно-контрольного прибора для построения системы автоматической охранной сигнализации используется контроллер двухпроводной линии С2000-КДЛ, который работает в составе автономной системы охраны, построенной на базе пульта контроля и управления охранно-пожарного С2000М. Для отображения состояния и управления разделами в составе ИСО «Орион» предусмотрен блок контроля и индикации С2000-БКИ SMD. Оборудование системы охранной сигнализации обеспечивает постоянный контроль извещателей и шлейфов охранной сигнализации. Центральное оборудование управления и индикации располагается в помещении администрации на 3-м этаже здания. На посту дежурного обеспечивается возможность постановки/снятия с охраны помещений, контроль состояния тревог, просмотр протоколов событий, управление системами ОС и СКУД. Ядром системы охранной сигнализации является пульт контроля и управления охранно-пожарный «С2000М» производства компании ЗАО НВП «Болид». "С2000М" предназначен для информационного объединения приборов ИСО «Орион» с целью организации единого центра управления и сбора системных сообщений, объединения шлейфов сигнализации в разделы, создания перекрестных связей между разделами и выходами разных приборов. Системой автоматической охранной сигнализации должны оборудоваться все помещения с постоянным или временным хранением материальных ценностей, а также все уязвимые места здания (окна, двери, люки, вентиляционные шахты, короба и т.п.), через которые возможно несанкционированное проникновение в помещения объекта. Данным проектом предусматривается организация охранной сигнализацией тремя рубежами охраны. Все помещения с оконными проемами, в которые возможно проникновение снаружи извещателями охранными объемными, извещателями магнитоконтактными и датчиками разбития стекла.

В качестве приемно-контрольного прибора для построения системы автоматической охранной сигнализации используется контроллер двухпроводной линии С2000-КДЛ, который работает в составе автономной системы охраны, построенной на базе пульта контроля и управления охранно-пожарного С2000М. Для передачи информационных сигналов от охранно-тревожной сигнализации на пульт центрального наблюдения или мобильный телефон принято устройство окончное объектовое передачи извещений. В качестве основного канала предусмотрено использование GSM канала.

Система контроля и управления доступом.

Система контроля и управления доступом обеспечивает автоматизированный, регламентированный доступ в помещения зданий, а также административные помещения. Система предназначена для организации санкционированного прохода персонала, с выдачей персональных идентификационных карт с возможностью хранения базы данных, регистрации событий. Система СКУД формирует и предоставляет информацию о происходящих в системе событиях в графическом и текстовом виде. В качестве запирающих устройств используются электромагнитные замки с доводчиками и электромеханические замки с доводчиками. Для индивидуальных пропусков-идентификаторов используются бесконтактные пластиковые карты. Точки доступа, блокирующие двери на путях эвакуации людей, оборудуются устройствами экстренной «разблокировки» запирающих устройств (разрыватель электропитания замков) с отображением их срабатывания в подсистеме охранно-тревожной сигнализации с признаком «тревога». Оборудование входа на территорию видеодомофонами. Оборудование системы СКУД размещается с учетом требований нормативных документов и эргономики использования, контроллер управления доступом С2000-2, устанавливается за подвесным потолком на стене в защищаемых помещениях, согласно планировкам проекта.

Структурированная кабельная сеть. Локально-вычислительная сеть. Телефонизация.

Локально-вычислительная сеть (ЛВС). ЛВС состоит из: кабельной системы ЛВС (реализуется в составе СКС); активного оборудования ЛВС уровня распределения и доступа; Кабельная система ЛВС спроектирована на основании стандарта ГОСТ Р 53246-2008 «Системы кабельные структурированные. Проектирование основных узлов системы. Общие требования» и обеспечивает передачу информации. Общая топология построения ЛВС и подключения к узлу агрегации Единой Мультисервисной. Телекоммуникационной сети (интеграции в ЕМТС) представляет иерархическую звезду на базе активного сетевого оборудования фирмы, отвечающего всем требованиям по надежности и обладающее необходимыми техническими характеристиками, достаточными для решения задач, поставленных перед данной сетью. Скорость на магистральных линиях связи и на линиях подключения активного оборудования ЛВС. Оборудование доступа комплектуется SFP модулями для передачи информации по ВОК на скорости до 1 Гбит/с. Коммутаторы устанавливаются в телекоммуникационные шкафы. К портам коммутаторов подключаются окончное сетевое оборудование ЛВС.

Средства телефонной связи обеспечивают местной телефонной связью посредством установки VoIP шлюза ТАУ-16.ІР необходимой емкости. Общее количество внутренних абонентов – 11. Размещение ТАУ-16.ІР осуществляется в стандартном телекоммуникационном шкафу - ТШ.СС, в соответствии со схемой размещения. Заземление оборудования передачи данных – от контуров технологического заземления узлов связи.

Общая топология структурированной кабельной системы (СКС) представляет собой “звезду”. Магистральная (вертикальная) подсистема СКС здания не предусматривается

Горизонтальная кабельная подсистема предназначена для соединения кроссов коммутации с телекоммуникационными розетками на рабочих местах

Радиофикация.

Для приема сигналов радиовещания по IP каналу оператора связи и организации на объекте распределительной и абонентской сети 3-х программ радиовещания в шкаф ТШ.РТ. Усилитель – коммутатор звуковых сигналов РТС-2000 ОК-3ПР/П/ПВК/ВЧ предназначен для приема сигналов трех программ вещания и программы оповещения по IP каналу, согласования по уровням, коммутации, микширования звуковых и управляющих сигналов. Усилитель-коммутатор устанавливается в оконечных точках сетей трехпрограммного вещания и оповещения и обеспечивает: прием трёх программ звукового вещания и оповещения о чрезвычайных ситуациях; трансляцию трёх программ радиовещания в дежурном режиме; переключение трансляции программ радиовещания на трансляцию сигналов оповещения ГОЧС; прием речевых сигналов оповещения; оповещение по интерфейсу типа «сухой контакт»; передачу сигналов оповещения ГОЧС системам СОУЭ; управление внутренними громкоговорителями; передачу информации о состоянии комплекса и канала связи; подключение линий абонентских радиоточек, внутренних и внешних громкоговорителей оповещения.

Телевидение.

Проектной документацией предусмотрена сеть кабельного телевидения. Проект выполнен с учетом требований РМД 31-10-2011г. и ГОСТ Р 52023-2003. Точка подключения наружных сетей связи к внутренним сетям – стационарное оборудование (оптический кросс) расположенный в телекоммуникационном шкафу. Абонентские ТВ розетки, согласно заданию технологов устанавливаются в помещениях библиотеки. Всего проектной документацией предусматривается оборудование сетью телевидения – 18 помещений. Магистральная сеть телевидения выполнены кабелем коаксиальным радиочастотным безгалогенным. Абонентская сеть телевидения выполнены кабелем коаксиальным радиочастотным безгалогенным. Сеть телевидения прокладывается в слаботочном стояке в стальной трубе, на этажах по коридорам в лотке, в помещениях — в кабель-каналах.

Специализированный комплекс технических средств оповещения объекта и присоединение его к РАСЦО.

Специализированный комплекс технических средств оповещения (СКТСО), разработан для своевременного доведения информации и сигналов оповещения в автоматизированном режиме до населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. СКТСО должен обеспечивать прием и автоматическое исполнение команд РАСЦО населения Санкт-Петербурга, усиление и дальнейшее воспроизведение предупредительного сигнала «Внимание, всем» и последующего речевого сообщения через громкоговорители. На данном объекте воспроизведение сигналов оповещения осуществляется через оповещатели пожарные речевые (блоки акустические). Оповещатели пожарные речевые устанавливаются на стенах помещений административных и дежурно-диспетчерских служб объекта. В помещениях дежурно-диспетчерских служб также предусматривается установка ТВ и радио розеток. В помещениях предусмотрено по одной двойной розетке типа RJ-45 для подключения телефона и интернета. Кабели прокладываются в соответствии с планами расположения оборудования и кабельных трасс. Управление системой оповещения объекта осуществляется с центральной станции оповещения РАСЦО.

Сети связи. Котельная.

Проектом предусмотрен автоматический режим работы котельной без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Управление котлами, горелками осуществляется системой управления (регулирования). Питание и управление горелкой К2.1, насосом подмеса и привода предусматривается от щита управления котлом. Автоматика щита управления котлом ЩУК-1 с контроллером управляет котлом К1.1, горелкой К2.1 и насосом подмеса К3.1. От контроллера «В2» подается управляющий сигнал на включение насоса подмеса котла. Контроллер «В1» управляет приводом заслонки с электроприводом, установленного на обратном трубопроводе котла. Питание и управление горелкой К2.2, насосом подмеса К3.2 и привода К50б предусматривается от щита управления котлом К 1.2 ЩУК-2. Автоматика щита управления котлом ЩУК-2 с контроллером (В2) управляет котлом К1.2, горелкой К2.2 и насосом подмеса К3.2. Котельная оборудована средствами защиты, срабатывающими в аварийных ситуациях. В помещении котельной предусмотрен контроль загазованности посредством прибора ЭССА.

Подраздел 6. Система газоснабжения (09-021/КК-ИОС6.1 Часть 1. Котельная. Газоснабжение внутривысотное. 09-021/КК-ИОС6.2 Часть 2. Котельная. Газоснабжение внутреннее).

Котельная. Газоснабжение внутривысотное.

В качестве основного топлива предусматривается природный газ. Проектом предусмотрена установка двух водогрейных котлов мощностью 2500 кВт каждый. Котлы комплектуются газовыми горелками. Режим потребления газа – плавно меняющийся (обеспечивается автоматикой котлов). Для исключения скачкообразных изменений расхода газа, вызванных периодическим частичным или полным прекращением подачи газа, на вводе газа в котельную установлен быстродействующий запорный электромагнитный клапан, обеспечивающий отключение подачи газа. Узел учета расхода газа расположен непосредственно в котельном зале. Прокладка подземного газопровода запроектирована на глубине не менее 1,2 м с устройством песчаного основания и песчаной присыпки. Проектом предусмотрено: подключение проектируемого полиэтиленового газопровода среднего давления к существующему подземному полиэтиленовому газопроводу среднего давления, расположенному на границе земельного участка с установкой тройника и подземного крана; прокладка подземного полиэтиленового газопровода высокого давления (прокладка выполняется открытым траншейным способом); выход проектируемого стального газопровода высокого давления из земли. Проектом предусмотрена охранная зона газопроводов.

Котельная. Газоснабжение внутреннее.

По надежности теплоснабжения котельная относится ко второй категории. В соответствии с заданием на проектирование в качестве основного топлива предусматривается природный газ. Проектом предусмотрена установка двух водогрейных котлов мощностью 2500 кВт каждый. Котлы комплектуются газовыми горелками. Режим потребления газа – плавно меняющийся (обеспечивается автоматикой котлов). Для исключения скачкообразных изменений расхода газа, вызванных периодическим частичным или полным прекращением подачи газа, на вводе в котельную предусмотрена установка клапана электромагнитного быстродействующего с медленным открытием. Коммерческий учет количества газа, поступающего в котельную, производится расходомером-счетчиком. Контроль давления газа на входе в горелки осуществляется показывающими манометрами. Котлы оборудуются необходимыми приборами КИП и автоматикой защиты и регулирования

горения в объеме заводской поставки. Узел учет расхода газа расположен непосредственно в котельном зале. Тепловыделяющее оборудование, трубопроводы изолированы.

Раздел 6. Технологические решения (09-021/КК-ТХ1 Подраздел 1. Технологические решения. Бассейны. 09-021/КК-ТХ2 Подраздел 2. Технологические решения. 09-021/КК-ТХ3. Подраздел 3. Технологические решения. Котельная).

Технологические решения.

Проектом приспособления объекта культурного наследия сохраняется функциональное назначение (комплекс бань). Функциональная схема здания разработана в соответствии с техническим заданием заказчика и существующими санитарно-гигиеническими и противопожарными нормами. На первом этаже расположены бани, сауны, гидромассажные ванны. Также на первом этаже расположено кафе, организована открытая терраса с круглогодично функционирующими плавательными бассейнами с подогреваемой водой. Помещения для технического обслуживания бассейна имеют отдельный вход с улицы. Вентоборудование, ИТП, водомерный узел будут расположены в подвальном этаже здания. Для вертикальных связей в здании предусмотрены три существующие и одна вновь возводимая лестницы. Для эвакуации из здания предусмотрены пять рассредоточенных эвакуационных выходов, ведущих непосредственно наружу. В составе здания запроектированы следующие основные технологические помещения и зоны: открытые и крытые бассейны с раздевалками; кафе, административно-бытовые помещения.

Блочно-модульная котельная предназначена для теплоснабжения здания "Ушаковские бани "Гигант" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. По расположению котельная – отдельно стоящая. Расположение узлов учета газа, воды и электроэнергии предусмотрено непосредственно в котельной. Проектом предусмотрена установка двух водогрейных котлов. Котельная работает в автоматическом режиме и не требует постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Раздел 7. Проект организации строительства (09-021/КК-ПОС Проект организации строительства. 09-021/КК-ПОД Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства).

Проект организации строительства.

Проект организации строительства предусматривает следующие мероприятия: характеристика строительства и условия его осуществления; градостроительная ситуация; объёмно-пространственные, планировочные и конструктивные решения; выводы и рекомендации по результатам инженерно-технического исследования памятника; организация строительной площадки и производства работ; методы производства основных видов работ; мероприятия и проектные решения по охране окружающей среды в период реставрации; гигиенические требования к организации строительной площадки; обоснование потребности в основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах; обоснование потребности в электроэнергии и воде на строительной площадке; обоснование потребности строительства в кадрах; обоснование потребности во временных зданиях и сооружениях; контроль качества работ; мероприятия по охране труда, технике безопасности и пожарной безопасности на время производства работ.

Система пожарной сигнализации.

Система пожарной сигнализации (СПС) организована на базе приборов производства ЗАО НВП «БОЛИД», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта. На объекте предусмотрено

резервирование линий интерфейса RS-485 для устранения влияния единичной неисправности на работоспособность системы пожарной автоматики во всех частях здания. В качестве устройств коммутации линий интерфейса приняты блоки коммутации БК-24-RS-485-01. Бесперебойное питание системы обеспечивает резервные источники питания. В качестве основного способа защиты от поражения электротоком (в аварийных ситуациях) принято защитное заземление.

Система оповещения и управления эвакуацией.

Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ), в соответствии с требованием СП 3.13.130.2009, помещения защищаемого объекта подлежат оборудованию СОУЭ 4-го типа. В состав СОУЭ 4-го типа входят речевые, световые оповещатели, система обратной связи с зонами оповещения. Система оповещения построена на базе контрольно-пусковых блоков «Болид» «С 2000 КПБ» и приборов управления речевым оповещением «SPM-B10050-DW». Комбинированная система оповещения представляет собой цифро-аналоговый моноблок для построения полнофункциональных систем оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) 3-го типа, объектовых (ОСО) и локальных (ЛСО) систем оповещения. Бесперебойное питание системы оповещения осуществляется от аккумуляторных батарей, устанавливаемых в блок оповещения.

Так же в комплект проектной документации вошли следующие разделы: проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Иная документация (09-021/КК-ГТО Геотехническое обоснование строительства. 09-021/КК-ОСОКН Обеспечение сохранности объекта культурного наследия).

Геотехническое обоснование строительства.

Геотехническое обоснование строительства выполнено в соответствии с проектом реставрации и приспособления здания. Выполнены расчеты и анализ геотехнического обоснования работ «нулевого» цикла в составе проекта реставрации и приспособления здания: основные расчётные положения; вариантное геотехническое моделирование работ по понижению подвалов здания. Выполнены расчеты и анализ основных конструктивных и технологических решений по устройству подземной части: конструктивные решения по устройству подземной части здания; технологическая последовательность производства строительных работ по устройству подземной части сохраняемого и приспособляемого здания. Выполнен геотехнический расчёт устройства подземной части проектируемого здания: моделирование поэтапной технологической последовательности производства работ в ПК PLAXIS; представлены результаты геотехнического расчёта влияния работ «нулевого» цикла на дополнительные деформации объекта приспособления и массива окружающего грунта; представлены сводные результаты геотехнического расчета.

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

В разделе рассмотрен земельный участок с кадастровым номером 78:15:0008029:1622 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, участок 7 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А).

В границах его территории расположены: объект приспособления по рассматриваемому проекту, который является объектом культурного наследия

регионального значения «Ушаковские бани «Гигант»; дворовые флигели и временные сооружения подсобного и хозяйственного назначения, планируемые к демонтажу в рамках реализации проекта приспособления (сооружения не относятся к объектам культурного наследия). Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант» проходит по контуру наружных стен здания.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка РФ-78-1-03-000-2022-2572 по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А (кадастровый но-мер 78:15:0008029:1622) участок проектируемой открытой террасы с плавательными бассейнами, входящих в приспособление объекта культурного наследия расположен в пределах единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(15)05. Земельный участок проектируемого объекта расположен в территориальной зоне ТЗЖДЗ – многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

На основании материалов технического обследования, выполненного ООО «Стройэкспотрейд» в 2005г., состояние здания было определено как крайне неудовлетворительное. Практически всем помещениям, используемым ранее в качестве бани, была присвоена аварийная категория. С 2006г. здание было выведено из эксплуатации, длительное время не использовалось и сохранилось до настоящего времени с учётом прогрессирующего развития дефектов и повреждений строительных конструкций.

По результатам обследования объекта культурного наследия «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит А, ему была присвоена аварийная категория технического состояния. До начала производства работ по приспособлению здания необходимо выполнить комплекс ремонтных и восстановительных мероприятий по устранению аварийного состояния его надземных конструкций. По итогам проведения данных мероприятий объекту реставрации и приспособления можно будет присвоить II категорию технического состояния с соответствующими значениями предельных дополнительных деформаций основания фундаментов.

Геотехнические расчёты, обосновывающие конструктивные решения по углублению подвала здания и строительству террас с бассейнами на внутривортовой территории, выполнены исходя из предположения, что все работы по снятию аварийности в здании проведены и оно имеет 2-ю категорию технического состояния.

По результатам геотехнических расчётов разработана принципиальная схема устройства защитных мероприятий при понижении подвалов в границах сохраняемого приспособляемого здания (этап работ №1) и разработке котлована под проектируемые уличные бассейны (этап работ №2).

По результатам численного моделирования в ПВК PLAXIS (том 09-021/КК-ГТО), установлено зона влияния производства работ, в пределах которой развиваются осадки поверхности, превышающие 1мм (согласно п. 9.34 СП 22.1330.2016) распространяется только на рассматриваемый объект культурного наследия «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, который является объектом приспособления для современного использования.

Максимальные расчетные значения дополнительных осадок оснований фундаментов зданий объекта культурного наследия, не превышают предельно допустимых величин, установленных ГОСТ Р 56198-2014 и СП22.13330.2016.

Максимальное суммарное расчетное значение дополнительной осадки основания фундаментов ОКН с учётом принятых конструктивных решений и выполнении технологической последовательности устройства подземной части составляет:

- 5,62 мм – на этапе понижения подвалов до проектной отметки (до абс. отм. 0,50м), что не превышает предельно допустимого значения $S_{ad} = 15,0$ мм, регламентированного ГОСТ Р 56198-2014, табл. Е.1 Приложения Е;

- 6,39 мм – на этапе разработки котлована в границах устраиваемых бассейнов до проектной отметки (до абс. отм. «минус» 0,100м) и возведения их конструкций, что не превышает предельно допустимого значения $S_{ad} = 10,0$ мм, регламентированного ГОСТ Р 56198-2014, по табл. Е.1 Приложения Е;

- суммарная осадка по всем этапам приспособления здания ОКН составляет 12,01 мм, что не превышает предельно допустимого значения $S_{ad} = 15,0$ мм, регламентированного ГОСТ Р 56198-2014, табл. Е.1 Приложения Е.

Суммарная расчетная разность осадок основания фундаментов объекта культурного наследия также не превышает предельно допустимого значения.

Геотехнический мониторинг за объектом культурного наследия «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, должен быть организован за 3 месяца до начала строительных работ. Геотехнический мониторинг должен выполняться в полном соответствии с ГОСТ Р 56198-2014, с разделом 21 ТСН 50-302-2004 и разделом 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция».

Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия при производстве строительных работ в соответствии с проектной документацией «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А» обязательно выполнение мероприятий указанных в разделе Обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Все проектные решения выполнены в соответствии с заданием КГИОП, на основании комплексных научных исследований и с учетом сохранения предмета охраны.

Принятые проектные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, соответствуют сохранению предмета охраны объекта: объемно-пространственное решение, конструктивная система, объемно-планировочное решение, архитектурно-художественное решение фасадов.

Проектная документация выполнена с учетом требований действующих нормативных, инструктивных документов и государственных стандартов Российской Федерации.

По результатам проведенного экспертами натурного обследования, изучения архивных и иконографических материалов, анализа предоставленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания

«Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК, подготовлены выводы.

Анализ представленной проектной документации по данному объекту на предмет обоснованности предложенных мероприятий по сохранению объекта культурного наследия и соответствия их требованиям государственной охраны объектов культурного наследия показал:

- объём и содержание проектной документации, представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

- проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

- документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте. Имеется историческая справка с иконографией, дающая представление об историческом облике здания и степени соответствия ему объекта в его существующем состоянии.

- проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

- проектная документация разработана в соответствии с Задаaniem на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

- проектная документация включает акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

- проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, составляющие предмет охраны, – в соответствии с положениями ст. 42, ст. 43, ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ.

- проектные решения сохраняют без изменения элементы предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, направлены на восстановление, сохранность и безопасную эксплуатацию памятника в современных условиях.

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г.

Шифр: 09-021/КК, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Материалы фотофиксации;

Приложение № 4. Копия паспорта объекта культурного наследия;

Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Копия задания, выданного органом государственной власти на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН;

Приложение № 8. Копии кадастровых паспортов;

Приложение № 9. Копия технического паспорта, планы этажей объекта культурного наследия;

Приложение № 10. Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы;

Приложение № 11. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 12. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 13. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

23 января 2024 г.

Председатель
экспертной комиссии

Подпись эксперта:
*(подписано усиленной
электронной подписью)*

Михайловская Г.В.

Ответственный
секретарь экспертной
комиссии

Подпись эксперта:
*(подписано усиленной
электронной подписью)*

Каткова Е.В.

Член экспертной
комиссии

Подпись эксперта:
*(подписано усиленной
электронной подписью)*

Быков А.М.

Приложение № 1

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
 И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

10.03.2016

№ 10-67

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани “Гигант”», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.58-1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-11637 от 03.12.2015), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 26.01.2016:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Ушаковские бани “Гигант”», 1928–1930 гг., арх. А.С. Никольский, А.В. Крестин, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Ушаковские бани “Гигант”», числящийся под номером 763 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани “Гигант”», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2 Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани “Гигант”», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани “Гигант”» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

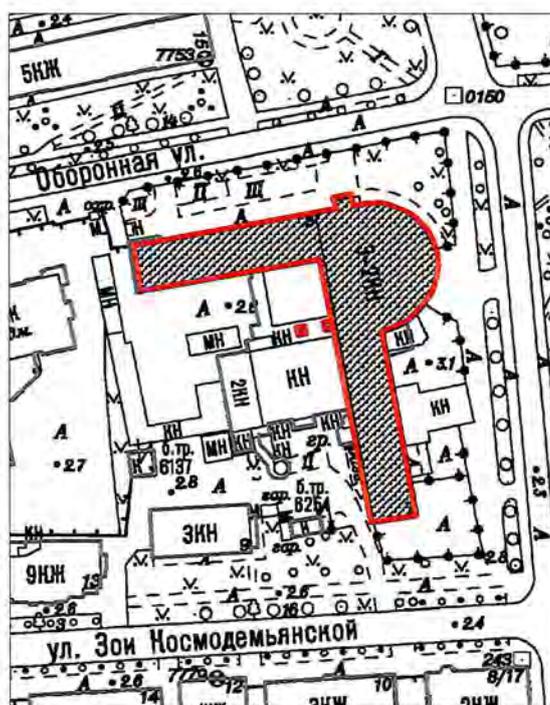


С.В. Макаров

от 10.03.2016 № 10-64

План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Ушаковские бани “Гигант”»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

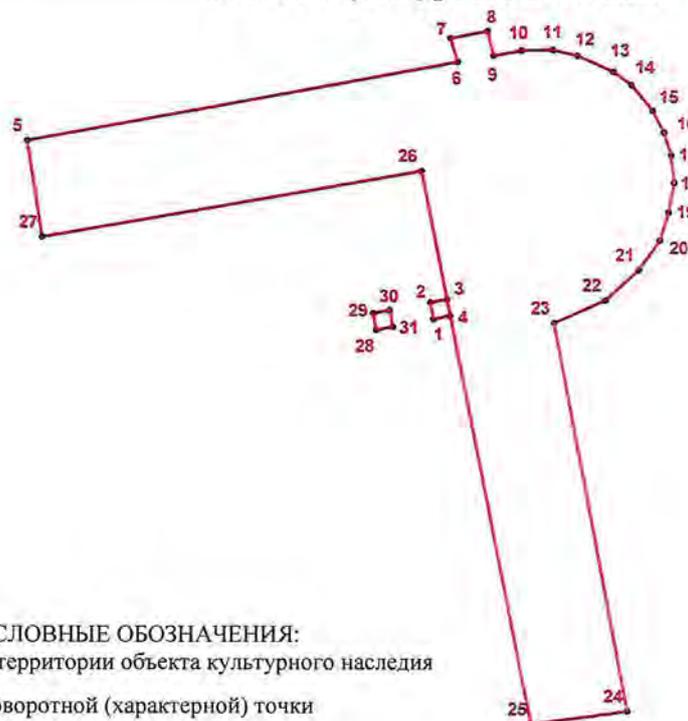
Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от 1 до точки 2 на север, от точки 2 до точки 3 на восток, от точки 3 до точки 4 на юг, от точки 4 до точки 1 на запад; от точки 5 до точки 6 на восток вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 6 до точки 7 на север вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 7 до точки 8 на восток вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 8 до точки 9 на юг вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 9 до точки 11 на восток вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 11 до точки 15 на юго-восток вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 15 до точки 18 на юг вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 18 до точки 22 на юго-запад вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 22 до точки 23 на запад, от точки 23 до точки 24 на юг вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 24 до точки 25 на запад вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007, от точки 25 до точки 26 на север, от точки 26 до точки 27 на запад, от точки 27 до точки 5 на север вдоль фасада здания, имеющего кадастровый номер 78:15:0008029:1007; от 28 до точки 29 на север, от точки 29 до точки 30 на восток, от точки 30 до точки 31 на юг, от точки 31 до точки 28 на запад.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,5661048	111,1086318
2.	89,5681689	111,1082493
3.	89,5685514	111,1103131
4.	89,5664873	111,1106957
5.	89,5883435	111,0582286
6.	89,5981300	111,1117000
7.	89,6011100	111,1107900
8.	89,6020000	111,1154100
9.	89,5989200	111,1161600
10.	89,5995592	111,1196118
11.	89,5996300	111,1235400
12.	89,5989100	111,1265700
13.	89,5969000	111,1310700
14.	89,5952600	111,1333000
15.	89,5920800	111,1358900
16.	89,5893500	111,1373100
17.	89,5864700	111,1381800
18.	89,5830800	111,1385400
19.	89,5794044	111,1378332
20.	89,5758800	111,1367500
21.	89,5722300	111,1341200
22.	89,5684413	111,1300010
23.	89,5655922	111,1236124
24.	89,5171700	111,1325800
25.	89,5155300	111,1206600
26.	89,5845924	111,1071836
27.	89,5763224	111,0600830
28.	89,5647413	111,1015051
29.	89,5668054	111,1011226
30.	89,5671879	111,1031864
31.	89,5651238	111,1035690

Приложение № 2
к распоряжению КГИОП

от 10.03.2016 № 10-67

Режим использования
объекта культурного наследия регионального значения
«Ушаковские бани “Гигант”»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение № 2

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

**Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны
объекта культурного наследия**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

05.04.2016№ 10-117

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Ушаковские бани “Гигант”»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани “Гигант”», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 23.11.2011 № 10-820 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Ушаковские бани “Гигант”» считать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

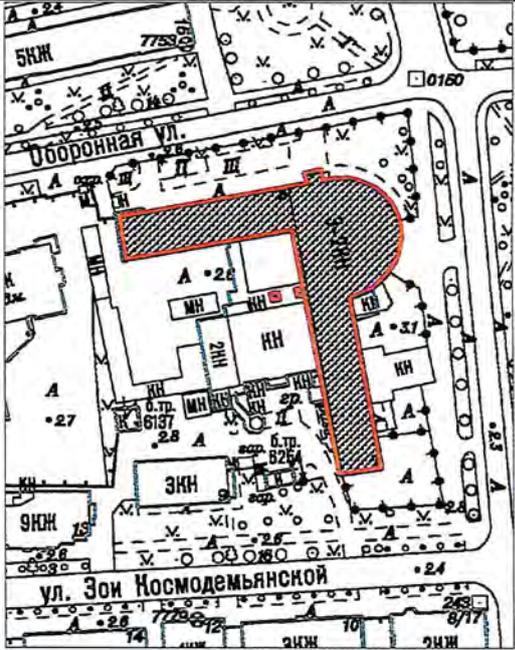
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

от 05.04.2016 № 10-117

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Ушаковские бани «Гигант»»,
1928-1930 гг., арх. А.С. Никольский, А.В. Крестин,
 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предметов охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, состоящего из двух прямоугольных двухэтажных корпусов, соединенных между собой центральным двухэтажным (полукруглым в плане) корпусом, включая повышенные объемы лестничных ризалитов;	 <p>Масштаб 1:2000</p> 
2.	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	

		<p>внутренние несущие колонны – местоположение, конфигурация (квадратное сечение);</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>три исторических лестницы – местоположение (в ризалитах корпусов здания), тип (двухмаршевые);</p>	   
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен;	

4.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>тип материала и характер отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>тип материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, расположенные); горизонтально</p> <p>исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p>	   
----	---	---	--

заполнение дверных и оконных проемов – исторический рисунок, цвет (коричневый);

два козырька над входами в здание – местоположение (северный и восточный фасады), габариты, конфигурация (прямоугольный), тип конструкции (консольный);

две трубы котельной – местоположение, габариты (прямоугольного сечения);



Приложение № 3

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Материалы фотофиксации

Фотофиксация



1. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Общий вид объекта. Дата съемки: 01.03.2023г.



2. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Дворовый фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



3. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Дворовый фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



4. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Южный фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



5. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Восточный фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



6. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Восточный фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



7. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки: 01.03.2023г.



8. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент круглой части фасада. Дата съемки: 01.03.2023г.



9. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Северный фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



10. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент северного фасада. Дата съемки: 01.03.2023г.



11. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Северный фасад. Дата съемки: 01.03.2023г.



12. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент западного фасада. Дата съемки: 01.03.2023г.



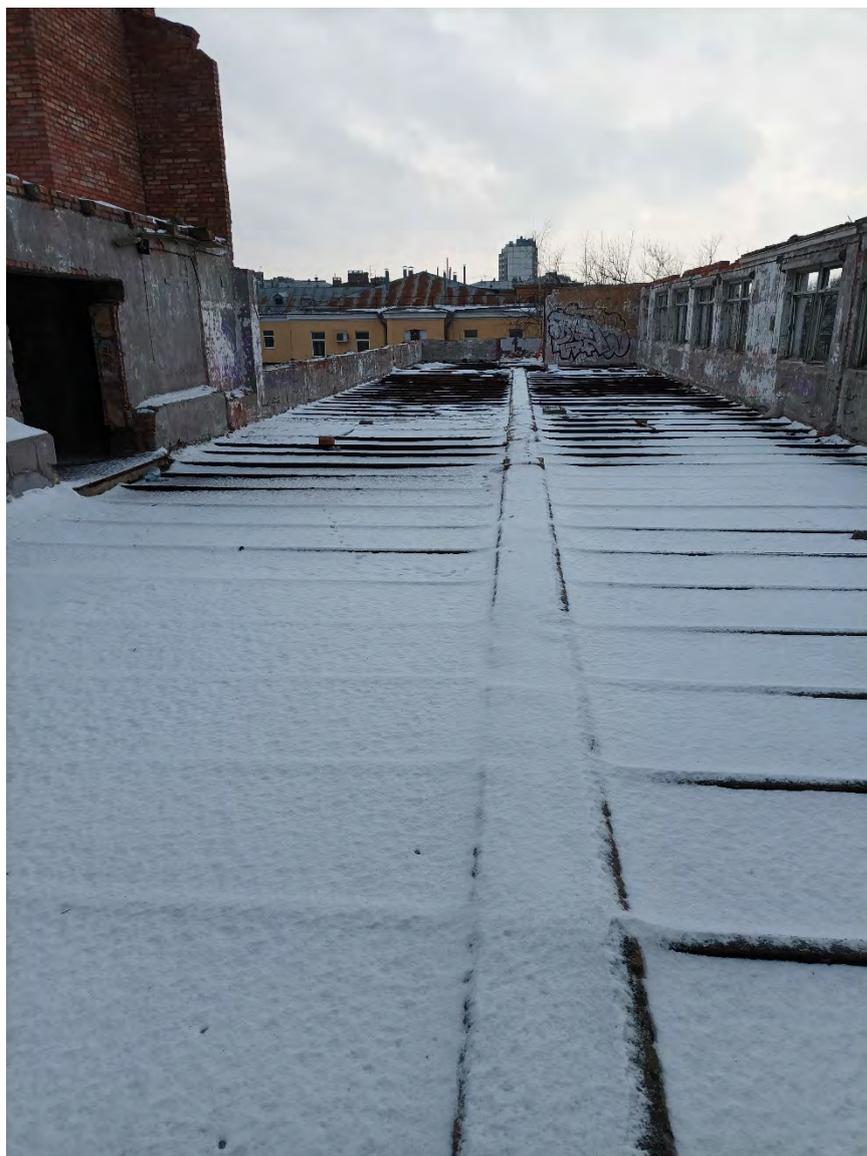
13. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Перекрытия второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



14. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Перекрытия второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



15. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Перекрытия второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



16. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Перекрытия второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



17. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Перекрытия второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



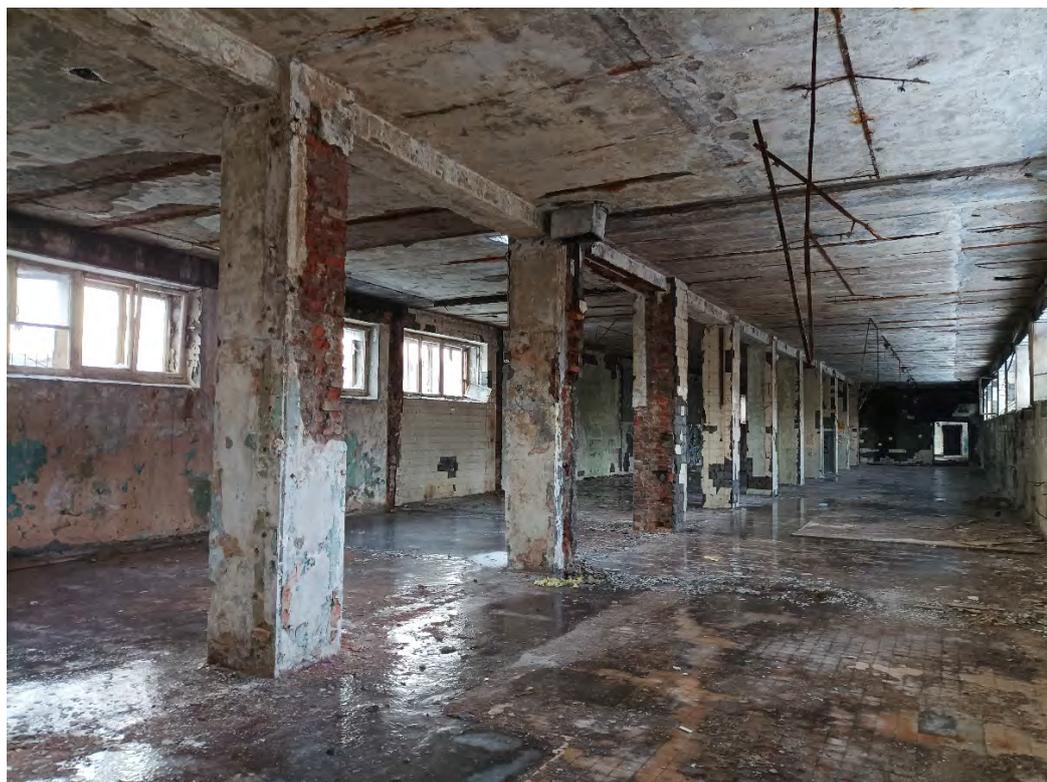
18. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Металлические балки перекрытий. Дата съемки: 01.03.2023г.



19. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент лестницы в северной части объекта. Дата съемки: 01.03.2023г.



20. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент лестницы в южной части объекта. Дата съемки: 01.03.2023г.



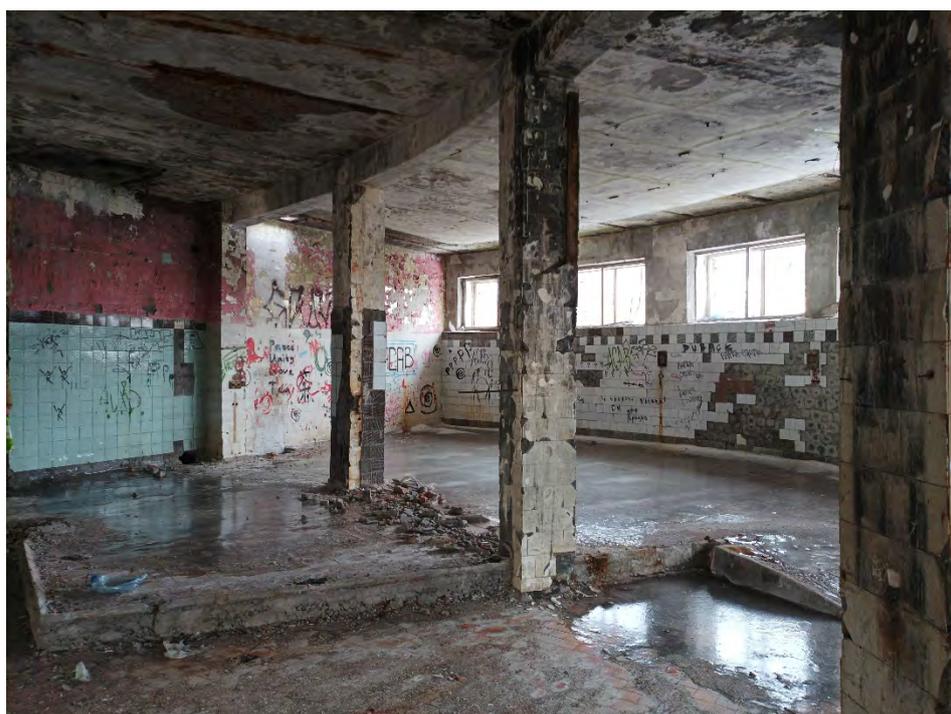
21. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Помещение второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



22. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Помещение второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



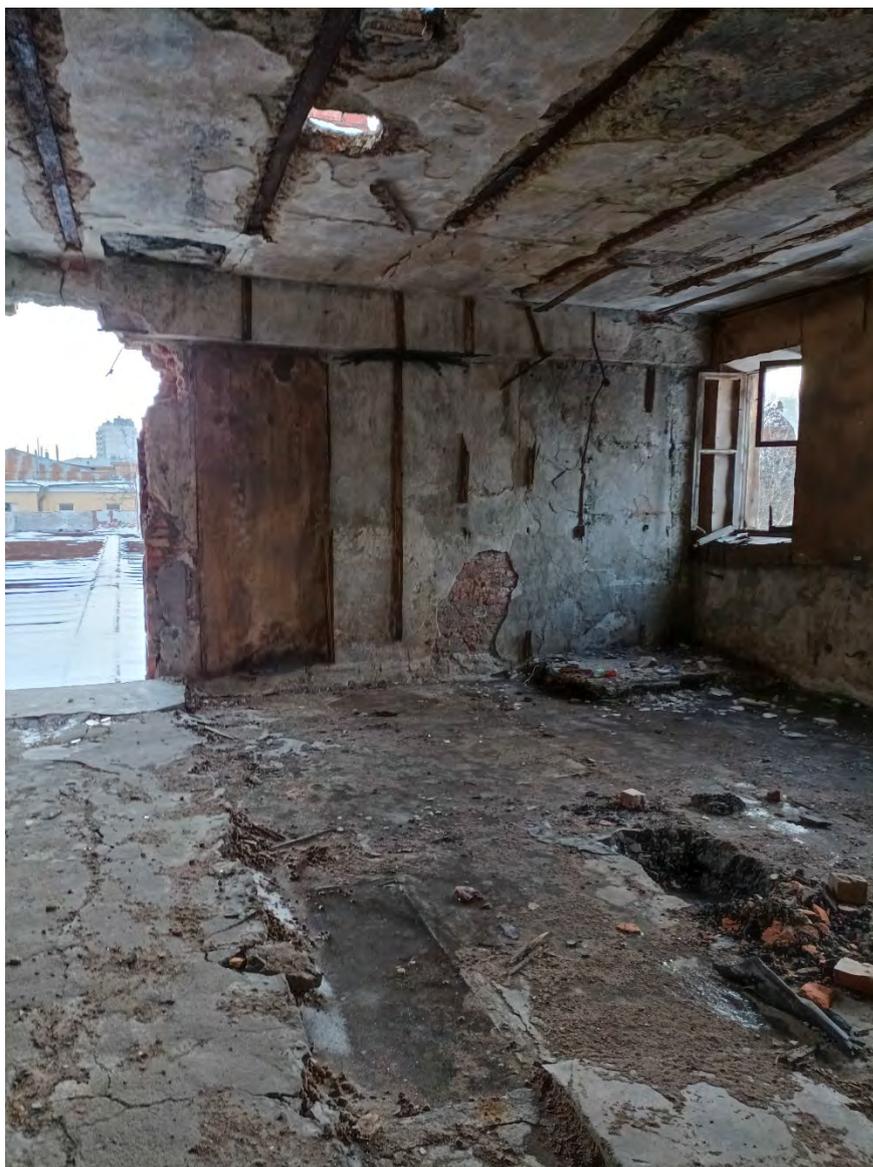
23. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Помещение второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



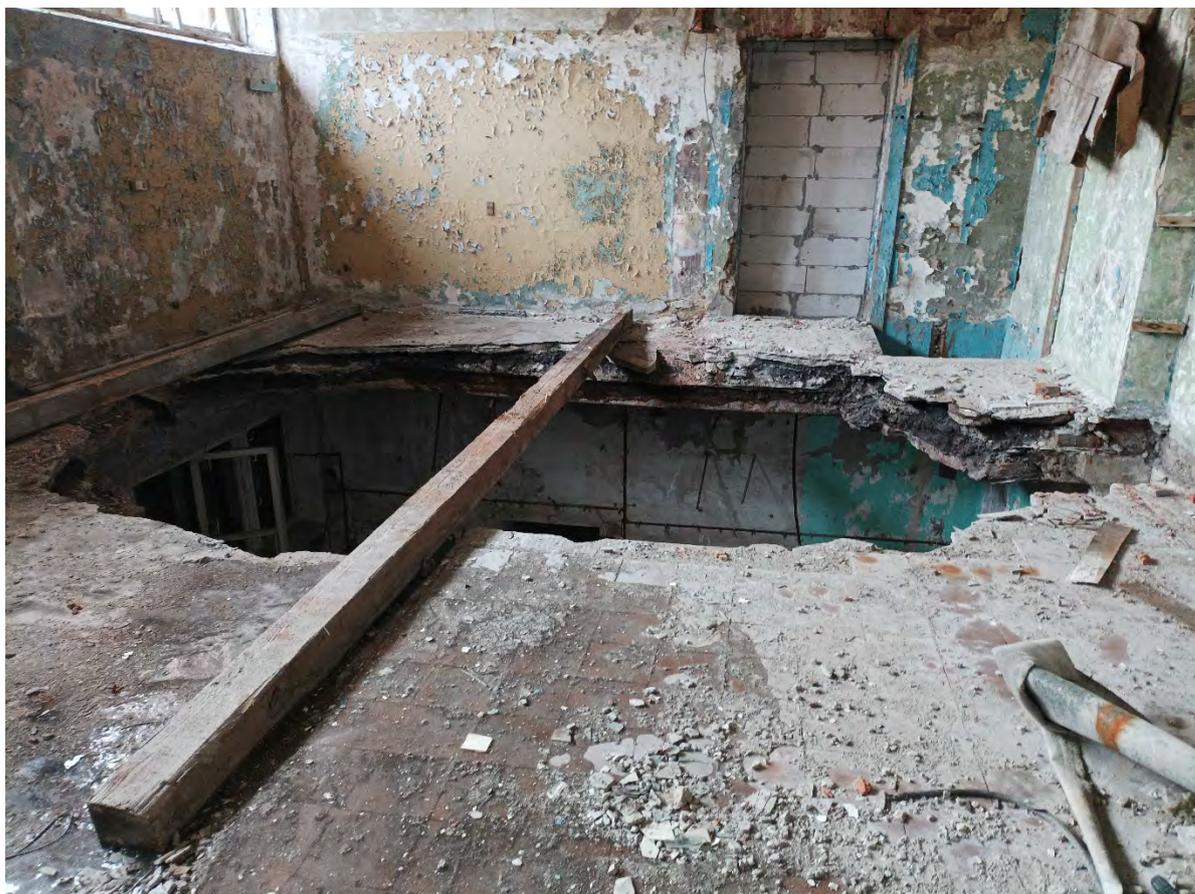
24. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Помещение второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



25. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент помещения второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



26. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент перекрытий третьего и второго этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.



27. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А. Фрагмент перекрытий первого этажа. Дата съемки: 01.03.2023г.

Приложение № 4

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Копия паспорта объекта культурного наследия

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781610572930005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



25.03.2019

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Ушаковские бани "Гигант"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1928-1930 гг.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани "Гигант"», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 10-67 от 10.03.2016 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани "Гигант"», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 10-67 от 10.03.2016 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация здания, состоящего из двух прямоугольных двухэтажных корпусов, соединенных между собой центральным двухэтажным (полукруглым в плане) корпусом, включая повышенные объемы лестничных ризалитов; Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; внутренние несущие колонны – местоположение, конфигурация (квадратное сечение); исторические отметки междуэтажных перекрытий; три исторических лестницы – местоположение (в ризалитах корпусов здания), тип (двухмаршевые); Объемно-планировочное решение: в габаритах исторических капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: тип материала и характер отделки цоколя – известняковая плита; тип материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, горизонтально расположенные); исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение дверных и оконных проемов – исторический рисунок, цвет (коричневый); два козырька над входами в здание – местоположение (северный и восточный фасады), габариты, конфигурация (прямоугольный), тип конструкции (консольный); две трубы котельной – местоположение, габариты (прямоугольного сечения);

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Ушаковские бани "Гигант"» № 10-117 от 05.04.2016 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



16 . 11 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 5

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Копия решения органа государственной власти об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17 ЯНВ 2022

№ 5-05/22

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, д. 7, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 18.05.2021 № 07-19-187/21 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» утратившим силу.

3. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

6. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «14» января 2022 г. № 5-об/22

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Ушаковские бани "Гигант"

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	6	1	0	5	7	2	9	3	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)¹:

имеется отсутствует

(нужно отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1. В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального
значения

регионального
значения

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

--

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 16.11.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 09.11.2021).

Приложение № 1
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 15.11.2021 № 01-24-4920/21-1-0. 2. Письмо КГИОП от 15.11.2021 № 01-24-4920/21-2-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 15.11.2021 № 01-24-4920/21-1-0. 2. Письмо КГИОП от 15.11.2021 № 01-24-4920/21-2-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

² Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	В интересах сохранения объекта культурного наследия, доступ к объекту культурного наследия (его части), может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП. Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письмо КГИОП от 15.11.2021 № 01-24-4920/21-2-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁶
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781610572930005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



25.03.2019

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Ушаковские бани "Гигант"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1928-1930 гг.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани "Гигант"», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 10-67 от 10.03.2016 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани "Гигант"», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 10-67 от 10.03.2016 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация здания, состоящего из двух прямоугольных двухэтажных корпусов, соединенных между собой центральным двухэтажным (полукруглым в плане) корпусом, включая повышенные объемы лестничных ризалитов; Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; внутренние несущие колонны – местоположение, конфигурация (квадратное сечение); исторические отметки междуэтажных перекрытий; три исторических лестницы – местоположение (в ризалитах корпусов здания), тип (двухмаршевые); Объемно-планировочное решение: в габаритах исторических капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: тип материала и характер отделки цоколя – известняковая плита; тип материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, горизонтально расположенные); исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение дверных и оконных проемов – исторический рисунок, цвет (коричневый); два козырька над входами в здание – местоположение (северный и восточный фасады), габариты, конфигурация (прямоугольный), тип конструкции (консольный); две трубы котельной – местоположение, габариты (прямоугольного сечения);

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Ушаковские бани "Гигант"» № 10-117 от 05.04.2016 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



16 . 11 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, д. 7, литера А
(фотофиксация выполнена 09.11.2021)



1. Общий вид на объект культурного наследия.



2. Общий вид на объект культурного наследия.

Приложение № 8

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Копии кадастровых паспортов

**филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	I	Всего листов:	17
--------	---	---------------	----

"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348	
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008029
Предыдущие номера:	78:8029:0:30:4
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.09.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:15:0008029:1007
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
3	Площадь помещения:	5767.7
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, ул Зои Космодемьянской, д 7, литера А, пом 2-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	130327756.68
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-78/041-78/080/006/2015-458/1 от 23.03.2015, Санкт-Петербург	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

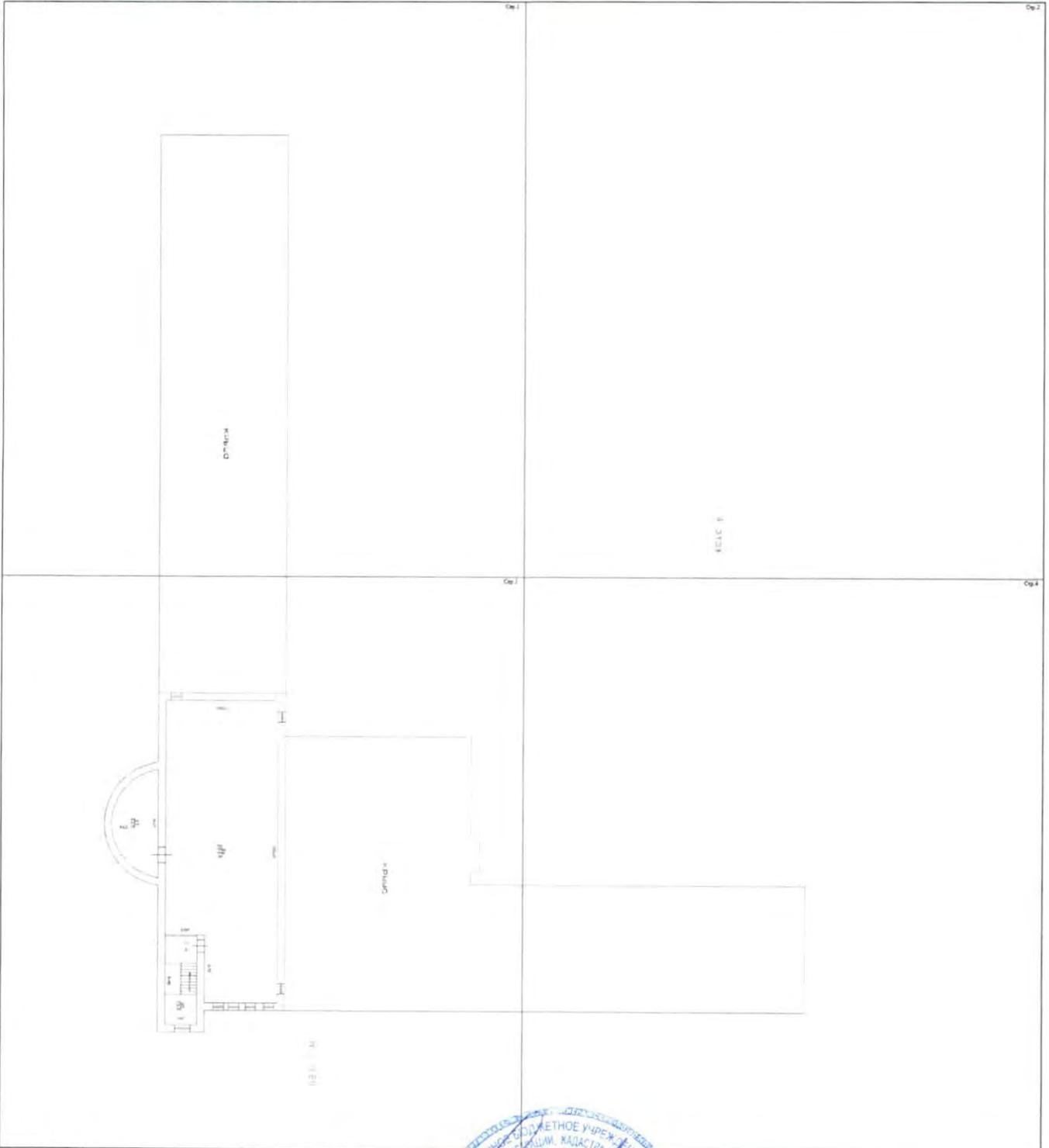
Техник I категории	М.П.	А. О. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

Техник I категории (полное наименование должности)	М.П.	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	------	--

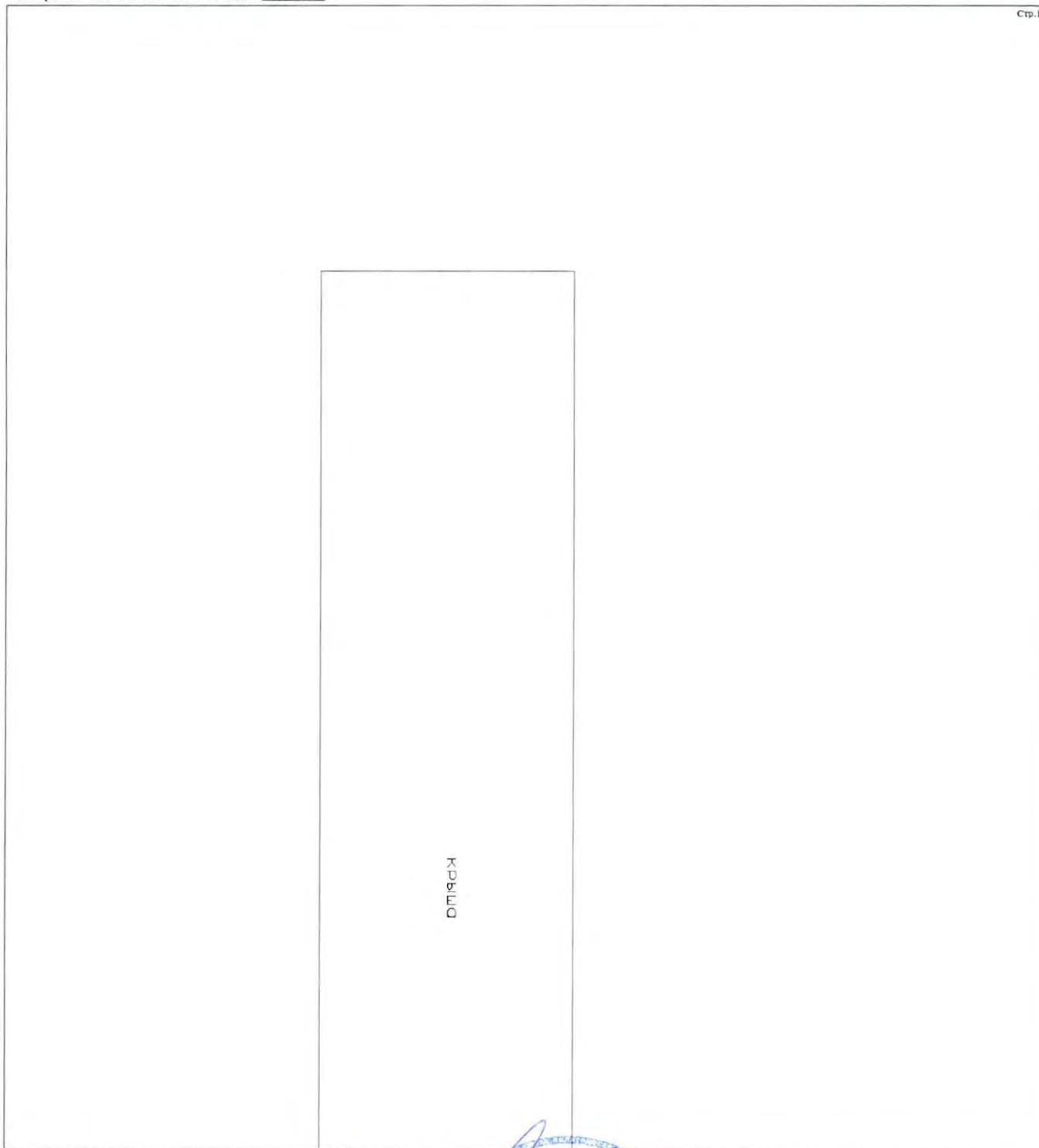


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	17
--------	---	---------------	----

"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348	
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: _____

Техник I категории (полное наименование должности)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	--

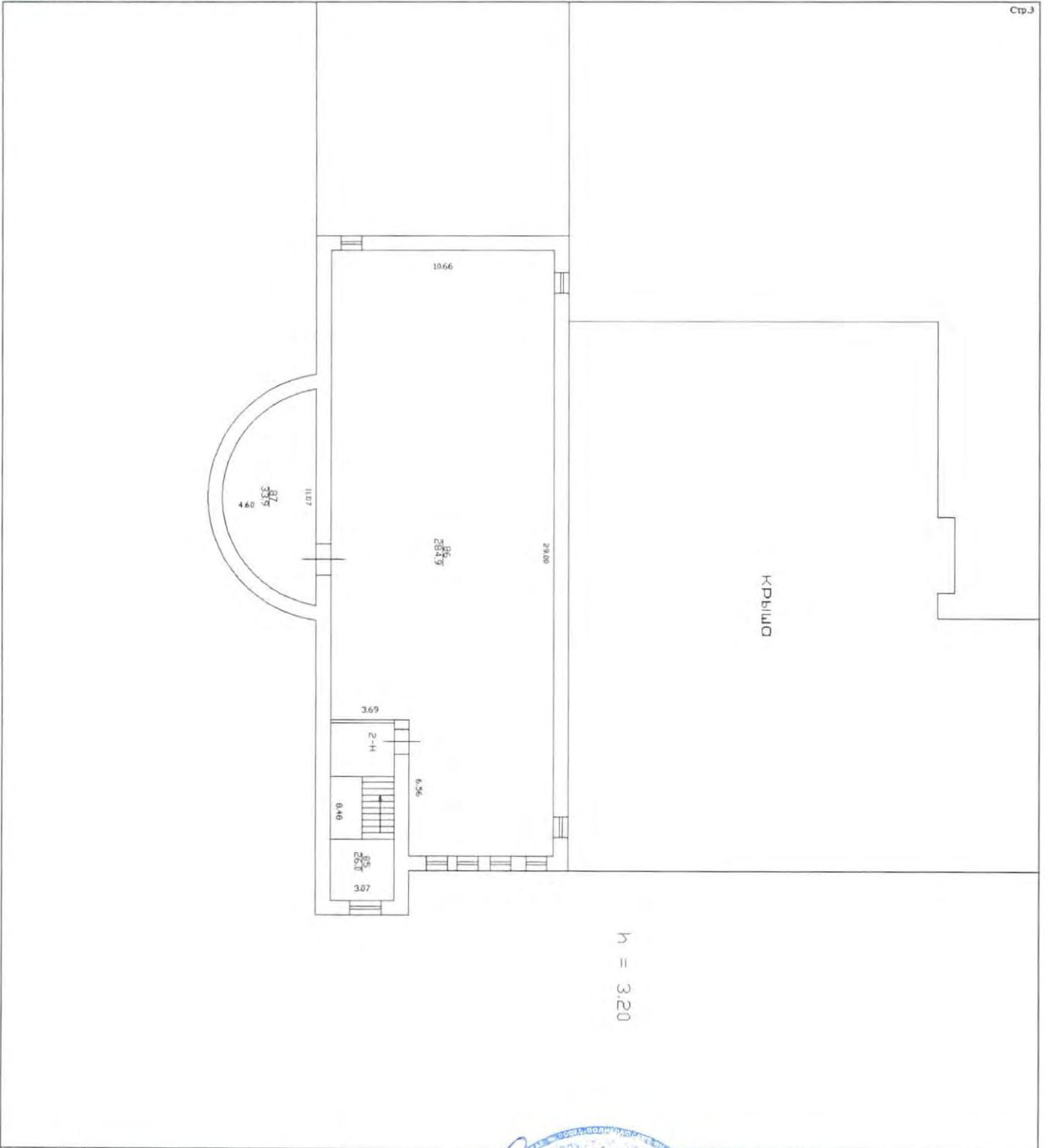


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	17
--------	---	---------------	----

"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348	
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

Техник I категории (полное наименование должности)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	--

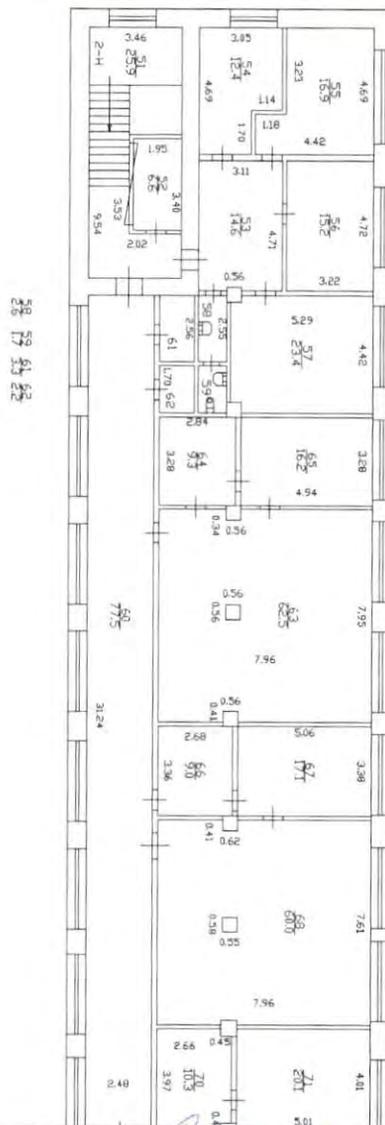


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

Стр.1



Масштаб 1:

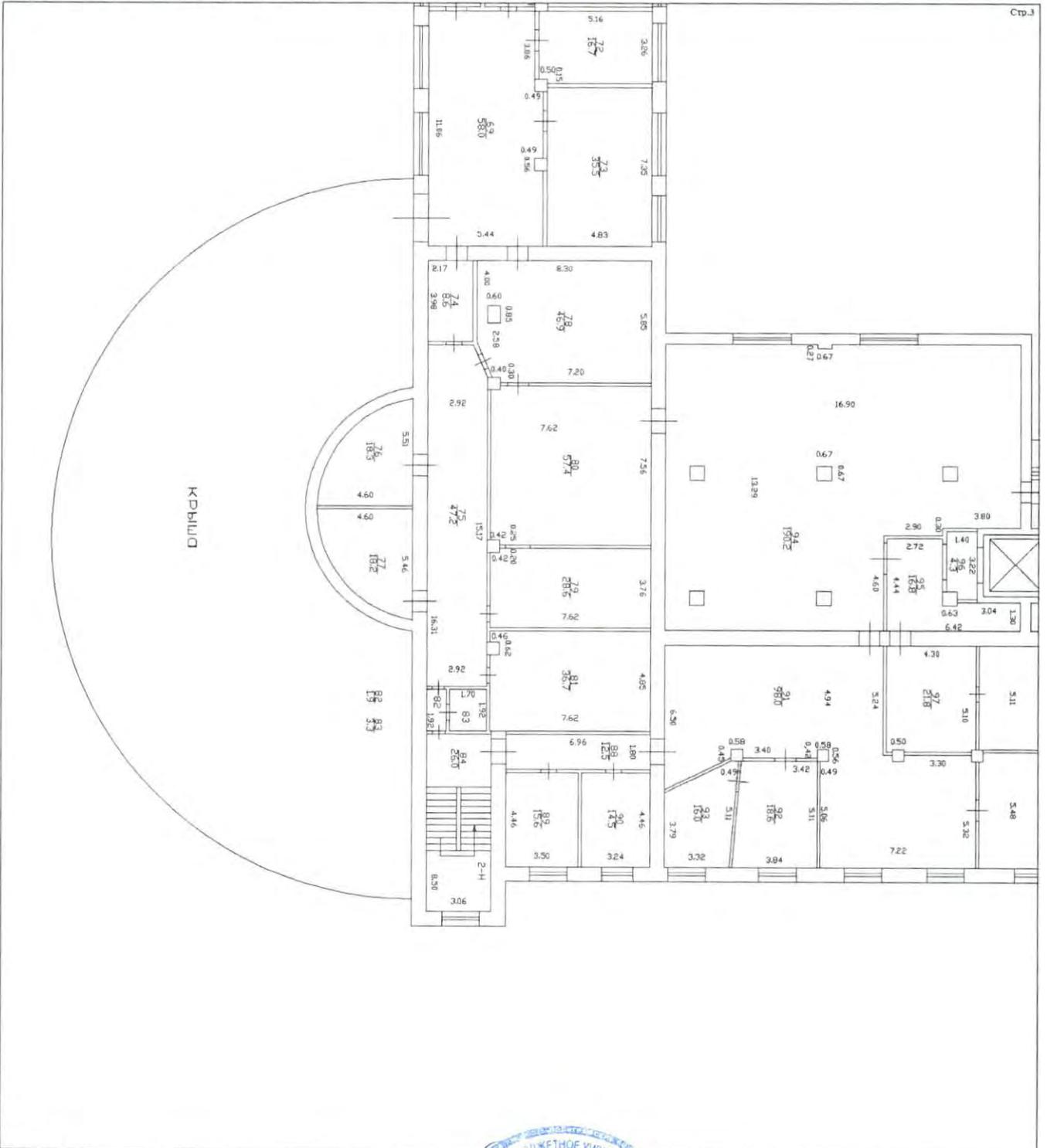
Техник I категории (полное наименование должности)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	--



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3



Масштаб 1: _____

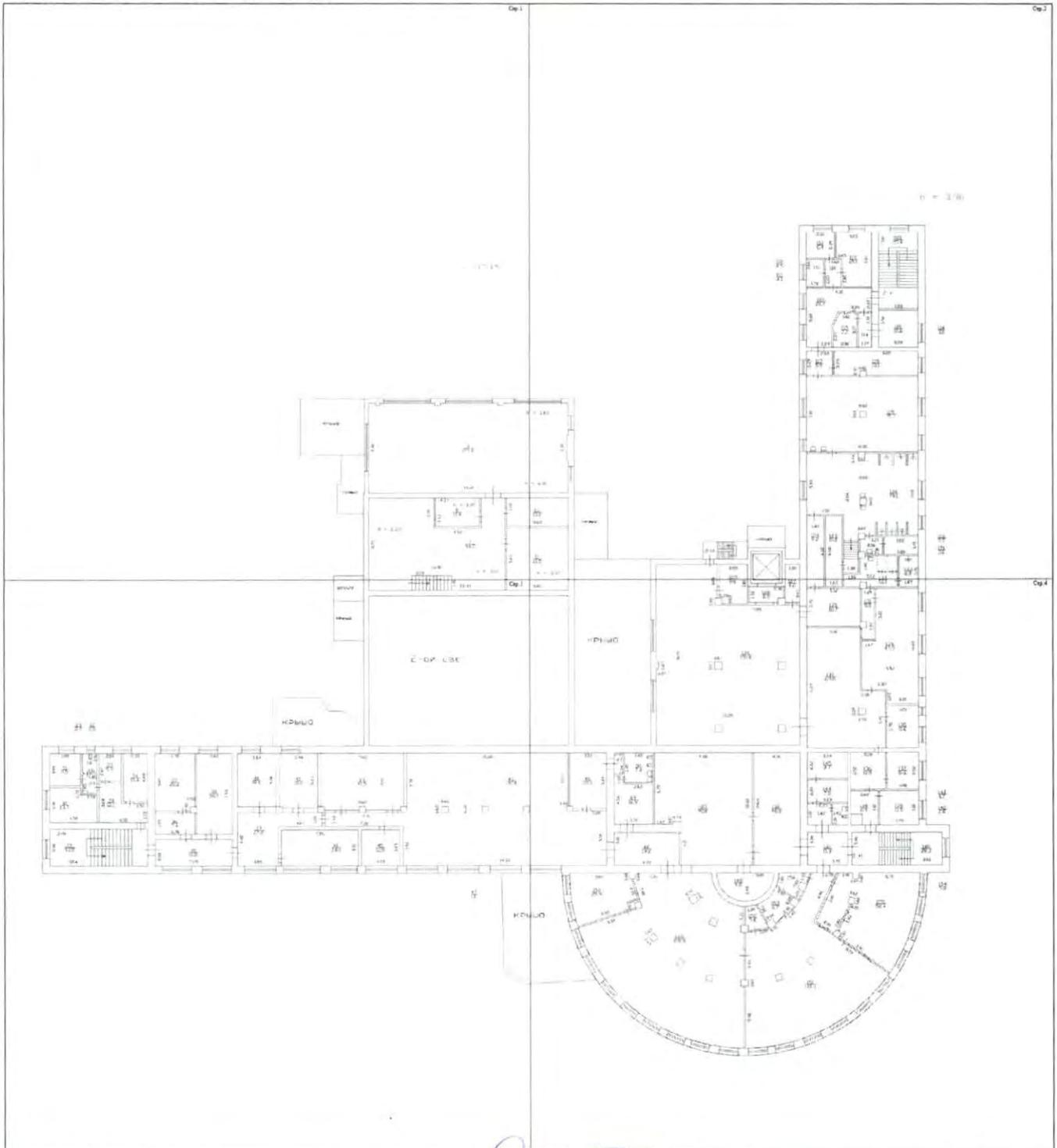
Техник I категории (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	-------------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78.15.0008029.1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

Техник I категории (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	-------------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78.15.0008029.1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Стр. 2



h = 3.90

Масштаб 1:

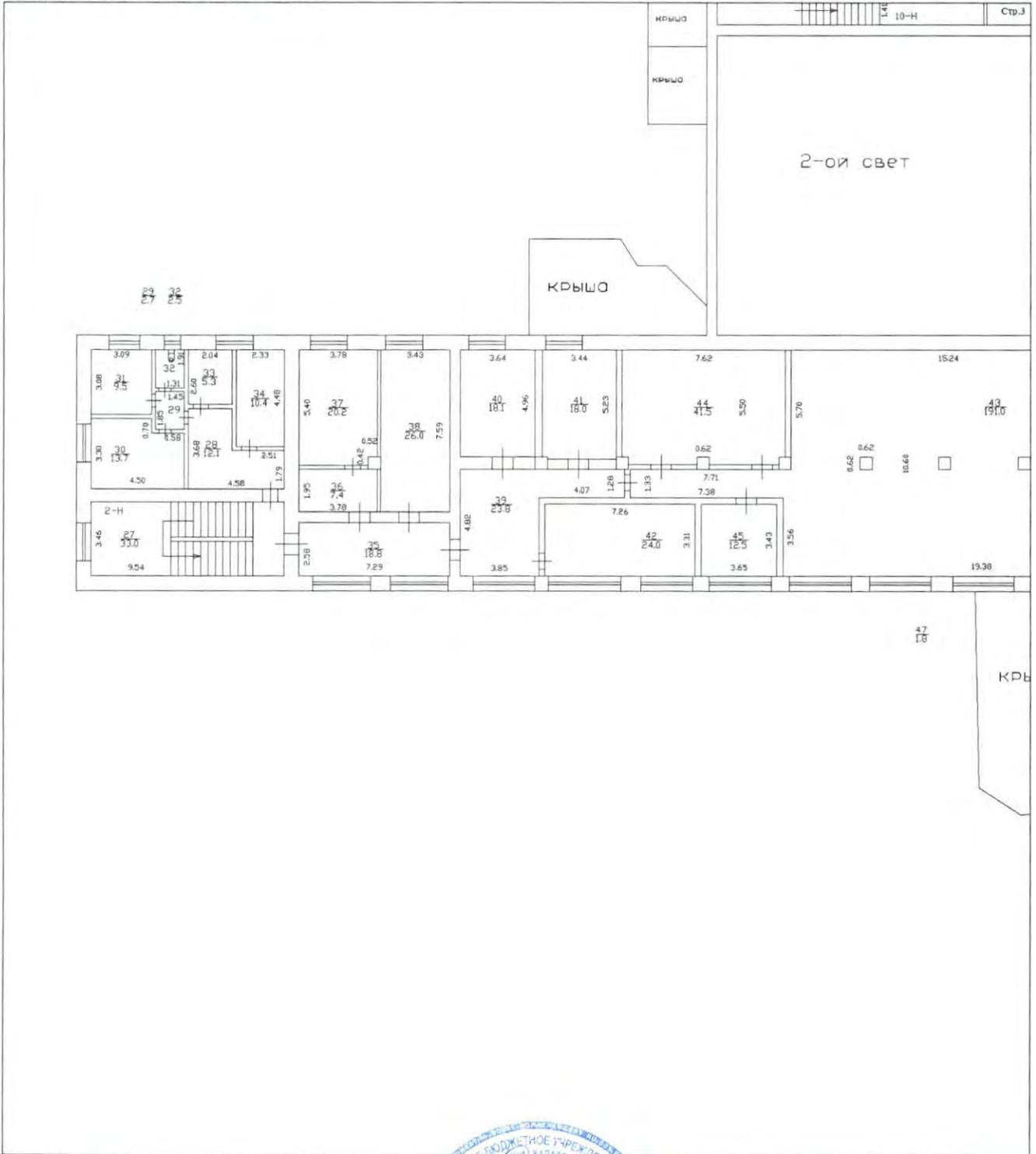
Техник I категории (полное наименование должности)	<i>(подпись)</i>	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	------------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:		78:15:0008029:1143	

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

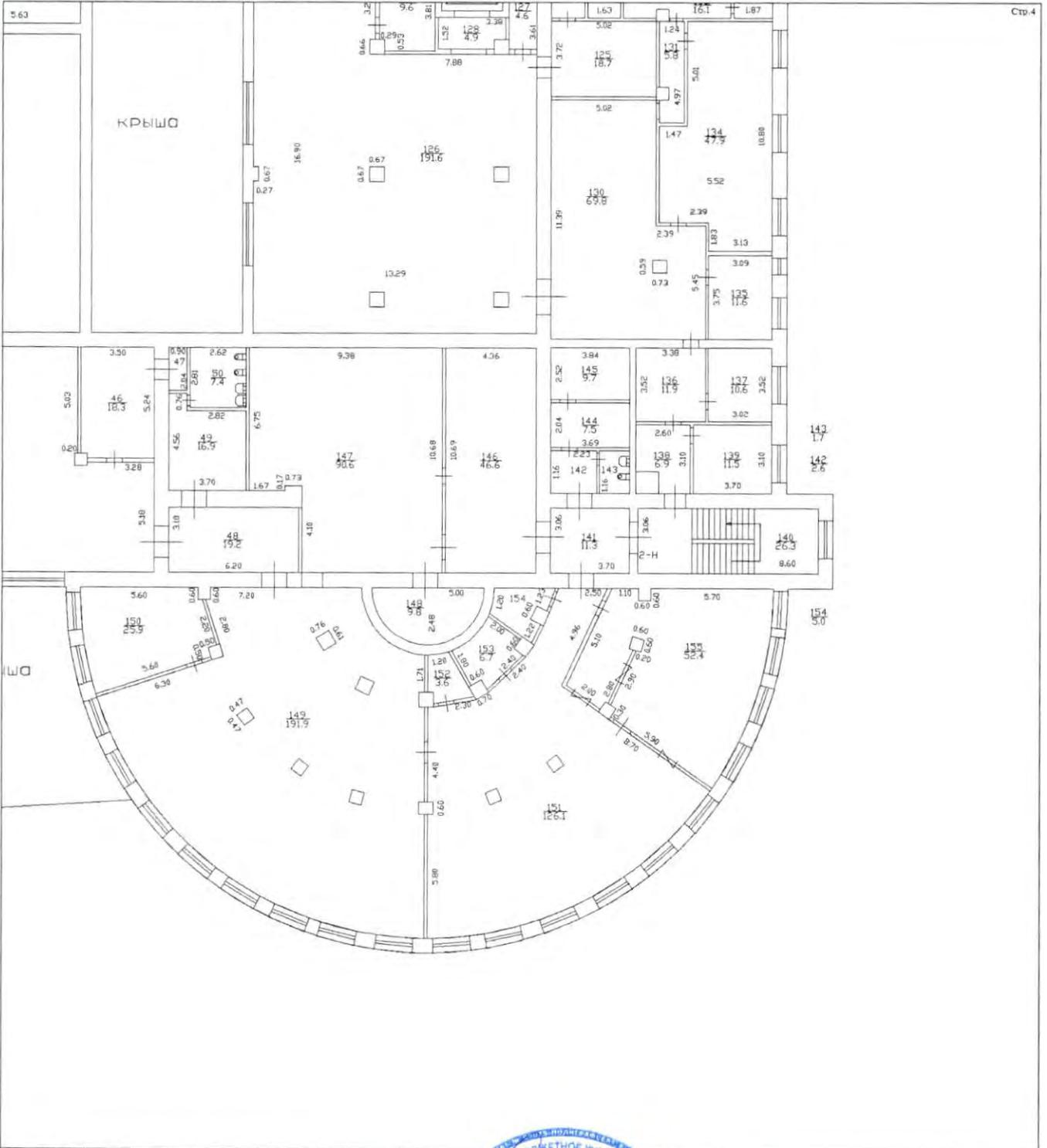
Техник I категории (полное наименование должности)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2



Масштаб 1: _____

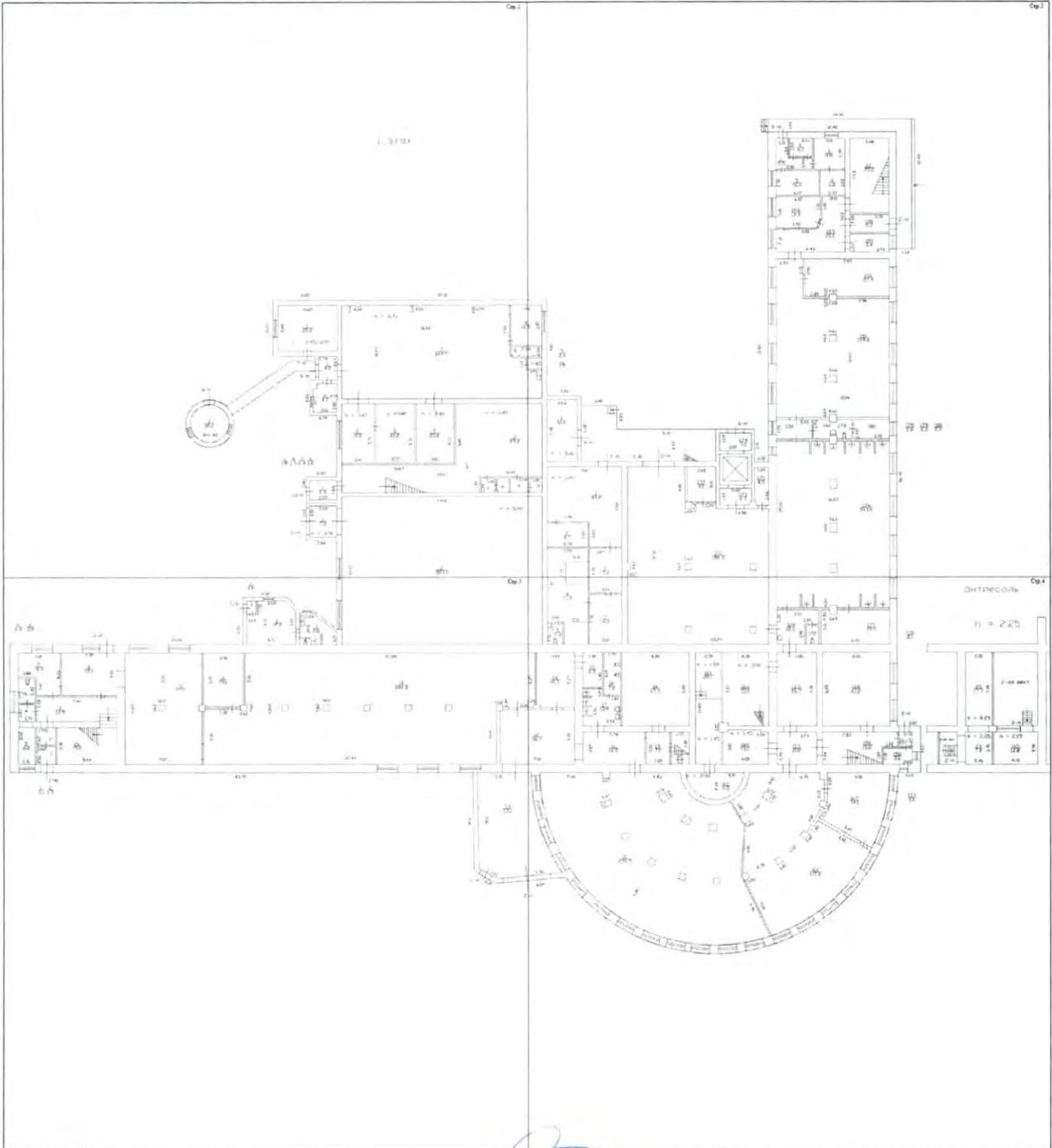
Техник I категории (полное наименование должности)	(подпись)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78.15.0008029.1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1



Масштаб 1: _____

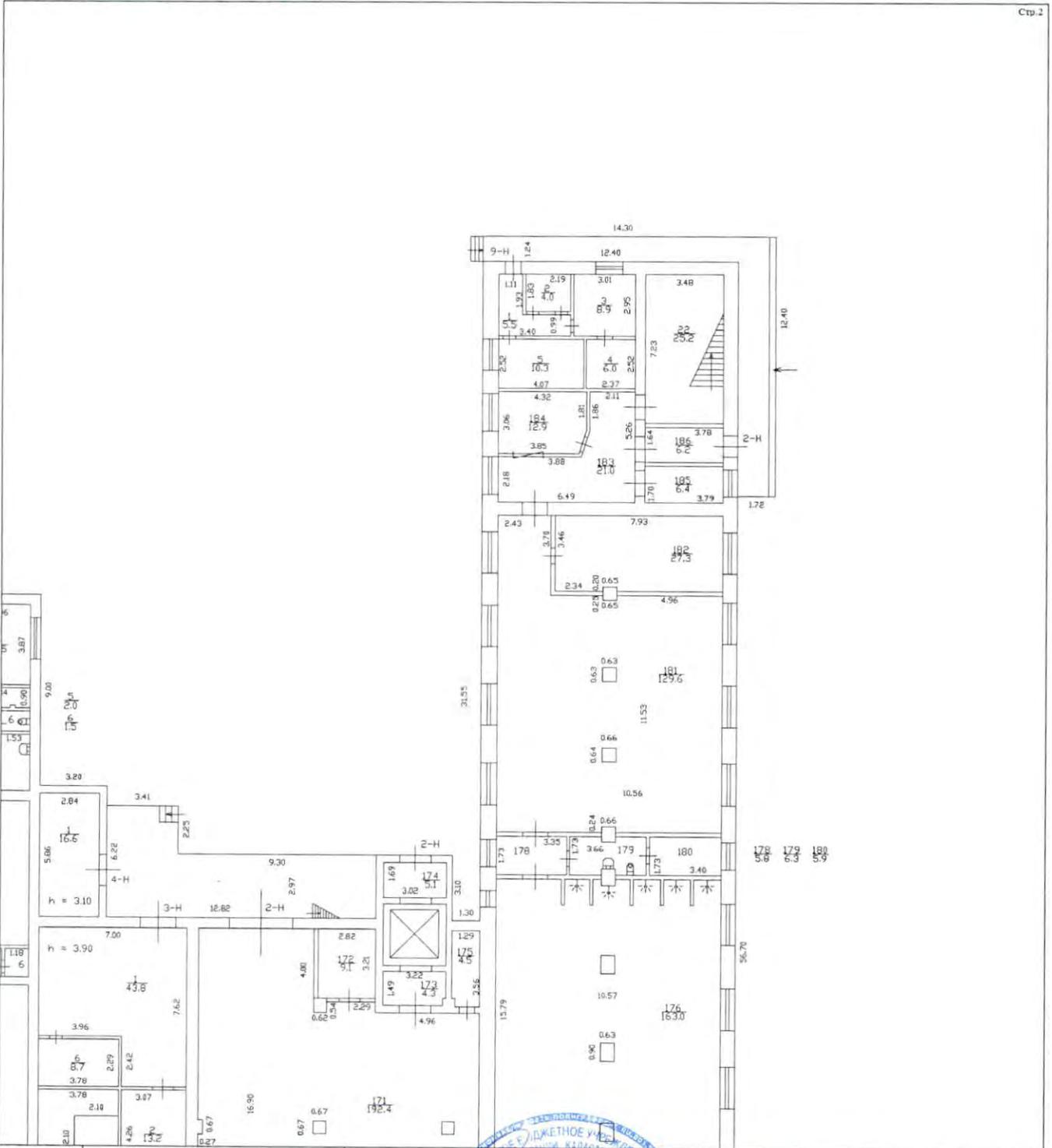
Техник I категории (полное наименование должности)	_____ (подпись)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	-----------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1



Масштаб 1:

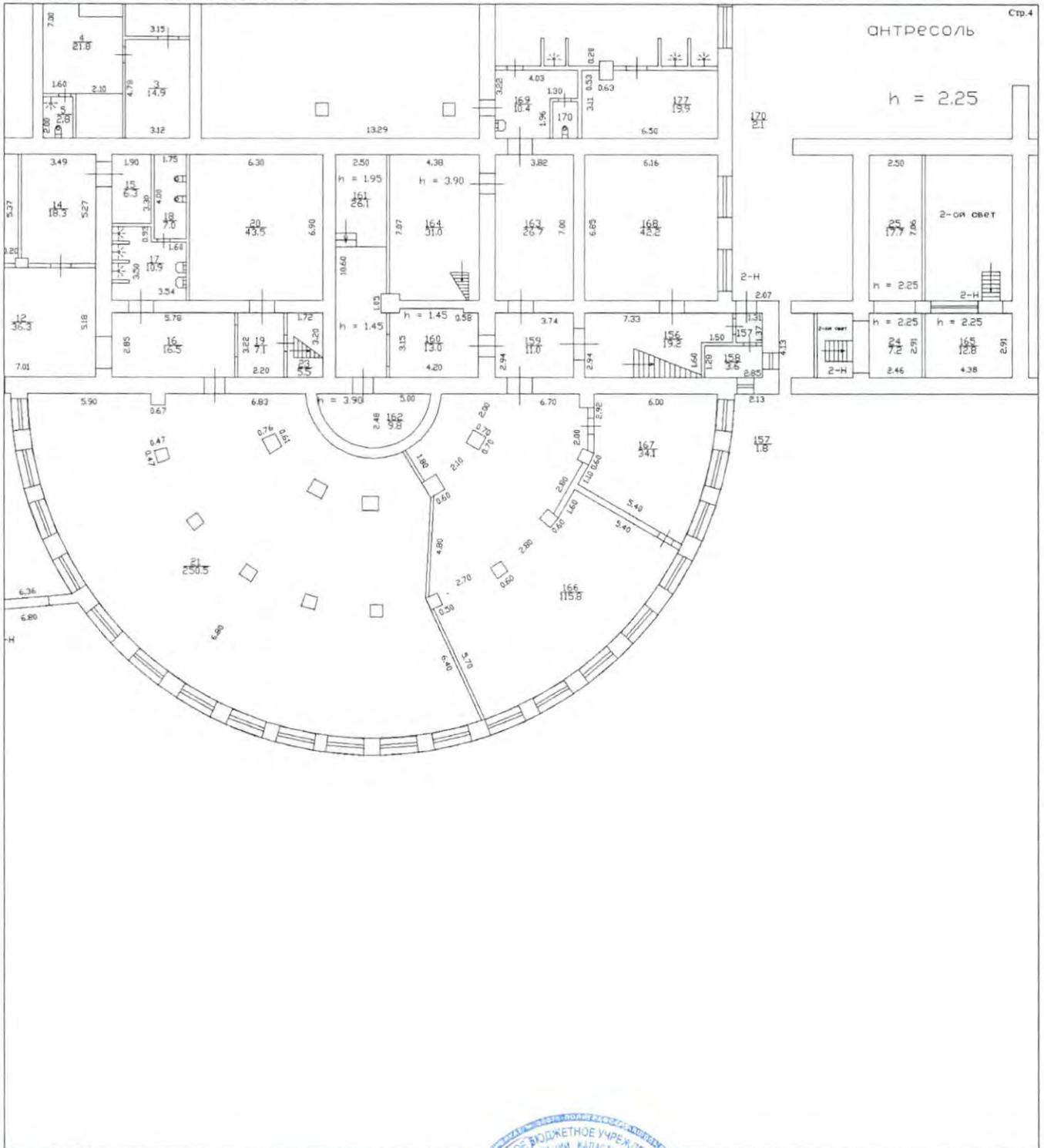
Техник I категории (полное наименование должности)	<i>(подпись)</i> М.П.	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	--------------------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	17	Всего листов:	17
"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353348			
Кадастровый номер:	78.15.0008029.1143		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: _____

Техник I категории (полное наименование должности)	М.П.	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	------	--



**филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353321	
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1150
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008029
Предыдущие номера:	78:8029:0:30:4
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.09.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:15:0008029:1007
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	34.7
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, ул Зои Космодемьянской, д 7, литера А, пом 9-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	809412.04
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-78/041-78/080/006/2015-466/1 от 13.03.2015, Санкт-Петербург	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

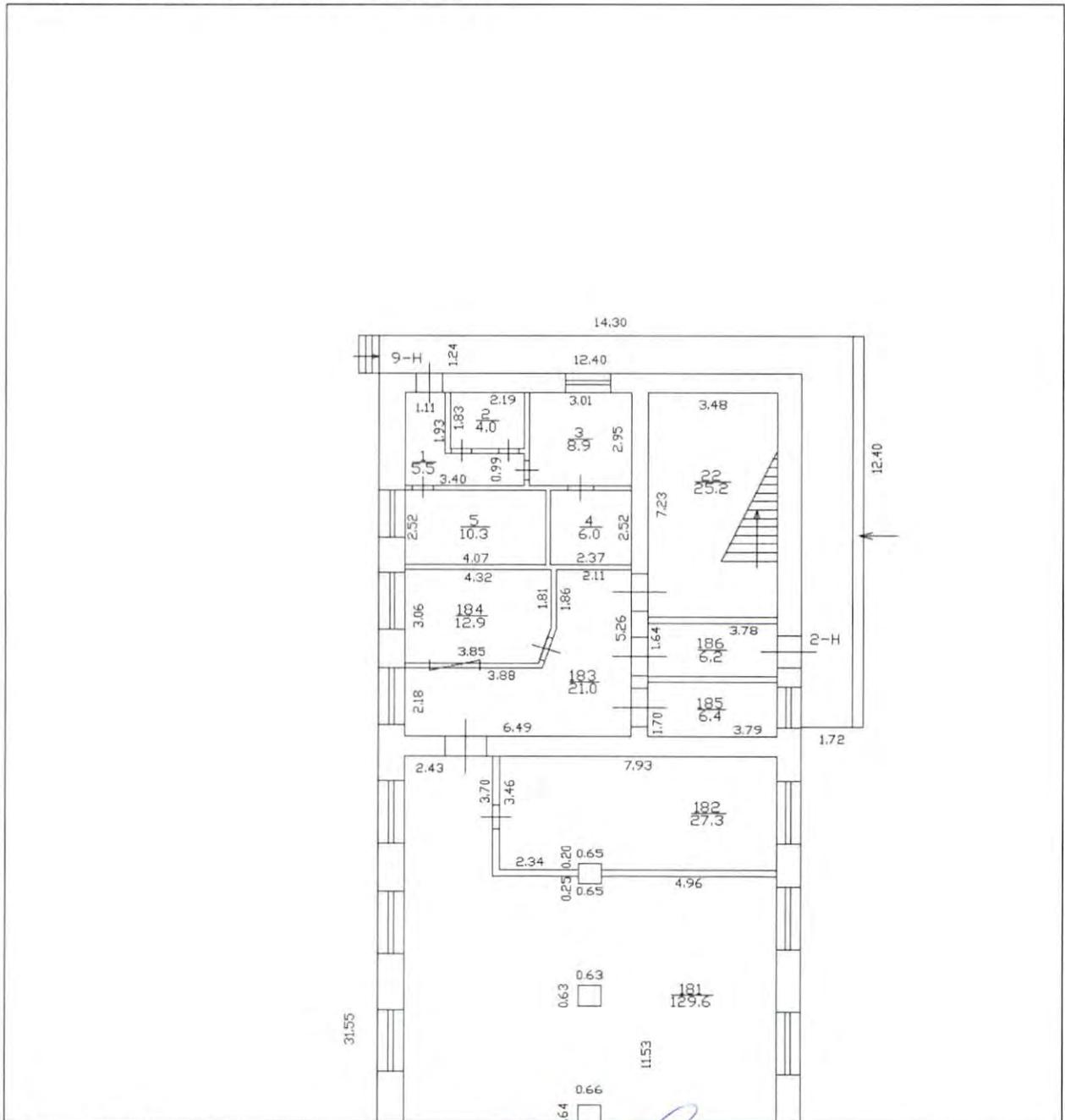
Техник I категории		А. О. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"07" декабря 2016 г. № 78/201/16-353321	
Кадастровый номер:	78:15:0008029:1150

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 199

Техник I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. О. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	---	--



Приложение № 9

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Копия технического паспорта объекта культурного наследия

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Кировского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	нежилое
район	Кировский
город	город Санкт-Петербург
улица (пер.)	улица Зои Космодемьянской, дом 7, литера А

Квартал № **8029**
Инвентарный № **05/01-766**

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 265

Литера: А

Год постройки: 1929

Число этажей: 4(2-3-4)

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный		14		14	40	5.60
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные окраска стен фасада		21 18		21 18	40 30	8.4 5.4
	б. Перегородки	деревянные						
3	Перекрытия	чердачное	по металлическим балкам; сборные железобетонные плиты					
		междуэтажное	по металлическим балкам; сборные железобетонные плиты	15		15	40	6.00
		надподвальное						
4	Крыша	металлическая стропильная		2		2	30	0.60
5	Полы	цементные, подготовка бетонная; из керамической плитки		2		2	30	0.60
6	Проемы	Оконные	двойные створные					
		Дверные	филенчатые, окрашены	5		5	35	1.75
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурированной плиткой; штукатурка; окраска						
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	20		20	35	7.00
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная; приточно- вытяжная					
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	крыльца; отмостка; лестницы сборные железобетонные		3		3	35	1.05
Итого				100.0		100.0		36.40

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{36.40 \times 100}{100.0} = \mathbf{36.0\%}$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 266

Литера: А1

Год постройки: 1964

Число этажей: 1

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Наличие трещин	9		9	35	3.15
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	Ослабление кирпичной кладки, трещины	21		21	40	8.40
	б. Перегородки	кирпичные						
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	Трещины в плитах	18	18	30	5.40
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	рубероид на мастике	Вздутие поверхности, трещины, разрывы	9		9	35	3.15
5	Полы	цементные, подготовка бетонная; из плиток ПХВ	Наличие трещин, истертость	4		4	40	1.60
6	Проемы	Оконные	одинарные глухие	Полотна незначительно перекошены, трещины	8	8	35	2.80
		Дверные	филенчатые, окрашены; простые дощатые, окрашены	Неплотность в притворе				
7	Внутренняя отделка	окраска клеевая; штукатурка	Потемнение окрасочного слоя	8		8	40	3.20
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Ослабление сальниковых прокладок и набивки запорной арматуры	22	22	40	8.80
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка	Нарушение изоляции				
		Радио						
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	отмостка; лестницы металлические	Наличие ржавчины, трещины	1		1	30	0.30
Итого				100.0		100.0		36.80

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{36.80 \times 100}{100.0} = \mathbf{37.0\%}$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 267

Литера: А2

Год постройки: 1993

Число этажей: 3(1-3)

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонный ленточный		10		10	10	1.00
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны кирпичные; кирпичные					0	
	б. Перегородки	кирпичные		34		34	10	3.40
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	16		16	10	1.60
		междуэтажное	сборные железобетонные плиты					
		надподвальное						
4	Крыша	металлическая стропильная		7		7	5	0.35
5	Полы	цементные, подготовка бетонная; Линолеумные		8		8	5	0.40
6	Проемы	Оконные	двойные створные					
		Дверные	металлические; деревянные	8		8	5	0.40
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска		4		4	5	0.20
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе					
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка	3		3	5	0.15
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная					
		Лифт	грузовые					
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	крыльца; отмостка; лестницы сборные железобетонные		10		10	5	0.50
Итого				100.0		100.0		8.00

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{8.00 \times 100}{100.0} = \mathbf{8.0\%}$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 268

Литера: А3

Год постройки: 1993

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.-тов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бетонный ленточный		10		10	10	1.00	
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны кирпичные; кирпичные							
	б. Перегородки	кирпичные		34		34	10	3.40	
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	16		16	10	1.60	
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	металлическая стропильная		7		7	5	0.35	
5	Полы	цементные, подготовка бетонная; Линолеумные		8		8	5	0.40	
6	Проемы	Оконные	двойные створные						
		Дверные	металлические; деревянные		8		8	5	0.40
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска		4		4	5	0.20	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе						
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	централизованное						
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка		3		3	5	0.15
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	естественная						
		Лифт	грузовые						
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	крыльца; отмостка		10		10	5	0.50	
Итого				100.0		100.0		8.00	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{8.00 \times 100}{100.0} = \mathbf{8.0\%}$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 269

Литера: А5

Год постройки: 1929

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Наличие трещин	9		9	40	3.60	
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	Ослабление кирпичной кладки, трещины	21		21	40	8.40	
	б. Перегородки	деревянные							
3	Перекрытия	чердачное	по металлическим балкам; сборные железобетонные плиты	Трещины в плитах	18		18	7.20	
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	Кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная	ржавчина	9		9	30	2.70	
5	Полы	цементные, подготовка бетонная	Наличие трещин, выбоины	4		4	30	1.20	
6	Проемы	Оконные	двойные створные	Полотна незначительно перекошены, трещины	8		8	35	2.80
		Дверные	филенчатые, окрашены	Неплотность в притворе					
7	Внутренняя отделка	окраска	Потемнение окрасочного слоя	8		8	35	2.80	
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Ослабление сальниковых прокладок и набивки запорной арматуры	22		22	35	7.70
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	централизованное						
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка	Нарушение изоляции					
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	отмостка	Наличие ржавчины, трещины	1		1	35	0.35	
Итого				100.0		100.0		36.75	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{36.75 \times 100}{100.0} = \mathbf{37.0\%}$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 270

Литера: А6

Год постройки: 1993

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный		9		9	10	0.90
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные расшивка швов		35		35	10	3.5
	б. Перегородки	кирпичные					10	
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	14		14	10	1.40
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	рубероид на мастике		6		6	5	0.30
5	Полы	цементные, подготовка бетонная		15		15	5	0.75
6	Проемы	Оконные	двойные створные					
		Дверные	деревянные	8		8	5	0.40
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска		2		2	5	0.10
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	7		7	5	0.35
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция	естественная					
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	отмостка		4		4	5	0.20
Итого				100.0		100.0		7.90

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{7.90 \times 100}{100.0} = \mathbf{8.0\%}$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 271

Литера: А7

Год постройки: 1993

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.-тов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный		11		11	10	1.10		
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные расшивка швов		26 18		26 18	10 10	2.6 1.8		
	б. Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты							
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	металлическая		13		13	5	0.65		
5	Полы	асфальтовые		7		7	5	0.35		
6	Проемы	Оконные								
		Дверные	ворота металлические			14	14	5	0.70	
7	Внутренняя отделка	отсутствует								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление								
		Водопровод								
		Канализация								
		Горячее водоснабжение								
		Ванны								
		Электроосвещение	открытая проводка			4		4	5	0.20
		Радио								
		Телефон								
		Вентиляция								
		Лифт								
		Сигнализация								
		Электроплиты								
		Телевидение								
Газоснабжение										
Мусоропровод										
Смотровая яма										
9	Прочие работы	отмостка		3		3	10	0.30		
			Итого	96.0		96.0		7.70		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{(гр.9) \times 100}{96.0} = \frac{7.70 \times 100}{96.0} = \mathbf{8.0\%}$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 272

Литера: А8

Год постройки: 1993

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный		18		18	10	1.80
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные расшивка швов		26		26	10	2.60
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты					
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	рубероид на мастике		8		8	5	0.40
5	Полы	бетонные		7		7	5	0.35
6	Проемы	Оконные						
		Дверные	металлические			11	5	0.55
7	Внутренняя отделка	окраска		2		2	5	0.10
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция	естественная					
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	72.0		72.0		5.80

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{(гр.9) \times 100}{72.0} = \frac{5.80 \times 100}{72.0} = \mathbf{8.0\%}$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера А4 Г.п. 1993	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	бетонный ленточный	52		52								
Стены и перегородки	кирпичные	17		17								
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х	69.0		100	х			100	х	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	на этаж	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
A	Основное строение; 2 этажная часть; 4 этажная часть; 3 этажная часть	28	129 д	куб. м	27.20	1.00									1.00	27.2	25150	684080	36	437811
A1	Основная 1 эт часть	1	9 б	куб. м	17.00	1.00								1.00	17	2859	48603	37	30620	
A2	Основное строение; 1 этажная часть	4	85 г	куб. м	14.20	1.00							0.97	0.97	13.77	2859	39368	8	36219	
A3	Основное строение	4	85 а	куб. м	21.30	1.00								1.00	21.3	519	11055	8	10171	

ХIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

276

лигера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	858359	563787					858359	563787
2012	119020060	78174705					119020060	78174705

« 04 » апреля 2012 г.

Исполнил _____ (Калинина Т.Н.)

« » апреля 2012 г.

Проверил _____ (Калинина Т.Н.)

« » апреля 2012 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Кировского района _____
(Быкова В.Е.)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Приложение № 12

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Историческая справка

Исследуемый объект расположен в квартале западнее проспекта Стачек, бывшей Петергофской дороги. В первой половине XVIIIв. территории вокруг нее были мало освоены. Только поблизости у впадения речки Тентелевки в Таракановку располагалась деревня Тентелева (бывший финский хутор Телтнис) и деревня Волюнкина (Катеринховенкюля – деревня дворца Екатерины). Дальше к югу находилась по берегу речки Красной деревня Автово. Единственная усадьба в этих местах принадлежала директору Канцелярии от строений – Ульяну Синявину. Она располагалась на пересечении речки Емельяновки с просекой, проложенной для Московской дороги.

В 1760-х гг. болотистые и лесные земли были розданы Петром III для освоения и устройства загородных дач и резиденций государственным деятелям, сенаторам и военным.

Е.Р. Дашкова пишет об этом в своих воспоминаниях: «... Между Петербургом и Красным Кабаком на расстоянии 10 верст протянулись болота и густые леса. Кто-то посоветовал Петру III раздать эти земли. Многие богатые вельможи осушили, превратили их в прелестные дачи...»¹.

В течение 1760–1790-х гг. здесь были построены усадебные комплексы, принадлежащие выдающимся персонам – сенаторам, придворным, военным и государственным деятелям. Среди них были: тайный секретарь Д.В. Волков, канцлер М.И. Воронцов, обер-прокурор Сената П.Н. Трубецкой и другие. От тех времен сохранилась лишь усадьба Е.Р. Дашковой «Кирьяново».

В 1760–1790-х гг. пожалованные участки уже были освоены, на них появились усадебные ансамбли и парки. «Сии мызы возведены мало-помалу по построении Императорских увеселительных замков, а из находящихся на низком берегу морского залива почти все во время царствования нынешней Императрицы, пожаловавшей просящим оные места от правой стороны дороги до залива, на 50 и до 200 сажень поперечника, чем болотный лес отчасти преобразован был в великолепные летние мызы. Число загородных домов по сей большой дороге умножается еще беспрестанно, и почти во всех живут летом их владельцы или нанявшие оные; ибо достаточных особ, имеющих нужду по прошествии долговременной зимы воспользоваться летним воздухом, увеселениями и сельскими приятностями, здесь много...»².

Все большие сады имели парки в голландском стиле, с прямыми дорожками, аллеями и пр. Новейшие усадьбы были оформлены в английском стиле, с извиляющимися дорожками, каналами, островами и пр. Дома в садах были чрезвычайно разнообразны; деревянные и каменные, маленькие и большие.

В 1770-е гг. участок, непосредственно принадлежащий исследуемому объекту и примыкающие к нему территории, принадлежали сенатору М.Ф. Соймонову, впоследствии переходившие от одного владельца к другому.

Описание участка приводит И.-Г. Георги: «Бывшая Соймонова, ныне Измайлова дача по правой стороне дороги на третьей версте недавно заложена. Перед знатным деревянным домом в два этажа и с бельведером выстроенным, находится у дороги знатный пруд с перевозом и позади дома увеселительное место для прогулки с каналами,

¹ Дашкова Е.Р. Литературные сочинения.

² Георги И.-Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного с планом. С. 511–512.

дорожками, храмами, беседками и пр., до залива простирающееся и имеющее также при одном два деревянных загородных дома»³.

В книге М.И. Пыляева также упоминается эта усадьба: *«Из больших усадеб по той же правой стороне дороги стояла мыза известного сибирского губернатора Ф.И. Соймонова, после него дача принадлежала генерал-майору Измайлову <...> Дача Измайлова стояла у самой дороги, перед домом был большой пруд с перевозом, а позади дома шел большой красивый парк с каналами, дорожками, храмами, беседками, пробиравшимися до взморья. На берегу последнего стояло еще два деревянных дома»*⁴.

Около 1820г. дача перешла в руки графини, действительной статской советницы Завадовской. План этого времени зафиксировал усадьбу, во многом совпадающую с описанием И.-Г. Георги: *«...вдоль дороги между северной и южной границами имения тянулся широкий пруд (протяженностью более 400м, между нынешними домами №№ 15 и 23). Своими боковыми протоками пруд уходил в глубину английского сада и превращался в прихотливые протоки, окружавшие несколько островков. За садом начинался лесной массив, прорезанный ведущей к морю аллеей»*⁵. Направление вышеописанной аллеи совпадает с трассой западной части улицы Зои Космодемьянской.

В начале XIXв. загородный характер местности начал меняться в связи с развитием здесь промышленности, начало которому положило основание чугунолитейного завода Огарева, превратившегося впоследствии в крупнейший индустриальный гигант – Путиловский (Кировский) завод. На дачах стали возникать различные промышленные предприятия: резиновая и красочная фабрика на даче Панамарева, на даче купца Бетлинга – два сахарных завода, тесемочная фабрика и химическое заведение, на даче купца Овсянникова – ткацкая фабрика и химическое производство, на дачах Геллера, Рудометова и Якимова работали шелковые фабрики.

Усадьбы стали постепенно приходить в упадок: *«Былой барской жизни на петергофской дороге, теперь не осталось ни следа, ни предания <...> Извилистые как речки, пруды, живописные рожицы, посреди таких же полян, насыпные возвышения, увенчанные храмами, беседками, каменной, величественной архитектуры, дворцы – все это кануло теперь в вечность, развалилось, вросло в землю. От прежнего величия уцелело только несколько полубвалившихся домиков-навильонов, некогда служивших для помещения многочисленных гостей, проживавших у прежних именитых хозяев. Теперь же последние отдаются внайм под кабаки и трактиры»*⁶.

Процесс особенно активизировался после 1861г. в связи с бурным развитием промышленности. Мелкие предприятия сменялись крупными, уничтожавшими загородный ландшафт. Вырубались деревья, прокладывались новые улицы. Вместо прежних усадеб возникали бараки для рабочих, лавки, кабаки, больницы, школы. В свою очередь, эти постройки были снесены в процессе последующих реконструкций.

Среди немногих сохранившихся – фабричный корпус (Промышленная улица, дом б), дом Е.П. Овсянниковой и здание Общества потребителей Путиловского завода

³ Георги И.-Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного с планом. С. 511–512.; Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. Историко-архитектурный путеводитель. С. 74.

⁴ Пыляев М.И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. С. 121.

⁵ Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. Историко-архитектурный путеводитель. С. 57.

⁶ Пыляев М.И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. С. 111; Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. Историко-архитектурный путеводитель. С. 74.

(пр. Стачек 37, 39), два перестроенных корпуса Алафузовской больницы (Севастопольская ул., 15, лит. А, 19, лит. А).

На рубеже веков изменилась и функциональная направленность рассматриваемого участка. На Ушаковской улице возникло помимо жилых домов несколько зданий социального характера: Ушаковская вечерняя школа, ночлежный дом и Алафузовская больница, перестроенная из бывшей Михайловской клеенчатой мануфактуры по завещанию его владельца С.Г. Алафузова. Перестройка и расширение корпусов городской Алафузовской больницы были выполнены архитектором П.Ю. Сюзором совместно с архитектором Э.Ф. Виррихом в 1897–1900, 1910 гг.⁷

В конце XIX – начале XX вв. на территории имения были проложены параллельные Ушаковская и Земская улицы и соединивший их Арсеневский переулок. Сад был вырублен, пруды постепенно засыпаны. Лишь дорога в деревню Волинкину, вдоль северной границы усадьбы, сохранилась до сих пор (в настоящее время – Оборонная улица), а западная часть трассы улицы Зои Космодемьянской (бывшей Ушаковской), сохраняет направление ведущей к морю аллеи.

Коренные преобразования исследуемого участка наступили в 1920-х гг. Решение о преобразовании Путиловского района было вынесено 17.07.1919г. на четвертом заседании Совета по урегулированию плана Петрограда и его окраин. Участниками заседания, заслушавшими сообщения И.А. Фомина и М.И. Рославлева, было принято решение о проведении конкурса, причем подчеркнута необходимость «широкой трактовки вопроса о перепланировке этого района».

В 1920-е гг. на всей территории СССР шло активное развитие городов и промышленности, решалась проблема жилищного строительства (например, в Сибири к этому времени часть населения всё еще жили в землянках). Всё это, наряду с внедрением новой идеологии, привело к появлению современных типов зданий: фабрик-кухонь, клубов, дворцов труда, домов-коммун и других. Они стали наиболее подходящими типами и для конструктивистов, т. к. ярко выраженная функция позволяла выстроить вокруг нее и структурированный интерьер, предполагающий строгую дисциплину его использования, и выразительную внешнюю форму. Игра пространственных объемов, отраженная на фасадах, конфигурации геометрических форм, а затем и ленточные окна, полубашни (с лестничными маршами внутри), угловые балконы и другие характерные элементы постепенно составили определенный словарь, который вскоре стал использоваться не только конструктивистами. Наиболее выдающиеся архитекторы этого направления проектировали здания, исходя из конкретных требований площадки и будущего пользователя, раскрывали творческий потенциал нового стиля, находя его в том числе в постреволюционной романтике, вследствие чего появлялись выдающиеся постройки. Даже самые простые бани, хлебозаводы или прачечные могли превратиться в манифест новой культуры. Таким образом могут послужить, например, бани «Гигант» (1928–1930) Александра Никольского. Отдельные мотивы этого здания не раз повторялись другими архитекторами⁸.

Конструктивизм как новый стиль возник в Советском государстве после революции. Датой его появления часто называют 1920г. Первые пять лет происходило становление стиля в основном в области теории, одновременно проводились

⁷ Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. С. 76, 291.

⁸ Петрова Е.С. Памятники конструктивизма в России: каталог-путеводитель. С. 58.

многочисленные конкурсы, на которых в представленных проектах воплощались основные идеи его сторонников. И лишь с 1924–1925гг. начали возводиться конкретные постройки. Они были новаторскими. С точки зрения содержания это были новые типы зданий: дома Советов, дворцы и дома культуры, дворцы труда, фабрики-кухни, общественные бани-термы, клубы, дома-коммуны и пр. Жилые районы – это города-сады, школы, спланированные с установкой на новые методы обучения.

С точки зрения архитектурных форм архитекторы-конструктивисты считали главным в искусстве зодчего пространственные и объемные задачи. В своем творчестве они ориентировались на технический прогресс, индустриализацию строительства, поэтому в своих постройках как основной материал они использовали железобетон. Тектоника сооружения рассматривалась как планирование изнутри, как производная от функции, отражающей новое содержание, и создающая новые формы сооружений. Фактура фасадов и интерьеров определялась исходным строительным материалом, а не отделкой.

Конструкция – это собирательная функция конструктивизма. Основу проектов новых сооружений составлял железобетонный каркас, а в качестве заполняющего материала использовался крупноблочный и монолитный бетон. Рассматривая архитектурные сооружения как пространственные конструкции, творцы нового стиля основной задачей считали функциональную форму, которая должна была быть универсальной с точки зрения возможности конструирования из нее разнообразных систем. Один из теоретиков этого стиля А. Родченко писал: «Ничего случайного, безучетного. Все сводится к универсальной инициативе – упрощать, обобщать и т. д.». Таким образом, в архитектуре провозглашался функциональный рационализм в планировке и объемно-пространственной композиции и предельный аскетизм в отделке⁹.

Победивший на конкурсе проект Н.А. Троцкого и Л.М. Тверского не был реализован, «как мало считавшийся с существующими направлениями улиц и застройкой». Автор этого отзыва архитектор Л.А. Ильин разработал в 1924г. новый проект, менее оторванный от реальности, но достаточной степени радикальный. Площадь с тремя большими общественными центрами становилась узлом композиции. К ней должно было сходиться несколько улиц, две из которых прокладывались заново. Южнее проспект разбивался на разновеликие кварталы поперечными улицами. Большое место уделялось зеленым насаждениям, игравшим не только эстетическую, но и гигиеническую роль.

Новое строительство на улице Стачек началось в 1925г. в соответствии с планом, разработанным Л.А. Ильиным, предусматривавшим формирование площади Стачек с тремя большими общественными центрами. Площадь становилась узлом композиции, к ней должны были сходиться несколько улиц, две из которых прокладывались заново. Южнее проспект разбивался на разновеликие кварталы поперечными улицами. Уже в 1927г. здесь было возведено три крупных сооружения – Дворец культуры им. А.М. Горького (арх. А.И. Гегелло и Л.Д. Кричевский), образцовая школа имени 10-летия Октября (арх. А.С. Никольский), ансамбль Тракторной улицы (арх. А.И. Гегелло, А.С. Никольский, Г.А. Симонов).

В 1925–1927гг. на пересечении улиц Серафимовской и Соловьевой с улицей Стачек, на Серафимовском участке был возведен жилой комплекс для рабочих,

⁹ Александрова Л.Б. Конструктивизм в застройке Кировского района. С. 9–10.

вытянутый вдоль улицы Стачек и вновь проложенной Турбинной улицы. Архитектор Г.А. Симонов, один из авторов этого ансамбля, так охарактеризовал участок, выбранный под строительство: «...*Низкое место, постоянно подвергавшееся затоплению. Но это было единственное свободное место, потому что все остальное было загажено мелкими грязными деревянными домиками. Их невозможно было ломать <...> Но нам указали, что с политической точки зрения нужно улицу Стачек сделать лучше Невского проспекта*»¹⁰.

С 1923г. начинается сближение Никольского с членами художественной группы супрематистов. Работы А.С. Никольского конца 1910-х гг. показывали его стремление использовать пластический язык кубизма в архитектуре. Работы 1920-х гг. – уже объемно-пространственные эксперименты. Никольского волновали проблемы соотношения объемов, их взаимодействия в общем архитектурном целом. Он искал формальную систему для выражения идей современной архитектуры, в то время, когда в искусстве появился, и уже почти достиг своей высшей ступени супрематизм. Малевич в своих трудах демонстрировал линию развития художественных систем от импрессионизма к супрематизму (более обще – к беспредметности), и для художников, принимавших кубизм как промежуточный этап, такая схема была естественна¹¹.

Школа имени 10-летия Октября, построенная по проекту А.С. Никольского, увенчанная башней с обсерваторией, с дугообразным планом (в плане – абрис серпа и молота), стала акцентом проспекта Стачек и замкнула перспективу Тракторной улицы.

Здесь же неподалеку А.С. Никольский на территории Алафузовской больницы проектирует комплекс бань, предполагающий новое решение традиционной функции. Бани должны были войти в комплекс спортивных и оздоровительных сооружений промышленного района (рядом располагались стадион и профилакторий). Авторский замысел соответствовал общему идеологическому настрою – район должен был стать образцовым в архитектурном и санитарно-гигиеническом отношении.

Проектирование сооружений Московско-Нарвского района в 1927–1928гг. в творческой биографии А.С. Никольского отмечены напряженными творческими исканиями. Зодчий пытается выработать новый метод работы, соответствующий революционному пафосу времени и новым социальным задачам.

В созданном в 1920г. «Научном бюро градостроительства» он принимает участие в социалистической реконструкции Петрограда и преобразовании рабочих окраин. Вместе с А.И. Гегелло и Г.А. Симоновым ему принадлежит честь создания первого социалистического ансамбля за Нарвской заставой.

В 1925г. его приглашают в Стройком Леноткомхоза. По его проектам строится целый ряд общественных и спортивных сооружений, большая часть которых расположена в Московско-Нарвском районе. Поиски новых форм, оптимально соответствующих функции социально значимых сооружений, входило в круг творческих задач А.С. Никольского.

Вот что он писал об этом периоде своих исканий: «...*бурное строительство социалистического общества и коллективно-созидательная творческая работа масс, разрушая традиции прошлого, не оставляет ни одного проявления жизни в его инертном состоянии. Естественно, что и архитектура как социальное явление не может остаться*

¹⁰ Твелькемейер В.Ф. Творческий путь А.С. Никольского. С. 11–18; Академия архитектуры. 1934. №№ 1–2. С. 92–94.

¹¹ Архитектурное наследие авангарда в России и Германии. С. 90.

в стороне от общего движения <...> В 1923 году я организовал архитектурную мастерскую на началах участия всех членов ее в определении заработка каждого, при отрицании анонимности работников, в противовес старой укрепившейся системе, принятой у архитекторов былого времени. Помимо работ на конкурсы, работ по персональным заказам и реального осуществления проектов (объекты – построенные: две школы, две бани, четыре стадиона в Ленинграде, Тихвинский лесотехникум и др.), я также ставил и разрешал ряд теоретических архитектурных проблем, практически применяя результаты и используя вновь выводы последней на проектах и в строительстве»¹².

Архив архитектора А.С. Никольского содержит наброски и эскизы, свидетельствующие о широком композиционном диапазоне поисков формы и ее соответствия функции применительно к сооружению бань. Наиболее излюбленный вариант – круглое в плане сооружение (такой проект реализован – «Круглая баня» в Лесном).

В этот период архитектором была выполнена серия бань, предполагающая объемные построения с замкнутым циклом (круглые и квадратные), позволяющим создать замкнутую систему водопровода и расположить помещения вокруг бассейна, занимавшего центр внутреннего двора.

Эскиз, опубликованный архитектором в 1934г. в журнале «Академия архитектуры», свидетельствует о наличии круглого варианта бань в Московско-Нарвском районе. Он отличается от бань в Лесном наиболее интересным решением. *«Помещения расположены по кольцу вокруг внутреннего бассейна, перекрытого стеклянным куполом. На плоской крыше устроен солярий с лестницами, ведущими на нее непосредственно из сада, окружающего баню. Все одноэтажное здание заглублено в землю в целях уменьшения наружного периметра стен. Кольцевая шахта, окаймляющая бассейн, служит для прокладки инженерных коммуникаций»¹³*. Другой эскиз, хранящийся в отделе рукописей РНБ – «Проект квадратной в плане бани», датированной 1927г., послужил основой для разработки одного из вариантов, представленных на рассмотрение¹⁴.

Этот вариант проектного предложения профессора А.С. Никольского, предполагавший квадратное в плане основное сооружение с внутренним двором, был первоначально представлен на рассмотрение Технического совещания УГИ 07.10.1927г.

По проекту бани Московско-Нарвского района должны быть построены на участке, ограниченном улицами Поварухиной и Ушаковской. Своим главным фасадом с входами здание должно быть обращено на улицу Поварухина как более главную.

Предварительное принципиальное решение о возможном отводе участка под строительство между Поварухина и Ушаковской улицами для постройки бани (на месте бывшей Алафузовской больницы) было выдано подотделом благоустройства Губернского отдела коммунального хозяйства 08.07.1927г. Окончательный размер и конфигурация участка должны были быть уточнены в ходе проектных проработок.

Материалом для капитальных стен был предложен кирпич. Для перекрытий предлагалась смешанная конструкция: железобетонная балка по стойкам, расположенным

¹² Никольский А.С. Из работ моей мастерской. С. 92–94.

¹³ Никольский А.С. Проект бани в Лесном. Макет и план. С. 86–87; Никольский А.С. Из работ моей мастерской. С. 92–94.

¹⁴ ОР РНБ. Ф. 1037. Архив чертежей и рисунков А.С. Никольского. Д. 569–570. Проект квадратной в плане бани. 1927; Каталог чертежей и рисунков ОР РНБ / Сост. Е.П. Федосеева. С. 184.

посередине корпусов и бетонные сводики по железным балкам, опирающимся на наружные стены и средний прогон.

Баня предусматривалась как для обычной торговой работы, для чего по проекту имелось 2 класса мужских и два женских, так и для санитарно-эпидемической пропускной работы. В последнем случае деления на классы не было, и этажи использовались – I-ый для женской и II-ой для мужской пропускной бани.

При составлении проекта площади отдельных помещений и их взаимоотношение, количество приборов, размеры и расположение постоянной мебелировки были установлены те же, что и для бани в Лесном. На каждого моющегося отведено: в раздевальной – около 2,25 кв.м, в мыльной – около 2,70 кв.м, в парильной – около 0,90 кв.м.

Исходя из этих норм, бани были рассчитаны на пропускную способность в 430 человек в час.

Первый класс должен был обслуживать $55 + 55 = 110$ человек, второй класс – $160 + 160 = 320$ человек. Установленная кубатура здания на основании сметных ассигнований составила около 22'500 куб.м.

В проекте было предусмотрено два входа с тамбурами и кассами – один для I-го, другой – для II-го классов. Выходы ведут в вестибюли – ожидальни, отдельные для мужчин и женщин. При пропускной работе входы во второй класс становятся общими входами, отдельными от входов; лестниц – четыре; соединительный тамбур между раздевальной и мыльной обслуживает в то же время входы в уборные (из расчета I очко на 25 человек); мыльные оборудованы скамейками шириной 0,50м и длиной 1,10м. Души – по I на каждые 15 человек. Водоразборные краны тоже из расчета I на 15 человек. При мыльной I-го класса предусмотрены ванны по I-й на 20 моющихся, выделенные в отдельное помещение (парильные с лестницами и полками обслуживаются подачей готового пара из котельной); дезинфекционная камера расположена между двумя раздевальными во 2-ом этаже и оборудована тремя парофармолиновыми японскими камерами. По обе стороны камер расположены загрузочная и разгрузочная, связанные лифтами с раздевальными и I-м этажом; парикмахерская обслуживает II-й мужской класс и помещена при ожидальне; водогрейные котлы, котлы отопления и подсобные помещения, как мастерские (столярная и слесарная), комната дежурного кочегара, душевые и пр., вынесены в отдельное здание.

Проект был разработан в сентябре 1927г. и был представлен на рассмотрение заседание Технического совещания при УГИ 7 октября того же года. Сведения по проекту устройства новых бань, расположенных в Московско-Нарвском районе между Поворухиной и Ушаковскими улицами, были представлены Банно-Прачечным Управлением ГОКХ"а.

В протоколе № 63 из заседания от 07.10.1927г. были сделаны следующие замечания к проекту:

А. По генеральному плану: 1) Конфигурация зданий и общее расположение их на участке мало увязаны с участком (последний окончательно не согласован с Плановым отделом Откомхоза); 2) Взаимное расположение зданий бани и котельной случайное. Раскинутость здания котельной ничем не вызвана и излишне мельчит и стесняет участок; 3) Использование незастроенной части применительно к назначению зданий ничем не выявлено (где проезды, площади, места хранения топлива, зеленые насаждения и др),

Б. По зданию бани. а) Общие соображения: Конфигурация здания в ничтожной доле отвечает функциональным процессам здания и является случайно задуманной навязчивой идеей. Наличие центрального двора с широким проездом не вытекает из сути запроектированного сооружения. Если учесть излишки дорогого участка (по предложению и проектированию) и к ним прибавить центральный мало используемый двор, то неэкономичность использования участка не подлежит сомнению.

Наличие двух вестибюлей с самостоятельными лестницами тоже не вызывается необходимостью (для временного пропускника можно было ограничиться выпуском). Размеры вестибюлей запроектированы одинаковыми, тогда как один из них обслуживает площадь бань, вдвое большую, чем первый. Освещенность помещений однообразными окнами ни в коей мере не согласована с назначением самих помещений (уборн. Банщик, загрузочн.), раздевальня I-го класса стеснена выступающими углами, столбами. Переходной тамбур чрезмерен по площади. Затемненный узкий переход из раздевалки в мыльные с входом из него в уборные неудобен и не вызывается необходимостью. Одно из окон вестибюля, выходящее под арку, излишне охлаждает помещение. Связь (непосредствен.) загрузочной с помещением старосты в санит. гигиен. отношен. недопустима. Наличие старой служебной лестницы (правой угловой) не вызывается необходимостью. Скамейки мыльной II-го класса стесняют проход и затрудняют циркуляцию. Парильня по отношению мыльной поставлена неудобно.

В общем, к основным дефектам можно отнести: 1) неэкономичность постройки, имеющей весьма значительную поверхность охладений; 2) неэкономичное использование участка; 3) мало оправданное наличие центрального двора; 4) сырая внутренняя планировка помещений; 5) подчинение плана фасаду.

По зданию котельной: 1) Значительная раскинутость здания в генеральном плане; 2) Нет разрезов по мастерским; 3) Входное помещение затемнено; 4) Число окон в кладовой излишне велико.

В заключении докладчиком подчеркнуто, что представленный проект предусматривает постройку нового значительного по масштабу и стоимости здания, с одной стороны, но является сырым не проработанным материалом, с другой.

Указана необходимость пересоставления проекта и высказано пожелание представления варианта, предусматривавшего постройку бань не кольцевого типа.

В добавление к замечаниям докладчика С.В. Беляев обратил внимание на криволинейность границ отведенного для постройки участка с одной стороны, и прямолинейную конфигурацию планов намеченных к постройке на участке строений, с другой указывает на несогласованность в этом отношении плана участка с проектируемыми зданиями. По мнению С.В. Беляева, криволинейность участка, отведенного для постройки, в случае, если это есть результат будущего начертания улиц, должно быть оправдано представлением соответствующих документов.

Представитель Губздрава М.И. Рославлев, соглашаясь с требованиями Сан. Эпид. Отд. Губздрава, высказался против пожелания устройства бассейна, так как это потребовало бы коренной переработки проекта. По мнению М.И. Рославлева, также необходимо было изменить вход в дезкамеру, согласовав этот вопрос с Губздравом.

Председатель совещания А.И. Дитрих, резюмируя все высказывания и замечания, посчитал возможным представленный проект признать приемлемым как эскизный с тем, чтобы в УГИ на утверждение позже был представлен (дополнительно) окончательно разработанный проект, измененный согласно высказанным замечаниям.

Представленный проект должен быть согласован с Земельным Отделом ГОКХ"а и оправдан в отношении криволинейного плана, в связи с чем должен быть проработан вопрос о хозяйственном дворе с расположением на нем здания котельной склада топлива, а равно о нецелесообразном использовании участка в целом. При представлении в УГИ пересоставленного проекта надлежало также представить одновременно с ним схематические проекты водопровода и канализации и отопления, имея ввиду, что проект котельной должен быть предварительно согласован с Котлонадзором и ГОТ"ом, и что на устройство подъемников должно быть испрашено особое разрешение ГОТ"а.

Второй вариант проекта на постройку новых бань в Московско-Нарвском районе был представлен 12.12.1927г.

1. Принцип решения здания в представленном эскизе был признан удовлетворительным со следующими изменениями, которые необходимо было произвести в проекте:

1) Во вторых классах вход в мыльную и парильную из общего проходного тамбура признать неприемлемым. Из раздевальной должны быть ход только в мыльную, из которой затем уже ход в парильную; 2) Квартиру сторожа, помещенную в эскизе во 2-м этаже на фасад, необходимо переместить на сторону двора; 3) Необходимо осуществить связь котельной с мыльными и парильными помещениями, воспользовавшись служебной лестницей; 4) При работах на участке (прокладка канализационных труб и пр.) иметь ввиду возможность устройства в чистом дворе открытого купального бассейна; 5) В случае проектирования плоских крыш, последние спроектировать так, чтобы они были пригодны на случай, если в дальнейшем явится целесообразным оборудование солярия (если таковое устройство крыш не в сильной степени удорожит стоимость постройки).

2. При постройке бань признается необходимым и единственно целесообразным по главным элементам работ:

1) Полы в мыльных и парильных из рифленых плиток; 2) Стены во всех помещениях во всю высоту облицевать глазированными плитками; 3) Переплеты во всех помещениях исключительно деревянные; 4) потолки белить только известью.

12.01.1928г. Состоялось очередное совещание по рассмотрению проекта на постройку новых бань в Московско-Нарвском районе.

На рассмотрение был представлен новый вариант проекта, учитывающий замечания УГИ Банно-Прачечного треста, потребовавших коренного изменения проекта. Главным отличием стал отказ от кольцевого принципа планирования. Однако частично сохранились полукруглые очертания. Применение мыльни 2-го класса полукруглой формы дало возможность сократить периметр наружных стен и сделало планировку более экономичной.

На генеральном плане было произведено четкое деление на хозяйственный и чистый дворы. Они расположены между двумя взаимно перпендикулярными двухэтажными корпусами, заканчивающимися вертикальными параллелепипедами лестничных клеток. На территории чистого двора предполагалось устройство открытого бассейна и солярия на крыше здания. Изменилась и конфигурация участка, получившая в плане форму неправильного многоугольника с полукруглым очертанием угла между улицей Поварухина (Оборонной) и вновь проектируемой улицей (Турбинной). Это очертание соответствовало объемно-планировочному решению. По проекту на стыке двухэтажных корпусов должны возвышаться вертикальный и полуцилиндрический объемы. Здесь предполагалось сгруппировать помещения с повышенным тепловым

режимом, которые объединены вместе, что создает меньшее их охлаждение. К указанным помещениям примыкает котельная. Что еще уменьшает охлаждение помещений и облегчает снабжение бани водой и паром. Следует отметить, что ввиду невозможности получать котлы, запроектированные в первом варианте, котельную пришлось коренным образом изменить. Ввиду того, что представленный проект переработан согласно указаниям Банно-Прачечного Управления, проект был признан в основном приемлемым при условии следующих изменений:

а) проход между рядами котлов необходимо уширить для более удобного обслуживания их кочегарами не менее, чем до 3,50м; б) перегородку у проема для загрузки топлива в кочегарке перенести и установить так, чтобы возможно больше было бы его транспортировать к котлам.

Стройкому было предложено принять все меры: а) к возможно скорейшему утверждению проекта УГИ, чтобы к началу строительного сезона все подготовительные работы и чертежи были закончены.

Рекомендовано также выработать совместно с Банно-Прачечным Управлением образцы и типы предметов оборудования, мебели и проч. элементов постройки; в срочном порядке приступить к составлению смет и рабочих чертежей с тем.

Однако 22.02.1928г. окончательный вариант проекта бань так и не был принят. По пересоставленному проекту бани Московско-Нарвского района по Ушаковской и Поварухиной улицам, представленному Стройкому (вход. № 624 от 4/11-28) С.С. Некрасов доложил совещанию, что пересоставленный проект бань нельзя признать окончательно разработанным (как это требовалось постановлением Техн. Сов. УГИ от 7/Х–27г.) по следующим соображениям:

1) Несмотря на иную конфигурацию плана, здание имеет большую поверхность охлаждения; 2) Не устранен существенный недостаток, отмеченный в предыдущем проекте, а именно – темный переход из раздевальни в мыльную 2-го класса со входом в уборную; 3) Не изолированы входы в мужское и женское отделения. В частности, вход в I эт. 2-го класса неудачно расположен – с площадки лестницы на одной прямой со входом в раздевальню; 4) Помещение сторожа расположено во II эт. с устройством отдельной лестницы в тесной клетке. Разреза по ней не представлено; 5) Устройство двух отдельных холодных лестниц, ведущих со 2-го эт. на крышу здания не вызывается необходимостью; 6) Расположение котельной с подсобными помещениями в полуподвальном этаже, в целях возможного освещения примыкающих к ним помещений, не убедительно и удорожает постройку; 7) В проекте не выражена возможность сообщения котельной с мыльными и парильными; 8) В I эт. отсутствует комната отдыха; 9) Число душей и разборных кранов в мыльной 2-го класса недостаточно (1–15); 10) Стеснен проход между скамьями в мыльной 2-го класса.

Проектом предусматривается устройство плоских крыш, но конструкция их в проекте не выяснена. В частности, вызывает сомнение устройство верхнего света над помещением котельной.

В заключение докладчиком было предложено представленный проект доработать, приняв во внимание вышеизложенные замечания, ввиду того, что в пересоставленном проекте не устранены недочеты, отмеченные Техн. Сов. УГИ от 7/Х–27г. по I варианту и что в конструктивном отношении (применение плоских крыш) новый проект является более сложным.

Далее докладчик огласил заключение Сан. Эпид. Отд. Здравоотдела от 1/П–28г. за № 514/35-а, не возражающего против утверждения проекта и высказавшего замечания:

1) об увеличении количества душей и водоразборов до расчета 1:10 вместо запроектированных 1:15;

2) Об увеличении разрыва между скамьями в мыльных помещениях 2-го класса.

Председатель Сопещания А.И. Дитрих обратил внимание на то, что отсутствуют документы об отмежевании участка Земельн. Отд. ГОКХ”а. Председатель ЛООТ”а Е.П. Орлов заявил, что вопрос об устройстве подъемников должен быть согласован с ЛООТ”ом, а в котельной могут быть допущены к установке котлы с давлением не выше 0,5 атмосфер, с холостой трубой диаметром 3,5 дюйма и высотой 5,5м. В.Д. Ротгольц указал на необходимость представления соображений об устройстве водопровода и канализации.

В итоге дальнейшего обмена мнениями, участники совещания, выслушав пояснение представителя Стройкома инженера Крестина, посчитали возможным проект утвердить, при условии внесения в него исправлений с учетом вышеуказанных замечаний докладчика. Утверждение проекта может быть произведено после исправления его и представления документов об отмежевании границ участка¹⁵.

Окончательно проект бань был утвержден на заседании Технического Сопещания УГИ от 11.04.1928г. Из выписки протокола № 26 следует, что проект поступает на рассмотрение третий раз после предварительного условного утверждения 04.10.1927г.

В числе существенных изменений в проекте были отмечены: число лестниц было уменьшено с 6 до 3-х (кроме винтовой); помещение сторожа запроектировано в первом этаже; углубление котельной уменьшено до 0,90 (вместо прежних 1,40).

Кубатура здания вместе с котельной и мастерскими составляет 21,481 куб.м.

В заключение протокола было сказано, что внесенные исправления упрощают проект и в таком виде он может быть утвержден, при условии, что конструкция плоских перекрытий будет проверена расчетом на достаточную нетеплопроводность.

Сооружение бань в Московско-Нарвском районе по Ушаковской и Поварухинской улицам было разрешено, о чем свидетельствует письмо в Стройком за № 624: «...Разрешается производство работ по настоящему проекту согласно обязательного постановления о порядке получения разрешений на право производства строительных работ (В.Л.С. № 15 за 1928) при условии зарегистрирования проекта до приступа к работам у районного инженера Московско-Нарвского района...»¹⁶.

Строительство бань, как и многих других построек, велось в этот период на невысоком техническом уровне, силами неквалифицированных рабочих. Об этом свидетельствует факт обрушения железобетонных сводов перекрытий бани.

«В 1929 году – 29 мая в 4 часа утра во вновь устраиваемой бане по Ушаковской ул., 3 обрушились бетонные своды, площадью 32 кв.м. Созданная Комиссия по выяснению причин обвала сделала заключение, что обвал палубы со сводами по их заключению произошел из-за разрыва проволочной подвески, что могло произойти вследствие случайного удара, не вполне опытных рабочих, трамбовкой по подвеске при трамбовании пяты сводов. Вскоре прерванная работа была продолжена»¹⁷.

¹⁵ ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 1, 10–11, 15, 21, 53об.

¹⁶ Там же. Л. 18,27, 30об.

¹⁷ Там же. Л. 55.

В Государственном архиве научно-технической документации (ЦГАНТД СПб) хранятся чертежи новой бани в Московско-Нарвском районе (генеральный план, планы I–III этажей, разрезы по осям М–Н, по А–В, К–П и В–Г, фасад, план крыши), которые дают полное представление о возведенном здании Ушаковских бань «Гигант» по вновь проложенной улице, позднее – улице Зои Космодемьянской, 3¹⁸.

Здание выполнено в соответствии с утвержденным проектом, в пластичных и динамичных формах конструктивизма. Эффектная композиция построена на контрасте протяженных крыльев вертикали концентрических полуцилиндров, композиционно закрепляющих угол квартала. Г-образное в плане здание расположено на углу квартала. Два протяженных двухэтажных перпендикулярных корпуса заканчиваются вертикальными параллелепипедами лестничных клеток, обозначая конфигурацию квартала.

На пересечении корпусов расположен главный композиционный элемент, соответствующий основной функциональной нагрузке – полукруглый двухэтажный объем, в котором находятся помещения с высокими температурами и влажностью. Плоскость протяженного фасада, расположенного вдоль Оборонной улицы, плавно перетекает в полукруглую форму, упирающуюся в плоскость фасада по Турбинной улице.

Наружные стены оштукатурены, прорезаны горизонтальными окнами, сливающимися в ленту (отношение высоты к ширине 1:2). Кровли плоские, эксплуатируемые с металлическим легким ограждением со стороны улиц и глухим парапетом со стороны двора.

На третьем этаже, на кровле полукруглой части, расположены выходы на плоскую кровлю–солярий. Завершает композицию полуцилиндрический глухой объем, опоясанный по самому верху горизонтальными шелевидными окнами.

Вестибюли и лестницы размещались по концам прямоугольных корпусов. Объемы дифференцированы по функции. Со стороны Турбинной улицы располагались раздевалки отделения II-го класса, со стороны Оборонной – I-го класса. Со стороны двора к зданию примыкает одноэтажная котельная, заглубленная в землю на 2,40 м. Ее объем фланкируют две трубы (в плане прямоугольного сечения). Территория поделена на две части узкой галереей (навесом) – хозяйственную и чистую, на которой в будущем предполагалось устройство бассейна.

В аннотации к опубликованному проекту сказано: *«Ежедневная пропускная способность – 4'000 человек. В проекте проведено разделение вестибюлей I и II классов. Что дает возможность при санэпидемической работе изолировать вход от выхода. В центральном угловом узле сгруппированы помещения с повышенным тепловым режимом (мыльные, парильные, котельная), а также объединено все водяное хозяйство здания. Отношение площадей раздевальни, мыльни и парильни: 5:6:2 при нормах на человека: для раздевальни – 2,25 кв.м, для мыльни – 2,75 кв.м, для парильни – 0,9 кв.м. Души, ванны и водоразборные колонки по 1 на 15 человек»*¹⁹.

Современная характеристика сооружения приведена в книге С.Б. Горбатенко: « В 1929–1930 гг. по проекту арх. А.С. Никольского на месте снесенной Алафузовской больницы были возведены общественные бани «Гигант» – яркий и редкий сохранившийся

¹⁸ ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 1–25.

¹⁹ Никольский А.С. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Аксонометрия. План // Современная архитектура. С. 86–87.

на сегодняшний день образец постройки коммунально-бытового назначения, решенной в пластичных и монументальных формах конструктивизма».

Изучение материалов, касающихся процесса строительства, обнаружило серьезные недостатки в техническом аспекте, связанные с низким уровнем профессионализма строителей и использованием некачественных материалов, что проявлялось уже в первые годы эксплуатации объекта.

В статье архитектора В.И. Пилявского, опубликованной в 1940г., отмечено это обстоятельство: *«Недостатком строительства бань было применение силикатного кирпича и, частично, кирпича из разобранных старых сооружений, сильно выветрившегося. Возведенные из такого кирпича стены оказались чрезвычайно гигроскопичными. Не спасла положение и штукатурка. Стены впитывают влагу изнутри и снаружи и разрушаются из-за этого под воздействием смены температур. Поддержание в более или менее приличном состоянии внешнего архитектурного облика этих бань почти невозможно: во всяком случае, это – крайне дорогое дело»²⁰.*

Во время Великой Отечественной войны здание бань почти не пострадало, в отличие от окружающей деревянной застройки. В послевоенное время прилегающие кварталы были застроены двух-трехэтажными зданиями. В 1952г. Ушаковская улица была переименована в улицу Зои Космодемьянской. Тогда же во дворе к старой котельной со стороны Турбинной улицы было пристроено одноэтажное здание новой котельной.

К середине 1980-х гг. на территории бань было построено несколько кирпичных зданий – трансформаторная подстанция, вытрезвитель, складские помещения. С 1981г. в качестве бани продолжал функционировать только корпус по Оборонной улице, а часть здания по Турбинной улице использовалась по административно-офисному назначению. В части корпуса по Оборонной (первый и второй этаж) банные отделения сохранялись вплоть до 2006г., остальные помещения использовались под офисы.

В 1990-е гг. здание бань было надстроено третьим этажом, а со стороны двора к угловому объему была сооружена массивная пристройка склада. К лицевому фасаду и со стороны двора по Турбинной улице были сооружены одноэтажные пристройки. В 2005г. в связи с подготовкой к разработке проектной документации для реконструкции с расширением под многофункциональный комплекс со спортивно-оздоровительным центром было проведено техническое обследование ООО «Стройэкспотрейд» здания бань, отметившего крайне неудовлетворительное состояние:

«В настоящее время практически все помещения объекта находятся в аварийном состоянии. Для них характерны следы протечек, отпадения штукатурки. На значительной поверхности стен наблюдаются грибковые поражения, которые постоянно расширяются.

Эти поражения в особенности характерны для помещений, используемых ранее в качестве бани. Во многих помещениях наблюдаются трещины в стенах, в частности, под оконными проемами. Видимые части металлических конструкций сильно корродированы. В некоторых помещениях имеются сквозные дыры в перекрытиях и стенах. На больших участках стен и потолков – следы протечек, отпадение штукатурки, трещины в стенах. У лестниц стертые и пришли в ветхость ступени. Часть помещений третьего этажа, над банными помещениями, примыкающих к циркульной части, находятся в аварийном состоянии.

²⁰ Пилявский В.И. Строительство бань в Ленинграде. С. 29–35.

Кладка фундамента расслоилась из-за потери прочности раствора и фактически фундамент представляет собой каменную наброску под стенами здания. При обследовании фундамента обнаружены пустоты предположительно от вывала разрушенной кладки. По результатам замеров марка раствора ниже нижнего предела измерения прибора, прочность кладки крайне низкая. Фундаменты не могут быть использованы в настоящем состоянии при реконструкции здания.

Состояние кирпичной кладки характеризуется неравномерным разрушением за счет потери прочности раствора морозным разрушением при капиллярном подсосе. Трехэтажная современная пристройка в дворовой части обеспечивает усиление несущих конструкций угловой части объекта и уменьшает осадку здания и благодаря пристройке здание еще не обрушилось.

Кроме низкой прочности кладки следует отметить наличие осадочных трещин и многочисленных волосяных трещин от низкотемпературной деформации. Наружные кирпичные стены помещений, расположенных в циркульной части здания, имеют сквозные трещины с раскрытием до 20мм. Имеются трещины под оконными проемами, имеются также места с выпадением кирпичей и разрушением кладки на глубину более одного кирпича. По нормам ВСН 53-56(р) физический износ кирпичных стен составил более 65%, что соответствует аварийному состоянию.

Междуэтажные железобетонные перекрытия циркульной части здания имеют сквозные радиальные трещины в месте контакта бетона с металлическими балками. Железобетонная плита перекрытий над третьим этажом примыкающей части здания к циркульной части обрушена на большом участке.

Металлические конструкции сильно корродированы. Состояние несущих элементов перекрытий аварийное. Крыша двухскатная металлическая с организованным наружным водостоком. Состояние системы наружного водостока неудовлетворительное, отдельные звенья труб деформированы или отсутствуют, водоприемные воронки имеют механические повреждения. Контрольным механическим зондированием зафиксировано поражение двух стропильных ног гнилью в зоне опирания на наружную стену.

Кровля из листовой оцинкованной стали по обрешетке из брусков и досок. Обрешетка в увлажненных местах поражена поверхностной гнилью. Древесина стропильной системы за период эксплуатации утратила свои первоначальные физико-механические свойства, на больших пролетах отмечен прогиб стропил.

Внутренние стены и перегородки сложены из силикатного и керамического кирпича, в эксплуатируемой части здания окрашены по штукатурке, либо облицованы плиткой. На стенах лестничных клеток и перегородках видны следы протечек, образование грибка, отслоение красочного слоя и облицовочной плитки.

Междуэтажные лестницы, выполненные из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам, корродированы. Физический износ – 80%. Ограждения маршей имеют местами механические повреждения.

Полы на отдельных участках имеют трещины и локальные разрушения.

Подвальные помещения в настоящее время затоплены водой и канализационными отходами, что также не придает зданию прочности. От постоянной стоячей воды и фекалий фундаменты подмываются, и здание дает определенный крен»²¹.

Но, тем не менее, здание Ушаковских бань чудом простояло до настоящего времени.

Проведенное изучение библиографических и архивных материалов позволило выявить эволюцию процесса проектирования, когда первоначальный замысел выдающегося архитектора корректировался и видоизменялся в соответствии с реальными условиями. Первоначальный наиболее амбициозный вариант был несколько упрощен, однако сохранил выразительность композиции, присущий произведениям А.С. Никольского. Окончательно проект бань был утвержден в 1928г.

В результате ознакомления с авторскими чертежами, хранящимися в ЦГАНТД СПб, подтверждается их ранее уточненная атрибуция: установлено, что проектирование велось А.С. Никольским (о чем свидетельствуют его подписи на чертежах). Ответственный проектировщик в соответствии с протоколами совещаний – А.В. Крестин. Участие в проектировании архитектора В.М. Гальперина не получило документального подтверждения.

При сопоставлении архивных чертежей с результатами натурного обследования установлено, что здание было выполнено в соответствии с авторским замыслом. Объект культурного наследия регионального значения «Ушаковски бани “Тигант”» являются ярким примером архитектурного конструктивизма, произведением выдающегося ленинградского архитектора А.С. Никольского и его творческой мастерской. Здание играет важную градостроительную роль в архитектурно-планировочной системе района, сформировавшегося в 1920–1950-е гг.

²¹ См.: КГИОП, архив. П-1363. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Ушаковские бани “Тигант”», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, 7. ООО «ЛСУ», 2015.

Никольский Александр Сергеевич



Александр Сергеевич Никольский (1884–1953) – советский архитектор, теоретик, идеолог и лидер ленинградского конструктивизма. В 1923г. организовал в Институте гражданских инженеров творческую мастерскую, сыгравшую значительную роль в развитии и утверждении новых методов архитектурного образования. Развивал функциональный метод проектирования, целью которого было достижение целесообразной организации протекающих в здании процессов, рациональное построение его внутреннего пространства и конструктивной системы. Однако Никольский никогда не разделял позиций ортодоксального конструктивизма. Он активно исследовал закономерности зрительного восприятия архитектурной формы, особенности ее психофизического воздействия на человека, взаимодействия с конструкцией, материалом и цветом. Его эксперименты были созвучны исканиям К.С. Малевича, работавшего в то же время в ленинградском Институте Художественной Культуры (ГИНХУК) над созданием моделей супрематической архитектуры – «архитектонов». Открытия Малевича много значили для творческой эволюции Никольского, которого нередко называют «супрематическим конструктивистом». Тем не менее он был членом Общества Современной Архитектуры (ОСА), руководил ленинградской группой ОСА (1926–1932) и входил в состав редакционной коллегии журнала «Современная архитектура».

Александр Сергеевич Никольский родился в 1884г. в Саратове в семье земского врача. В 1902г. окончил 3-е реальное училище в Петербурге. С детства увлекаясь рисованием, Александр Никольский по окончании училища поступил в Институт гражданских инженеров на архитектурное отделение. За дипломную работу – проекты здания библиотеки и церкви (1912) – он был удостоен золотой медали, дававшей право на заграничную командировку. В 1913г. Никольский был в Северной Италии, где изучал памятники византийского зодчества. Результатом командировки явились два труда:

«Стилистическая форма и композиция равеннских мозаик» и «Монументальная живопись в архитектуре», а также уникальное собрание выполненных молодым зодчим рисунков и обмеров с натуры архитектурных памятников Равенны, Милана и других городов. Главную часть собрания составили документально точные копии мозаик древних храмов Равенны, исполненных А.С. Никольским в натуральную величину, с точным воспроизведением их цветовой гаммы (хранятся в Ленинградском высшем художественно-промышленном училище имени В.И. Мухиной).

По возвращении из Италии Никольский работает в качестве помощника профессора архитектуры В.А. Косякова. Принимает участие в проектировании и строительстве Морского собора в Кронштадте, церкви в Лебяжьем, собора в Выборге, театра в Ревеле (Таллине) и жилых домов.

После Великой Октябрьской социалистической революции Никольский включается в работу по восстановлению и реконструкции железнодорожного транспорта, его промышленных и гражданских сооружений. В 1918г. он проектирует Дом культуры для рабочих в поселке под Москвой, в 1921г. участвует в конкурсе на проект здания волостного исполкома.

В 1920-х гг. А.С. Никольский поступает в Архитектурную мастерскую показательного строительства Комитета государственных сооружений (Комгосоор).

Двадцатые годы – период напряженных творческих поисков зодчего, стимулируемых пафосом революционных преобразований. Никольский пытается осознать теоретические основы архитектуры, выработать новый метод работы: его волнуют проблемы архитектурной формы, ритма, функциональной организации и художественного образа зданий нового типа.

В 1923г. А.С. Никольский создает творческую группу молодежи – первую в Ленинграде архитектурную мастерскую. Здесь разрабатывается ряд экспериментальных проектов: залов общественных собраний на 500 и 1000 мест (1926), кинотеатра и столовой, одноэтажной школы (1928), библиотеки имени В.И. Ленина в Москве (1929) и др.

В 1925г. Никольский приглашается в качестве архитектора в стройкой Леноткомхоза. Он принимает активное участие в социалистической реконструкции рабочих окраин Ленинграда. По его проектам 1925–1930гг. осуществляется застройка Тракторной улицы за бывшей Нарвской Заставой (в соавторстве с А.И. Гегелло и Г.А. Симоновым), строятся школы на 1'000 и 1'500 учащихся, бани (в Лесном и в Московско-Нарвском районе), стадионы – «Красный спортинтерн» на Кондратьевском пр. (совместно с Л.М. Хидекелем) и «Красный путиловец» (совместно с К.И. Кашиным), а также клуб рабочих судостроительной верфи. В Тихвине по проекту Никольского построены здания Лесного техникума и студенческих общежитий.

В эти же годы Никольский принимает участие в ряде конкурсов на проектирование промышленных и общественных зданий: хлебозавода в Ленинграде (1926), Главного телеграфа в Москве (1927), здания «Центросоюза» в Москве (1928), жил-комбината на проспекте Газа в Ленинграде (1927), Театра имени МОСПС в Москве (1929), Дворца Советов в Москве (1931), стадиона и Дворца спорта для спортивного общества «Динамо» (1930), проекта расширения Публичной библиотеки в Ленинграде (1928). Никольский разрабатывает ряд заказных проектов: зданий Высшего кооперативного института и студенческих общежитий в Москве, ряда зданий телефонных автоматических станций в Ленинграде.

Являясь сторонником идеи конструктивизма, Никольский входит в 1926–1928 гг. в группу ОСА.

В 1930-х гг. наблюдается спад архитектурной активности зодчего, болезненно переживавшего изменение творческой направленности советской архитектуры. Резко отрицательное отношение к принципам конструктивизма, безоговорочно осужденным в те годы, с одной стороны, и нетерпимость Никольского к ретроспективизму – с другой, долгие годы не позволяли ему принять активное участие в застройке Ленинграда. Всю свою энергию Никольский сосредоточил на создании проекта крупнейшего в те годы в стране стадиона на Крестовском острове (ныне – стадион имени С.М. Кирова на 100 тыс. зрителей, в соавторстве с К.И. Кашиным и Н.Н. Степановым, 1932–1950) и проекта физкультурного паркового комплекса, входившего в состав Центрального парка культуры и отдыха.

Первая очередь строительства стадиона, вошедшая в строй в 1950 г., отмечена Государственной премией первой степени. К сожалению, это оригинальное сооружение – стадион-холм, органично слившийся с пейзажем парка, – осталось незавершенным. Отсутствие запроектированных башни и венчающей галереи обеднило силуэт не только самого стадиона, но и значительной части «морского фасада» Ленинграда.

В первые месяцы Великой Отечественной войны А.С. Никольский работал над альбомом «Ленинград в дни блокады» и исполнил ряд эскизных проектов: памятников, посвященных обороне города, триумфальных арок для будущей встречи частей победоносной Красной Армии, проект оформления Нарвской площади (1-я премия).

Находясь в 1942–1944 гг. в эвакуации в Ярославле, Никольский разрабатывал проекты физкультуркомбината для Новопетровска, саманных жилых домов для села, памятника «Отечественная война» и стадиона на 15'000 мест для Ярославля.

По возвращении из эвакуации А.С. Никольский продолжил работу над стадионом имени С.М. Кирова. Кроме того, в послевоенные годы им были созданы проекты планировки Приморского парка Победы на Крестовском острове, стадиона имени Ленина на 25 тыс. мест в Ленинграде, проект планировки колхозного поселка на 40 дворов на Пулковской горе, проект стадиона Кировского завода на 30'000 мест.

Большое значение в творческой биографии мастера имела его научно-педагогическая и общественная деятельность. В период 1927–1932 гг. он возглавляет кафедру архитектурного проектирования Института гражданских инженеров. Вместе с другими преподавателями, ищущими новых путей в архитектуре, А.С. Никольский разрабатывает темы учебных заданий, вызванные новыми потребностями жизни (например, «Памятник революции в Ленинграде» – дипломное задание в 1924 г.). В 1933 г. Никольский становится профессором архитектурного факультета Всероссийской Академии художеств, а в 1939 г. утверждается в ученой степени доктора архитектуры. В том же году А.С. Никольский избирается в действительные члены Академии архитектуры СССР.

Деятельность зодчего получает признание за рубежом – в 1936 г. Королевский институт британских архитекторов избирает его почетным членом-корреспондентом²².

²² Мастера советской архитектуры об архитектуре : Избранные отрывки из писем, статей, выступлений и трактатов . Т. 1. С. 481–504.

Библиографические и архивные материалы

СПб ГКУ «Центральный государственный архив литературы и искусства Санкт-Петербурга»

1. ЦГАЛИ СПб. Ф. Р-564. Оп. 1. Д. 231. «Беседы с А.С. Никольским» (черновые записи лекций, цитаты из статей писателей, искусствоведов, историков, философов, наброски, рисунки). Блокнот. Автограф.
2. ЦГАЛИ СПб. Ф. Р-564. Оп. 1. Д. 232. «Жизнеописание», биографические данные с приложением сведений о творческой и служебной деятельности. Авториз. маш., маш. коп.
3. ЦГАЛИ СПб. Ф. Р-539. Оп. 1. Д. 272. Никольская В. «Мои записи о А.С. Никольском». Черновик. Автограф.

СПб ГКУ «Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга»

4. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. «Генеральный план участка и проект постройки бань в Московско-Нарвском районе по Ушаковской и Поварухинской ул.». 04.02.1927г.

СПб ГКУ «Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга»

5. ЦГАКФФД СПб. Гр 63147.
6. ЦГАКФФД СПб. Гр 67647.
7. ЦГАКФФД СПб. Гр 69475.
8. ЦГАКФФД СПб. Гр 69476.
9. ЦГАКФФД СПб. Гр 78464.
10. ЦГАКФФД СПб. Гр 78465.
11. ЦГАКФФД СПб. Гр 77871.

ФГБУ «Российская национальная библиотека», Отдел рукописей

12. ОР РНБ. Ф. 1037. Архив чертежей и рисунков А.С. Никольского. Д. 561–563.
13. ОР РНБ. Ф. 1037. Архив чертежей и рисунков А.С. Никольского. Д. 569–571.
14. ОР РНБ. Ф. 1037. Архив чертежей и рисунков А.С. Никольского. Д. 583.
15. Каталог чертежей и рисунков ОР РНБ / Сост. Е.П. Федосеева. Л.: ГПБ, 1980.

ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», архив

16. СПбГАСУ, архив. Личное дело А.С. Никольского.

Библиографический отдел Научного архива Российской Академии художеств

17. НБАРАХ. Ф. 7. Оп. 4. Д. 181. Личное дело архитектора А.С. Никольского.
18. НБАРАХ. Ф. 5. Оп. 1. Д. 136. Протоколы 1–5 «Заседание Ученого Совета НИМРАХ».

Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

19. КГИОП, архив. П-1363. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Ушаковские бани “Гигант”», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, 7. ООО «ЛСУ», 2015.

Литература

20. Архитекторы об архитекторах. Ленинград – Петербург XX век. Сост. Ю.И. Курбатов. СПб.: Иван Федоров, 1999. 567 с.
21. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. Сост.: Кириков Б.М., Гинзбург А.М. СПб.: Пилигрим, 1996. 400 с.

22. Архитектурное наследие авангарда в России и Германии = Das Architektonische Erbe der Avantgarde : науч. изд. / Междунар. Совет по охране памятников ICOMOS. СПб.: ICOMOS, 2010. 165 с.
23. Баранов Н.В. Архитектура и строительство Ленинграда. Л.: Лениздат, 1948. 92 с.
24. Богданов И.А. Три века петербургской бани. СПб.: «Искусство-СПб», 2000. 254 с.
25. Георги И.-Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного с планом. Репринтное воспроизведение издания 1794г. СПб.: Лига, 1996. 528 с.
26. Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. Историко-архитектурный путеводитель. СПб.: Европейский дом, 2001. 448 с.
27. Дашкова Е.Р. Литературные сочинения / Сост., вступ. ст. и примеч. Г.Н. Моисеевой. М., 1990. 448 с.
28. Кириков Б.М. Архитектурные памятники Санкт-Петербурга: монография. СПб.: Коло, 2005. 383 с.
29. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель. СПб.: Коло, 2009. 312 с.
30. Крячков А.Д. Бани и купальни. Проектирование. Расчет. Томск: Кубуч, 1932. 399 с.
31. Курбатов Ю.И. Петроград, Ленинград, Санкт-Петербург : архитектурно-градостроительные уроки. СПб. : Искусство, 2008. 278 с.
32. Лебедев М.Н., Зимин С.С. Гражданские здания Санкт-Петербурга. 1917–2018: справочник-каталог. СПб.: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2019. 208 с.
33. Лисовский В.Г. Санкт-Петербург : очерки архитектурной истории города : в 2 т. Т. 2. От классики к современности. СПб.: Коло, 2009. 584 с.
34. Мастера советской архитектуры об архитектуре : Избранные отрывки из писем, статей, выступлений и трактатов : В 2-х томах / Под общ. ред. Бархина М.Г. М.: Искусство, 1975.
35. Нарвская застава (очерки). Л., М.: Гос. изд-во худ. лит., 1932. 104 с.
36. Никольский А.С. Каталог чертежей и рисунков из архива архитектора. Л.: Государственная публичная библиотека, 1980. 184 с.
37. Оль Г.А. Александр Никольский (серия «Зодчие нашего города»). Л.: Лениздат, 1980. 136 с.
38. Первушина Е.В. Ленинградская утопия : авангард в архитектуре Северной столицы. М. : Центрполиграф ; СПб.: Русская тройка, 2012. 383 с.
39. Петрова Е.С. Памятники конструктивизма в России: каталог-путеводитель. М.: Институт наследия, 2020. 146 с.
40. Пыляев М.И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. Репринтное воспроизведение издания 1889г. СПб., 2011. 562 с.
41. Хан-Магомедов С.О. Архитектура советского авангарда: в 2-х кн. М.: СТРОЙИЗДАТ, 1996. Кн. 1: Проблемы формообразования. Мастера и течения. М.: СТРОЙИЗДАТ, 1996.
42. Хан-Магомедов С.О. Сто шедевров советского архитектурного авангарда: билингва. М.: Едиториал УРСС, 2005. 456 с.
43. Хаспель Й. Архитектурное наследие авангарда в России и Германии. СПб.: Петербургский диалог, 2008. 167 с.

Публикации в периодических изданиях

44. Александрова Л.Б. Конструктивизм в застройке Кировского района // История Петербурга. 2007. № 1 (35). С. 9–13.
45. Бобкина Е.С. Выявление общих признаков в супрематической теории архитекторов К.С. Малевича и творчестве А.С. Никольского // Актуальные проблемы архитектуры : Материалы 71-й Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. В 2-х частях, Санкт-Петербург, 04–06

- апреля 2018 года. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. С. 9–11.
46. Бобкина Е.С. Типичные черты конструктивизма и особенности в творчестве А.С. Никольского // Актуальные проблемы архитектуры : материалы 70-й Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, Санкт-Петербург, 05–07 апреля 2017 года. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2017. С. 3–5.
 47. Воробьев Г.А., Зимин С.С. Концепция реставрации и приспособления бани «Гигант» (Ушаковские бани) в г. Санкт-Петербург // Неделя науки ИСИ : сборник материалов всероссийской конференции. В 3 ч., Санкт-Петербург, 26–30 апреля 2021 года. – СПб.: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2021. С. 273–275.
 48. Козлов Д. Пути утопии и... сравнения // Новый мир искусства. 2008. № 5. С. 62–66.
 49. Кузнецова Я.Л. Архитектура Ленинграда в годы первых пятилеток (1928–1932) // Война и мир в Отечественной и мировой истории : материалы международной научной конференции, в 2 т. Посвящается 75-летию Победы в Великой Отечественной войне, Санкт-Петербург, 27 марта 2020 года. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, 2020. С. 530–534.
 50. Мартынова Н.А. Петербургский конструктивизм глазами студентов (по результатам анализа ассоциаций) // Социальная антропология города: культурное, социальное и хозяйственное пространство : Сборник научных трудов по материалам конференции, Санкт-Петербург, 21–22 марта 2019 года. СПб.: L-Print, 2019. С. 78–82.
 51. Никольский А.С. Из работ моей мастерской // Академия архитектуры. 1934. № 1–2. С. 92–98.
 52. Никольский А.С. Эскиз бани в Московско-Нарвском районе (Ленинград). Фасад, планы и разрез (купол стеклянный). Проект бани в Лесном // Современная архитектура. 1928. № 3. С. 86–87.
 53. Новик Д. Неизвестный Ленинград. 20 шедевров архитектуры конструктивизма // Искусство. 2004. № 5. С. 110.
 54. Пилявский В.И. Строительство бань в Ленинграде // Архитектура Ленинграда, 1940, № 4. С. 29–35.
 55. Седунова Е.В. Проблемы сохранения архитектурного наследия Ленинградского авангарда // Научное сообщество студентов. Междисциплинарные исследования : сборник статей по материалам СХХХ студенческой международной научно-практической конференции, Новосибирск, 06 декабря 2021 года. – Новосибирск: Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская академическая книга», 2021. С. 16–22.
 56. Хидекель Л.М. Архитектор А.С. Никольский // Строительство и архитектура Ленинграда. 1965. № 3. С. 29–32.
 57. Черепанова В.Н. Социально-культурная среда в архитектуре современного города // Водосбережение, мелиорация и гидротехнические сооружения как основа формирования агрокультурных кластеров России в XXI веке : Сборник докладов XVIII международной научно-практической конференции: в 3-х томах, Тюмень, 18 марта 2016 года. – Тюмень: ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет», 2016. С. 300–309.

58. Штиглиц М.С., Кириков Б.М. Образец архитектуры ленинградского авангарда – Ушаковские бани «Гигант». История застройки и современное состояние // Вестник гражданских инженеров. 2012. № 3(32). С. 90–93.
59. Эпштейн К. Двадцать забытых шедевров // Новый мир искусства. 2004. № 5. С. 72.
60. Твелькмейер В.Ф. Творческий путь А.С. Никольского // Архитектура и строительство Ленинграда. 1953. № 1. С. 11–18.

Интернет-ресурсы

61. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов. URL: <https://pastvu.com> (дата обращения: 01.07.2022).
62. «Госкаталог.рф» – Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации. URL: <http://goskatalog.ru/> (дата обращения: 01.07.2022).
63. Бани «Гигант» // Википедия – свободная энциклопедия. URL: <https://ru.wikipedia.org/> (дата обращения: 01.07.2022).
64. Васильева Д. Ушаковские бани «Гигант»: парилка имени Тарковского. URL: <https://protect812.wordpress.com/2017/12/13/ushakovskie-bani-gigant/> (дата обращения: 01.07.2022).
65. Комбинат «Гигант». Мертвый авангард советской бани // Луна Инфо. URL: <https://luna-info.ru/discourse/gigant/> (дата обращения: 01.07.2022).
66. Непарадный Петербург. Бани «Гигант». Разруха, которая уже не один год мозолит глаза. Заглянем внутрь? // Нетуристический путеводитель. URL: <https://zen.yandex.ru/media/alexpolyakov/neveradny-peterburg-bani-gigant-razruha-kotoraia-uzhe-ne-odin-god-mozolit-glaza-zaglyanem-vnutr-6015aa54123cc8767cac22bd> (дата обращения: 01.07.2022).
67. Ушаковские бани «Гигант» // Citywalls. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. URL: <https://www.citywalls.ru/house4702.html> (дата обращения: 01.07.2022).
68. Ушаковские бани в «Записках наблюдателя». URL: <https://babs71.livejournal.com/347035.html> (дата обращения: 01.07.2022).
69. ЭтоМесто – старые карты России. URL: www.etomesto.ru (дата обращения: 01.07.2022).

Список Приложений

Приложение 1.

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 07.10.1927г. (Рассмотрение первого варианта проекта). ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 10.

Приложение 2.

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 12.12.1927г. (Рассмотрение второго варианта проекта). ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 13.

Приложение 3.

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 22.02.1928г. (Рассмотрение окончательного варианта проекта). ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 21.

Приложение 4.

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 11.04.1928г. (Рассмотрение окончательного варианта проекта). ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 27.

Приложение 5.

Протокол совещания по рассмотрению проекта постройки новых бань от 12.01.1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 15.

Приложение 6.

Акт ЛОУСК от 03.06.1909г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 55.

Приложение 7.

Пояснительная записка к проекту бань Московско-Нарвского района. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 53–53об.

Приложение 8.

Никольский А.С. Эскиз бани в Московско-Нарвском районе (Ленинград). Фасад, планы и разрез (купол стеклянный). Проект бани в Лесном. См.: Современная архитектура. 1928. № 3. С. 86–87.

Приложение 9.

Никольский А.С. Из работ моей мастерской. См.: Академия архитектуры. 1934. № 1–2. С. 92–94.

Приложение 10.

Пилявский В.И. Строительство бань в Ленинграде. См.: Архитектура Ленинграда, 1940, № 4. С. 29–35.

Приложение 1.

10
8

И Т О А

на протокола № 03 заседания Технического Комитета при УИИ от
7 Октября 1957 г.

С л у ш а л и:	П о с т а н о в и л и:
<p>17. ✓ По проекту устройства новых бань в Москотово-Нарвском районе между Государжиной и Ушаковской улицами, представленному Банно-Прачельным Управлением ГОУ "А".</p> <p>П. П. РОЗЕНБЛЮМ докладывая по проекту отмечает:</p> <p>А - По генеральному плану:</p> <p>1/ конфигурация здания и общее расположение их на участке мало связаны с участком (последний ориентирован по согласован с Планиров. Отдел. Божомкова);</p> <p>2/ взаимное расположение зданий бани и котельной случайное. Расстояние между зданиями котельной ничем не выделено и наличием мельчит и стесняет участок;</p> <p>3/ использование неэксплоатационной части участка применительно к назначению здания ничем не выделено.</p> <p>4/ До проезда, площадки, места хранения топлива, зеленые насажд. и друг. ничего не выделено/.</p> <p>Б - По зданию бани:</p> <p>а/ Общие соображения:</p> <p>1/ конфигурация здания в значительной доле совпадает функциональным процессам здания и является случайно задуманной разрывной идеей.</p> <p>2/ Наличие центрального двора в проекте и в осях не отражено на плане запроектированного сооружения. Если учесть величину площади дворового участка /по предложенной осям, схеме/ и к ним прибавить центральный малое использование двора, то возможность использования участка не подлежит сомнению. Наличие двух вестибюлей с самостоятельными лестницами тоже не вызывает необходимости /для временного пропускника можно было ограничиться выпуском/. Размеры вестибюлей запроектированы одинаковыми то время, когда один из них обслуживает посетителя бани вдвое большую чем другой.</p> <p>3/ Однородность помещений однообразными окнами ни в какой мере не согласована с размерами и назначением самих помеще-</p>	<p>17. Считая представленный проект как эскиз или приемлемым, предложить представить в УИИ окончательно разработанный и дополненный проект, согласно замечаний, изложенных в левой части настоящего протокола</p>

соответствующих документов.

Пр. д. ставит ль Губадрава М. И. РОС ДАР ЛЕВ
соглашаясь с требованиями Сан.Эпид.
Стд. Губадрава высказывается против пожелания
устройства бассейна, так как это потребовало
бы коренной переработки проекта. По мнению
М. И. РОС ДАР ЛЕВ вход в деакамеру необходимо
изменить, согласовав этот вопрос с Губадравом.

Председатель Совета А. И. ИТРИХ резюмируя
все высказанные замечания считает возможным
представленный проект признать приемлемым,
как эскизный с тем, чтобы в УГИ на утвержде-
ние был представлен /дополнительно /окончательно
разработанный проект, измененный согласно
высказанным замечаниям.

Представленный проект должен быть согласован
с Земельным Отделом ГСРХ"а и оправдан в
отношении криволинейности плана в связи с чем
должен быть проработан вопрос о хозяйственном
дворе с расположением на нем здания котельной
и склада топлива, а равно о нецелесообразном
использовании участка в целом. При представле-
нии в УГИ пересоставленного проекта /надлежит
представить одновременно с ним схематические
проекты водопровода, канализации и отопления, имея
в виду, что проект котельной должен быть пред-
варительно согласован с Котлон двором и ГОТ"ом,
и что на устройство под"емников должно быть
испрошено особое разрешение ГОТ"а.

Советом в целом соглашается с мнением
А. И. ИТРИХА.

х/в смысле расположения на нем строящийся и
благоустройства.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

СЕКРЕТАРЬ:

*Копию в архив и оригинал проекта
получил из рук Мухоморова
14-8-27*

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 07.10.1927г.

(Рассмотрение первого варианта проекта).

ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 10.

Приложение 2.

Kumys

ПРОТОКОЛ.

813

Совещания по рассмотрению второго варианта проекта на постройку новых бань в М.Нарском Районе от 12 Декабря 1927 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ: г.г. ЛАРЦЕВ, представителя Стройкома инженер БРОДЯСКОМ и инженер КРЕСТИН и Завед. Техн. Частью В.П.У. Архитектор КУМЫС.

СЛУШАЛИ:	ПОСТАНОВИЛИ:
1. Доклад г. КРЕСТИНА о представленном эскизном проекте новых бань в М.Нарском Районе.	1. Принцип решения задания в представленном эскизе признать удовлетворительным со следующими изменениями, которые необходимо произвести в проекте. 1/ Во вторых классах вход в мыльную и парильную из общего проходного тамбура признать неприемлемым. Из раздевальной должен быть ход только в мыльную, из которой затем уже ход в парильную. 2/ Квартуру сторожа, помещенную в эскизе во 2-м этаже на фасад, необходимо переместить на сторону двора. 3/ Необходимо осуществить связь котельной через лестницу с мыльными и парильными помещениями, воспользовавшись служебной лестницей. 4/ При работах на участке, /проездка канализационных труб и пр./ иметь ввиду возможность устройства в чистом дворе открытого купального бассейна. 5/ В случае проектирования плоских крыш, последние спроектировать так, чтобы они были пригодны на случай если в дальнейшем явится целесообразным оборудования солария /если таковое устройство крыш не в сильно степени удорожит стоимость постройки/
2. Предложение Зав.Техн. Частью материалов и обработки поверхностей при постройке бань.	2. При постройке бань признается необходимым и единственно целесообразным по главным элементам работ: 1/ Полы в мыльных и парильных из рифленых плиток.

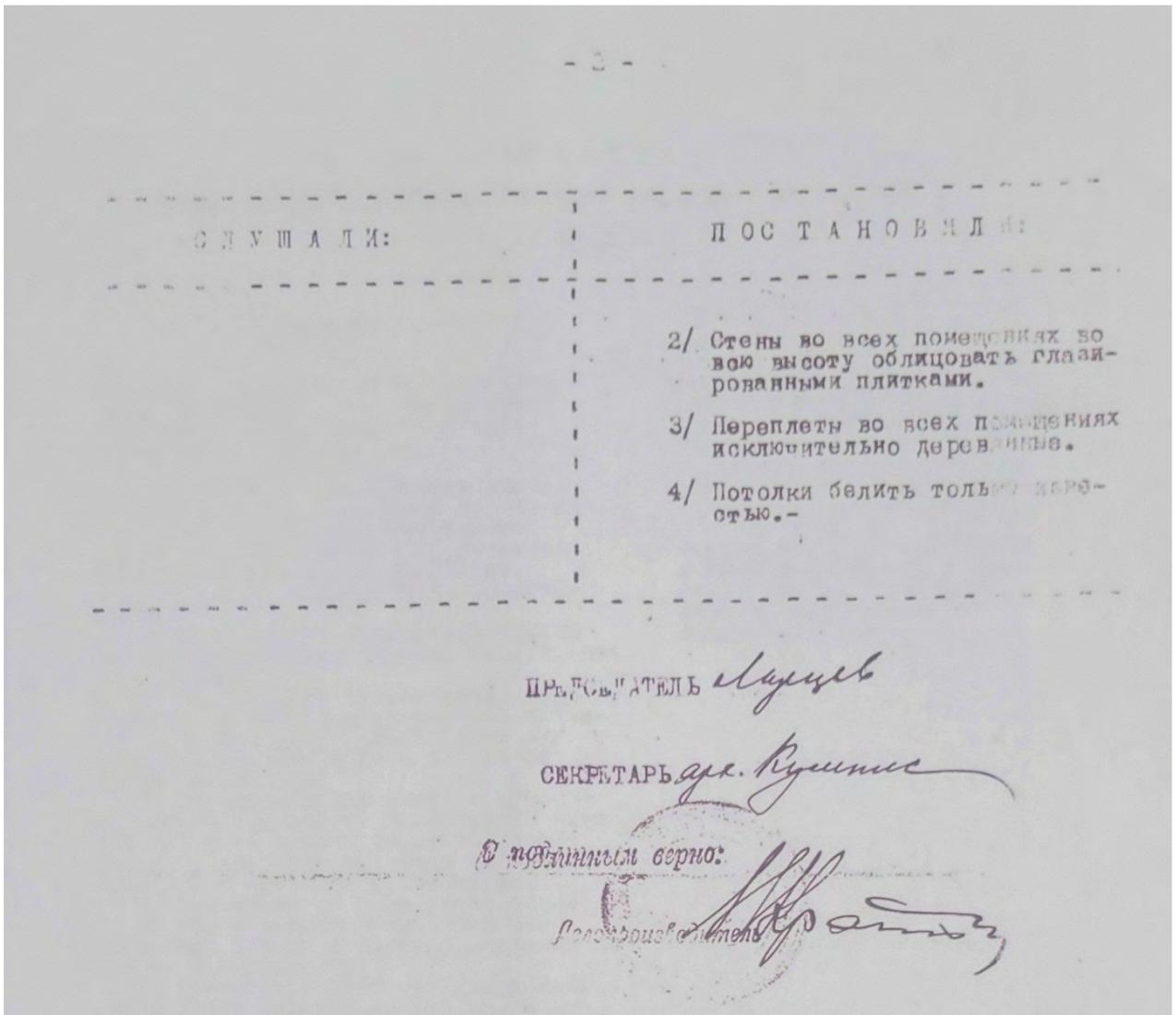
В. Анисимов

Инж. БРОДЯСКОМУ

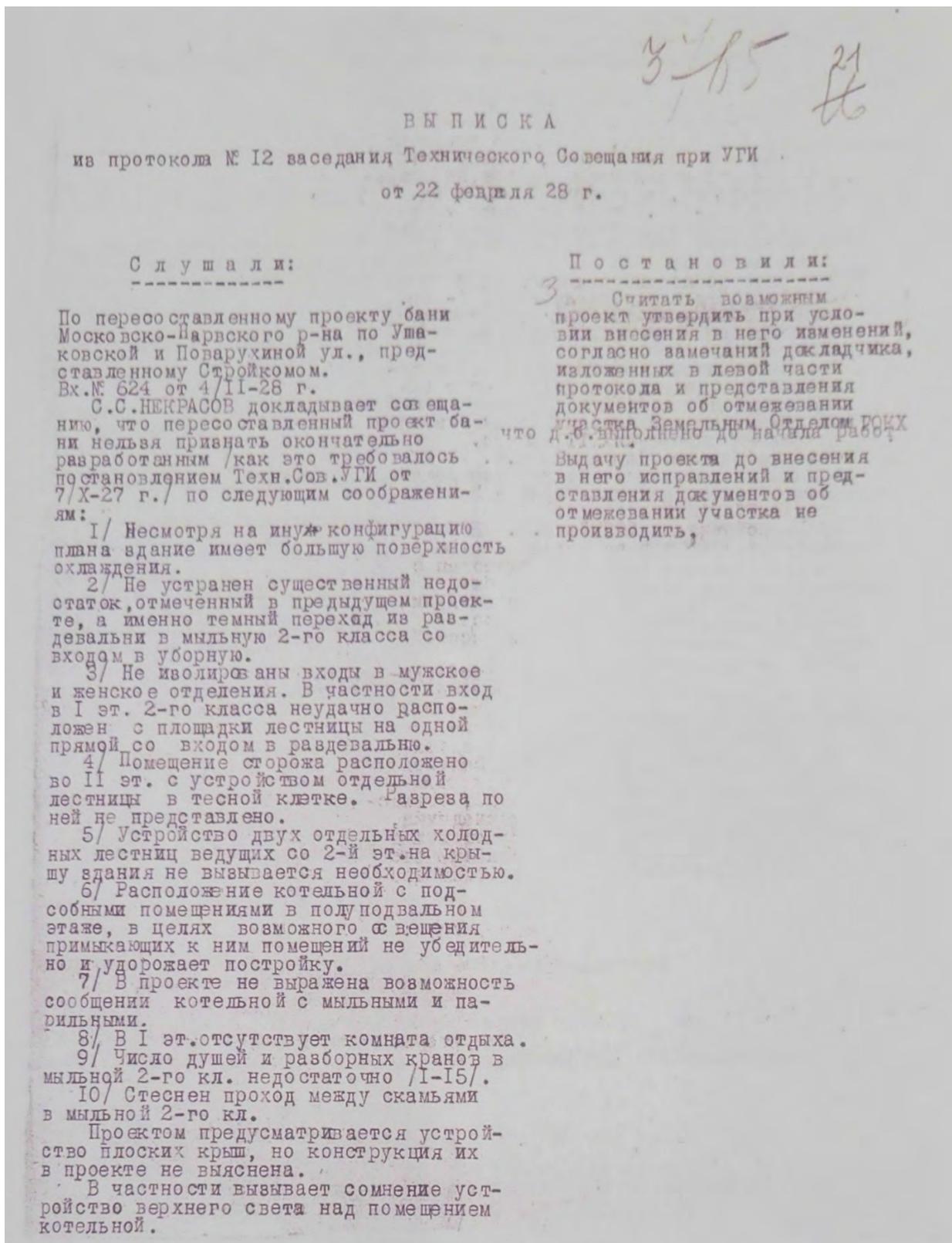
§ 2 п. 1 и 2 нужно досчитать стоимость и сообщить в Управление через С.К.У.

А. МАТВЕЕВ

10/1-28г.



Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 12.12.1927г.
(Рассмотрение второго варианта проекта).
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 13.

Приложение 3.

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 22.02.1928г.

(Рассмотрение окончательного варианта проекта).

ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 21.

Приложение 4.

В ы п и с к а

на протокола № 26 заседания Технического Совета УГИ
от 11 апреля 1928 года

27
22

С л у ш а л и	П о с т а н о в и л и
<p>II. По пересоставленному проекту бань в М.-Н. районе по Ушаковской и Поварухиной ул., представленному Стройком. Вх. № 624.</p> <p>С.С. НЕКРАСОВ, докладывая по проекту, отмечает, что проект поступает на рассмотрение третий раз после предварительного условного утверждения 4/11.</p> <p>К числу существенных изменений в проекте относятся:</p> <p>1/число лестниц уменьшено с 6 до 3-х /кроме винтовой/;</p> <p>2/помещение сторожа запроектировано в I этаже;</p> <p>3/углубление котельной уменьшено до 0,90 /вместо прежних 1,40/.</p> <p>В заключение докладчик констатирует, что внесенные исправления упрощают проект и в таком виде может быть утвержден при условии, что конструкция плоских перекрытий будет проверена расчетом на достаточную нетеплопроводность.</p>	<p>II. Проект утвердить при условии:</p> <p>1/представления расчета основных конструкций и во избежание возможных быть изменений недопущения устройства фундаментов до получения от УГИ утвержденного расчета;</p> <p>2/предусмотрения конструкции плоских перекрытий, обеспечивающей нетеплопроводность и водонепроницаемость последних;</p> <p>3/предусмотрения неавтопленности помещений проектированного здания при наводнении, учитывая, что это обстоятельство принято во внимание при новом строительстве М.-Н. р-на;</p> <p>4/оформления установленным порядком показанной сломки;</p> <p>5/представления до приступа к работам генерального плана с показанием границ участка, закрепленных на месте Земельным Отделом ГОКХ-а.</p>
<p>Подлинный за надлежащими подписями</p> <p>С подлинным верно:</p> <p style="text-align: right;">Делопроизводитель УГИ <i>Житков</i></p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><i>Смирнов</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Работы у Клеува</i></p> <p style="text-align: center;"><i>март 4/11 28</i></p>	

Выписка из протокола заседания Технического совета УГИ от 11.04.1928г.
(Рассмотрение окончательного варианта проекта).
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 27.

Приложение 5.

Ланной

ПРОТОКОЛ
Совещания по рассмотрению проекта на постройку
новых бань в Моск. Нарвском Районе
12-го Января 1928 года.

15
60.

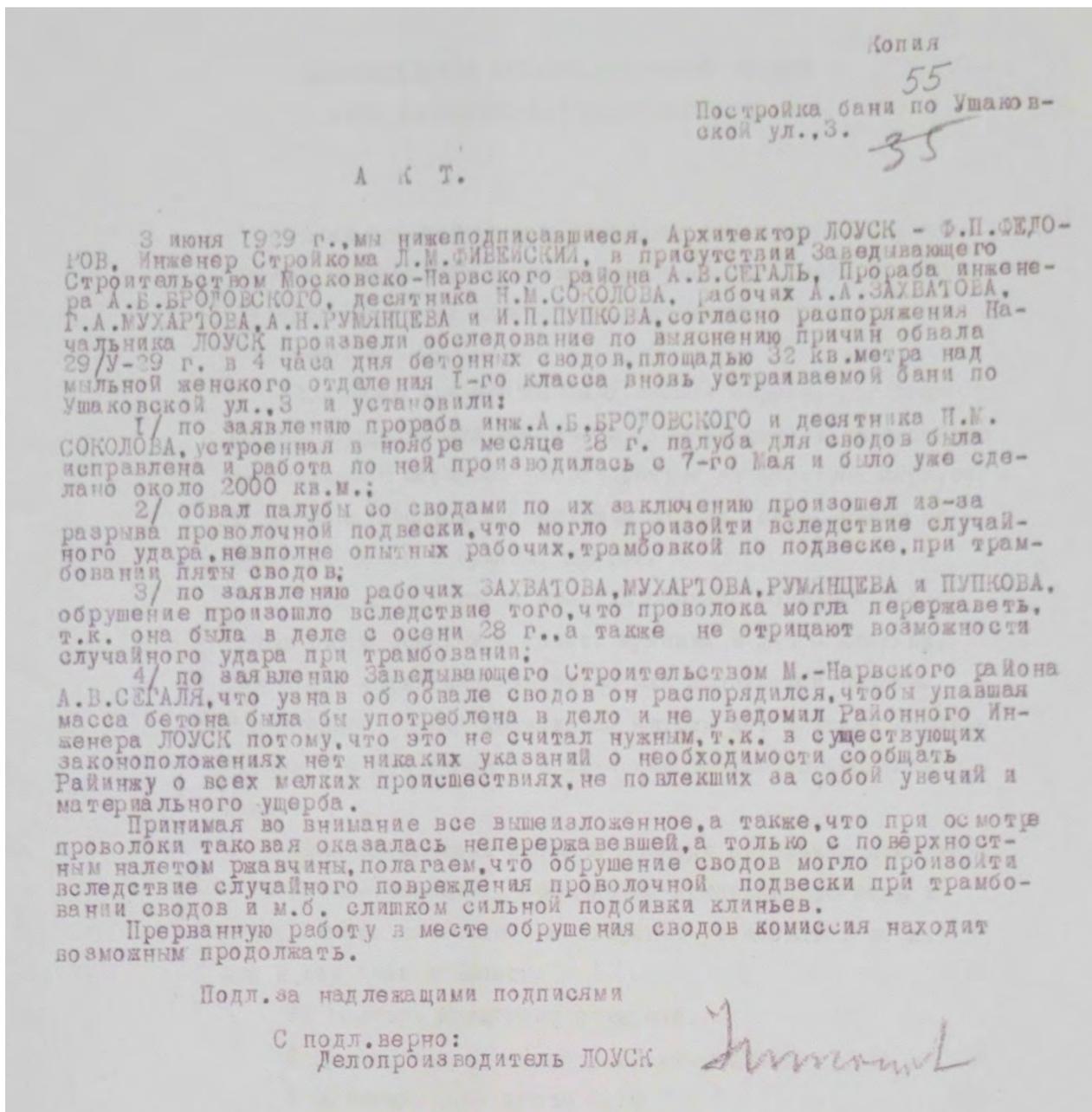
ПРИСУТСТВОВАЛИ: т.т. БАК, КУМПСИС, АНОЛИК и представитель
Стройкома - КРЕСТИН.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ - Б а к.
СЕКРЕТАРЬ - КУМПСИС.

С Л У Ш А Л И:	П О С Т А Н О В И Л И:
<p>1/ Пояснения по представленному проекту на постройку новых бань в Моск. Нарвском Районе.</p> <p><i>нужно вынести на конференцию</i></p>	<p>1/ В виду того, что представленный проект переработан согласно указаниям Банно-Прачешного Управления проект признан в основном приемлемым при условии следующих изменений:</p> <p>а/ проход между рядами котлов необходимо умирить для более удобного обслуживания их кочегарами не менее чем до 3,50 метр.</p> <p>б/ Перегородку у проема для загрузки топлива в кочегарке перенести и установить так, чтобы возможно больше было свободного места для разгружаемого топлива и возможно удобнее было бы его транспортировать к котлам.</p>
<p>2/ Об организации работ по постройке.</p>	<p>2/ Стройкому принять все меры:</p> <p>а/к возможно скорейшему утверждению проекта УТИ.</p> <p>б/ Выработать совместно с Банно-Прачешным Управлением образцы и типы предметов оборудования, мебели и проч. элементов постройки.</p> <p>в/ В срочном порядке приступить к составлению смет и рабочих чертежей с тем, чтобы к началу строительного сезона все подготовительные работы сметы и чертежи были бы закончены.</p>

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ *Бак*
СЕКРЕТАРЬ *арх. Кумпсис*
Ч л е н ы *арх. Аналик*
арх. Крестин
С *неподписанная* верю:
Делопроизводитель *Ланной*

ДЕЛ. ПРОМ.

Приложение 6.

Акт ЛОУСК от 03.06.1909г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865. Л. 55.

Приложение 7.

53


ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ ЗДАНИЯ
 БАНЬ МОСКОВСКО-НАРЕСКОГО РАЙОНА.

Бани предположены к постройке на участке, ограниченном Поворухиной и Ушаковской улицами. Своим главным фасадом с входами здание обращено на Поворухину улицу, как более главную.

Материал для капитальных стен - кирпич. Для перекрытий предположена смешанная конструкция: железобетонная балка по стойкам, расположенным по середине корпуса и бетонные сводики по железным балкам, опирающимся на наружные стены и средний прогон.

Баня предположена как для обычной торговой работы для чего имеются 2 класса мужских и два - женских, так и для санитарно-эпидемической пропускной работы. В последнем случае деления на классы нет и этажи используются I-й для женской и II-й для мужской пропускной бани.

При составлении проекта площади отдельных помещений и их взаимоотношение, количество приборов, размеры и расположение постоянной мебелировки установлены те же, что и для бани в Лесном.

На каждого моющегося отведено:

В раздевальной около 2,25 кв. мет.

В мыльной около 2,70 " "

В парильной около 0,90 " "

Исходя из этих норм бани рассчитаны на пропускную способность в 430 человек в час.

I класс обслуживает $55 + 55 = 110$ человек.

II " " $160 + 160 = 320$ "

Кубатура здания на основании сметных ассигнований установлена ок. 22500 куб. метров.

По основным помещениям проекта может быть дана следующая характеристика:

а/Входов с тамбурами и кассами - 2, один для I-го,

другой для II-го класса. Входы ведут в вестибюли -
ожидальни, отдельные для мужчин и женщин. При пропуск-
ной работе входы во второй класс становятся общими
выходами, отдельными от входов.

в/Лестниц - четыре. Две ведут в ожидальни второ-
го этажа, две другие, расположенные по углам, носят
характер служебных и запасных на случай пожара.

о/Раздевальни оборудованы диванами по 0,70 мет.
длины на одного посетителя при ширине 0,5 мет.

/Соединительный тамбур между раздевальной и
мельной обслуживает в то же время входы в уборные
/из расчета I око на ок. 25 чел./

е/Мыльные оборудованы скамейками шир. 0,50 метр.
и длин. 1,10 метр. Души по I на каждые 15 человек.
Водоразборные краны тоже из расчета I на 15 человек.
При мыльной I-го класса, предусмотрены ванны по I
на 20 моющихся, выделенные в отдельное помещение.

/Парильные с лестницами и полками обслуживаются
подачей готового пара из котельной.

/Дезинфекционная камера расположена между двумя
раздевальнями во 2-м этаже и оборудована 3-мя паро-
фармолиновыми японскими камерами. По обе стороны
камер расположены загрузочная и разгрузочная, связанные
лифтами с раздевальнями I-го этажа.

/Парикмахерская обслуживает II-й мужской класс
и помещена при ожидальне.

/Водогрейные котлы, котлы отопления и подсобные
помещения, как-то: матерские /столярная и слесарная/,
комната дежурного кочевара, душевые и пр. - вынесены
в отдельное здание.

Главный Инженер:
Матвеев/

Отв. Проектировщик:

" " сентября 1927г.

Приложение 8.

А. С. НИКОЛЬСКИЙ. ЭСКИЗ БАНИ В МОСКОВСКО-НАРВСКОМ РАЙОНЕ (ЛЕНИНГРАД). ФАСАД, ПЛАНЫ И РАЗРЕЗ (КУПОЛ СТЕКЛЯННЫЙ). А. NIKOLSKY. VORPROJEKT FÜR EINE BADEANSTALT. ANSICHT, GRUNDRISSSE, SCHNITT

В основу проекта положены:

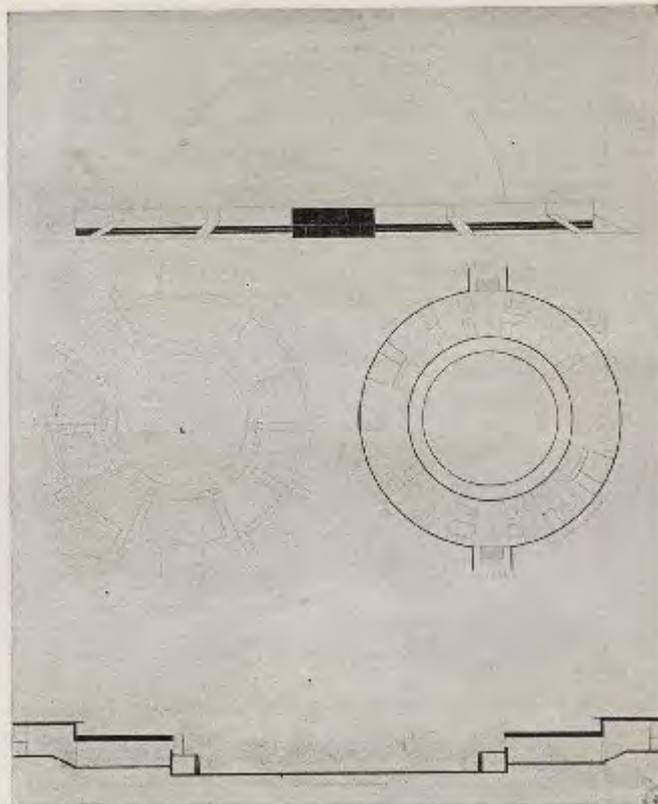
Самостоятельно-предусловная работа бани (гарантированное прохождение заразных с параллельной дезинфекцией бани). Кроме того соблюдены требования Обозначения.

Устройство сауны на плоской крыше с лестницами, ведущими на все непосредственно на наружного бани сажа, и с выходами во внутренний двор-бассейн, перекрытый эластичным куполом.

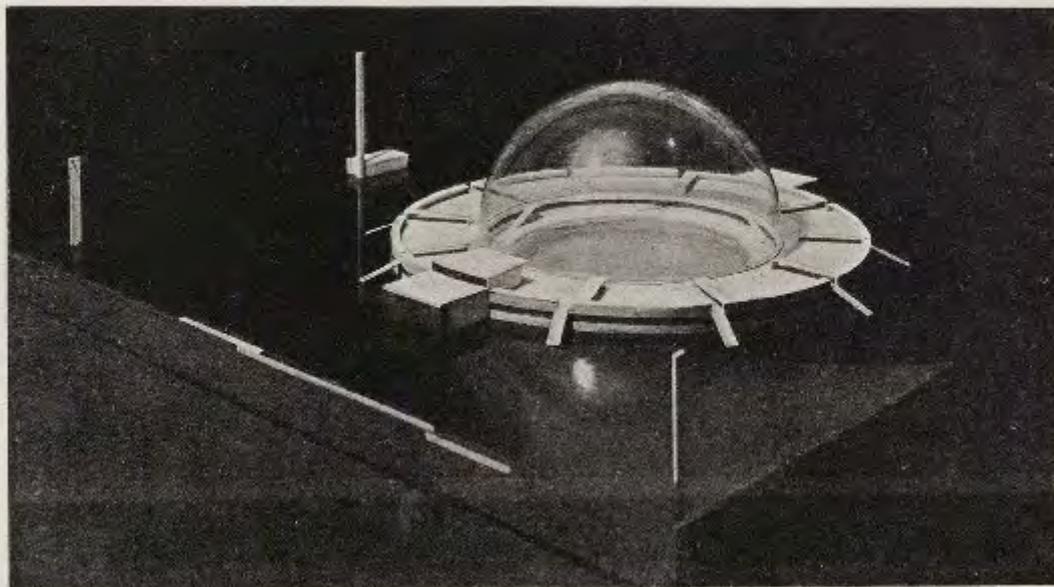
Проведение принципа изоляции при эксплуатации путем уменьшения наружного периметра стен (хру) и углубления всего одноэтажного здания в землю.

Кольцевая шахта, охватывающая бассейн, служит для целей размещения в ней: паропровода, водопровода, прокладки канализационных труб и части вентилятора.

Продуктивная способность—4 000 чел. ежедневно.

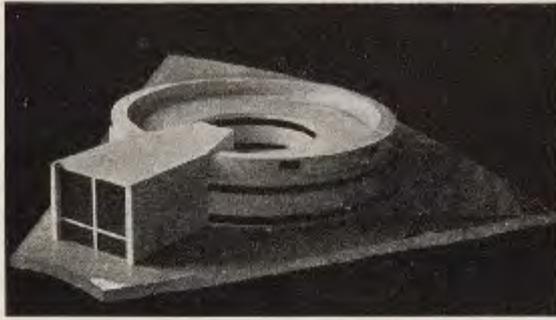


MAKET—MODELL



86

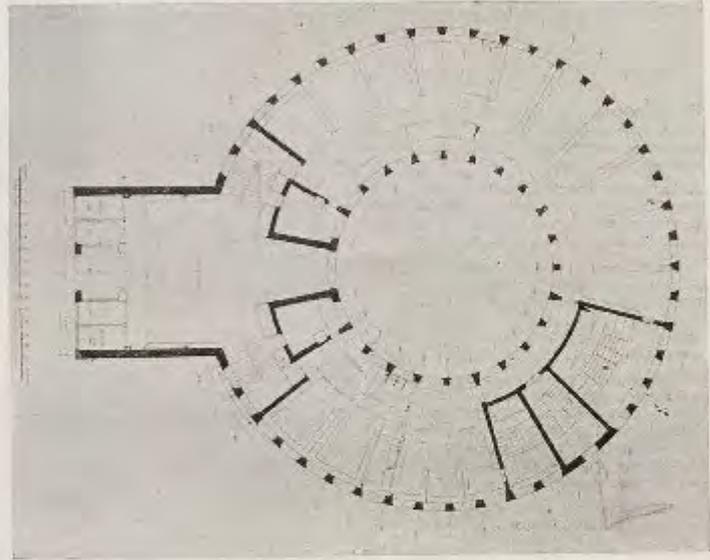
Никольский А.С. Эскиз бани в Московско-Нарвском районе (Ленинград).
Фасад, планы и разрез (купол стеклянный).
См.: Современная архитектура. 1928. № 3. С. 86.



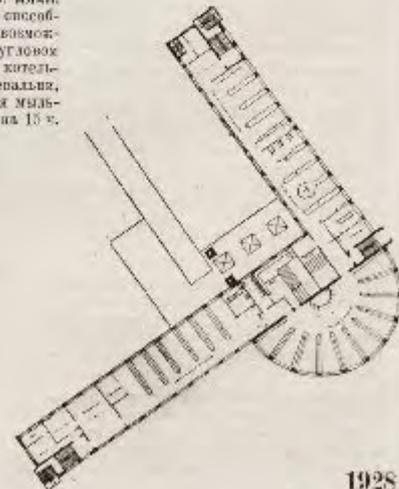
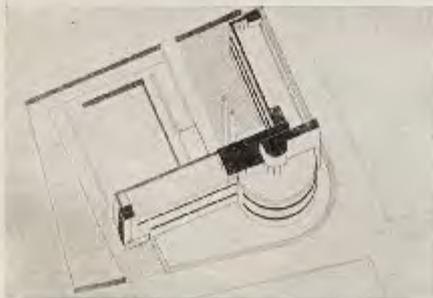
МАНЕТ и ПЛАН

А. С. НИКОЛЬСКИЙ. ПРОЕКТ БАНИ В ЛЕСНОМ. NIKOLSKY.
BADEANSTALT. MODELL UND GRUNDRISS

Ежедневная пропускная способность — 2100 чел. в день. Соблюдены все требования, указанные в пп. I и 3 предыдущего проекта. Здание имеет два отдельных на плаву входа. Углубление земли на 2 м



А. С. НИКОЛЬСКИЙ. ПРОЕКТ БАНИ В МОСКОВСКО-НАРВСКОМ РАЙОНЕ. АКСОНОМЕТРИЯ, ПЛАН.
А. NIKOLSKY. BADEANSTALT. AXONOMETRIE UND GRUNDRISS. Ежедневная пропускная способность — 4000 ч. В проекте проведено разделение вестибюлей I и II классов, что дает возможность при совмещенной работе изолировать вход от выхода. В центральном угловом зале сгруппированы помещения с повышенным тепловым режимом (мыльня, парильные халаты), а также объединено все водопроводные узлы. Отношение площадей раздевалки, мыльни и парильни 5 : 6 : 2, при нормах на человека: для раздевалки — 2,25 м², для мыльни — 2,75 м² и для парильни — 0,9 м². Души, ванны и вилоразборные калюшки по 1 на 15 ч.

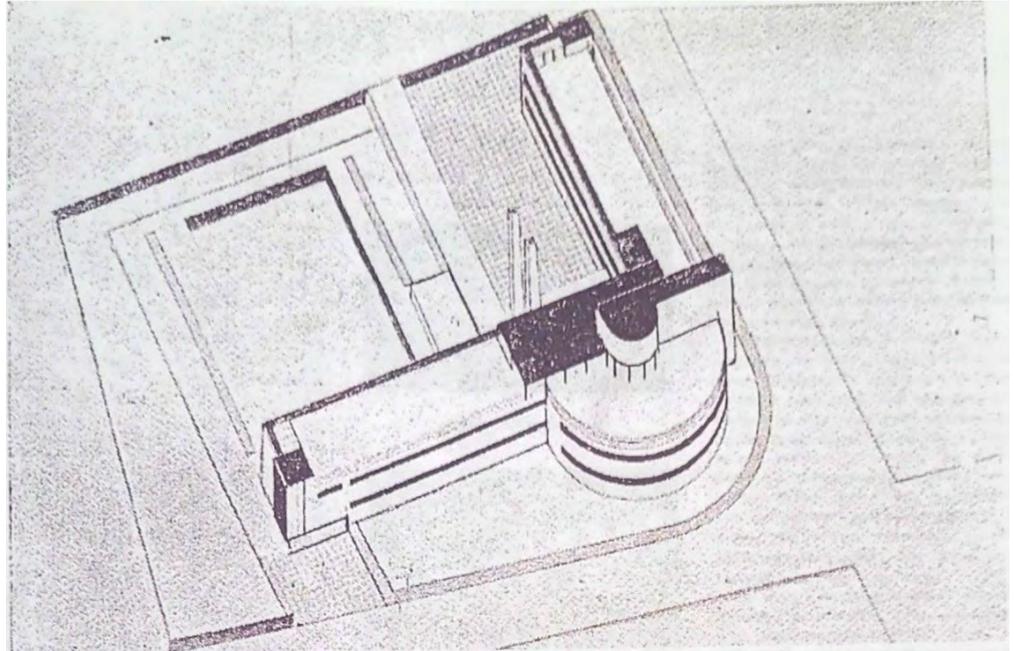


1928

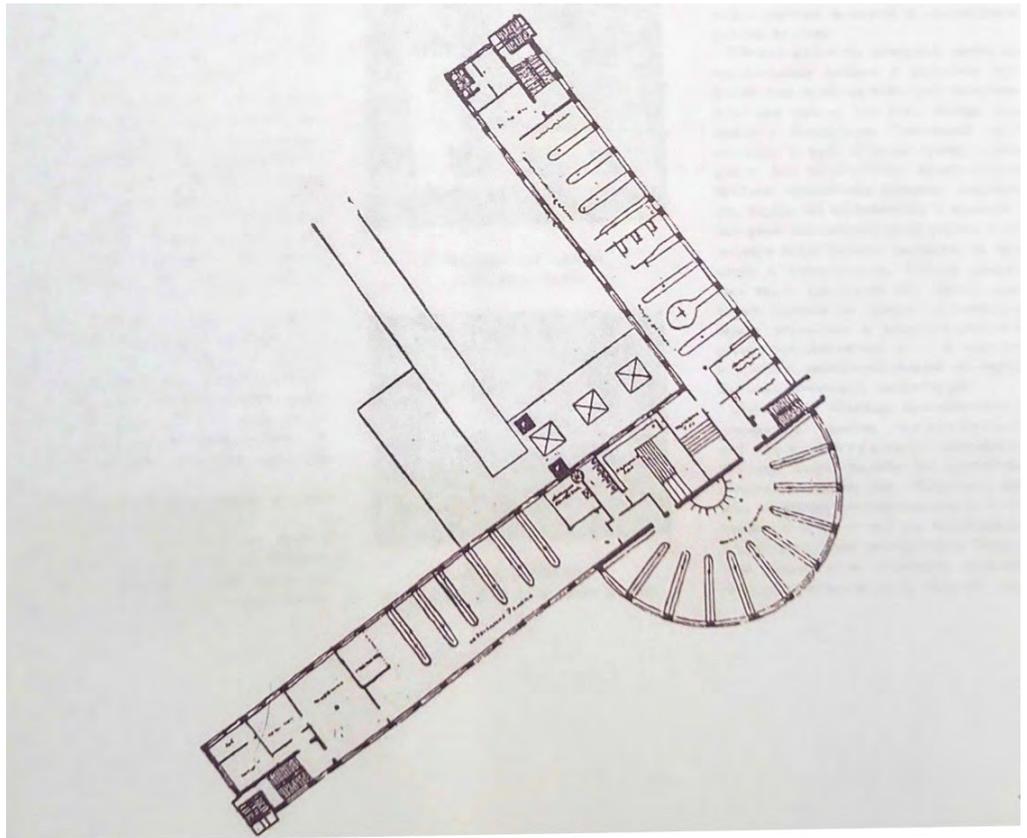
Никольский А.С. Проекты бань в Лесном и Московско-Нарвском районе.

Аксонометрия.

См.: Современная архитектура. 1928. № 3. С. 87.



Никольский А.С. Проект бань в Московско-Нарвском районе.
Аксонометрия.
См.: Современная архитектура. 1928. № 3. С. 87. Фрагмент.



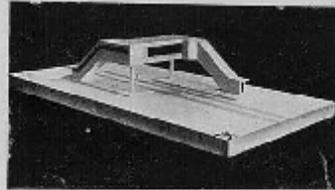
Никольский А.С. Проект бань в Московско-Нарвском районе.
План.
См.: Современная архитектура. 1928. № 3. С. 87. Фрагмент.

ИЗ РАБОТ МОЕЙ МАСТЕРСКОЙ.

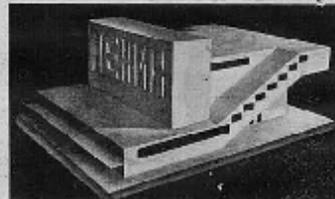
ПРОФ. А. С. НИКОЛЬСКИЙ

Проф. А. С. Никольский — мастерская
1926 г.

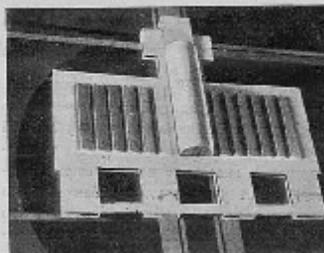
Professeur A. S. Nicolski — atelier, 1926.
Station du tramway



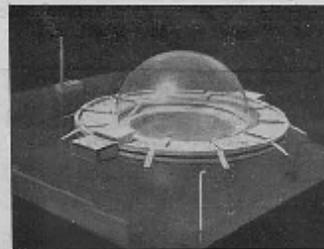
Трамвайная станция



Зал общественных собраний
Salle de réunions publiques



Одноклассная школа
École sans étages



Баня с паром
Etablissement de bains dans le parc

Бурное строительство социалистического общества и коллективно-созидательная творческая работа масс, разрушая традиции прошлого, не оставляет ни одного проявления жизни в его инертном состоянии. Естественно, что и архитектура как социальное явление не может остаться в стороне от общего движения.

Думается, что за время революции еще не было такой острой необходимости обогатиться опытом и поставить на разрешение ряд основных разрешших вопросов архитектуры, как именно теперь.

Первый из числа таких вопросов — вопрос старой — об архитектурной грамотности.

Такие составляющие архитектуру элементы, как строительные материалы, конструкции, вопросы экологичности, инженерно-технические, санитарно-гигиенические требования, функционально-бытовые установки, до известной степени изучены и, во всяком случае, разрешение их поставлено на научную почву. Архитектура же, как пространственное искусство, как вопросы формы, пропорций, как искусство, синтезирующее все составляющие ее части в одно гармоничное целое, — еще не стала предметом науки. Между тем, теоретическая работа по научному изучению архитектуры, как искусства, необходима так же бесспорно, как бесспорно необходима точное знание в любой отрасли человеческой деятельности.

На протяжении многих веков делались попытки осознания законов зрительного восприятия, установленная закономерность в отношениях частей здания, фактуры, цвета и пр. Но эта задача привлекала очень ограниченную круг исследователей — только единицы. Объясняется это трудностью вопроса; отсюда и скудность научного материала, имеющегося в нашем распоряжении по данному вопросу.

Природа вопроса требует и разрешения его не только участия архитектора, но и специалистов с ним связанных: социолога, искусствоведа, физиолога, психолога, физика, математика и др. Привлечение широкого круга специалистов не эти дисциплинам и разрешению поставленной проблемы обязательно — в этом залог успеха.

Необходимо создание теории архитектуры, архитектурной грамотности.

Грамота, как первоначальное знание, обязательна для всех. Мы же, архитекторы, — не знаем ее, а только чувствуем. Грамота — это ключ к созидательному

чтению архитектуры прошлого и настоящего. Как раздвинуть прошлое архитектуру, как его научить, как его слышать, если у нас нет методов системы этого познания, а если и есть, то — устаревшие и несовершенные! Не случайно, конечно, что современное освоение наследия архитектурного прошлого сплелось и рядом сплелось и рядом заимствованию отдельных форм.

Освоение прошлого в аспекте диалектического изучения закономерностей, истинно обобщающих принципов — единственный путь, способный обогатить изучающего и дать громадный материал для теории архитектуры. Социально-экономические условия, в которых мы живем, дают все предисловия для роста нового архитектурного стиля, для создания новых совершенных для нашей эпохи и, конечно, исторических памятников архитектуры, не менее ценных, чем самые совершенные памятники прошлого.

Перейду к изложению своих исканий в области разрешения особо затронутых меня вопросов архитектуры.

В 1923 году я организовал архитектурную мастерскую из числа учащихся моих классов со в определенном заработке каждого, при отрицании анонимности работы, к противности старой укрепившейся системы, принятой у архитекторов былого времени.

Почти работ на конкурс, работ по персональным заказам и реальному осуществлению проектов (объекты — постройки: две школы, две бани, четыре стадиона в Ленинграде, Тихвинский лесотехникум и др.), я также стал и редактором для теоретических архитектурных проблем, практически применяя результаты, черпая из столкновения с практикой материал для теоретической работы и используя вновь выводы последней на проектах и строительстве. Начало двадцатых годов, прошедшее под знаком серьезных сдвигов на фронте архитектуры, нашло отражение в ряде лабораторных работ, представленных мною в чертежах и моделях, экспонировавшихся на первой Выставке советской архитектуры.

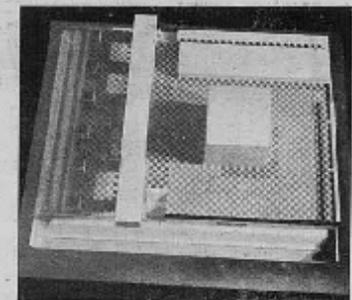
Работа над объемом, пространством и плоскостью, работа архитектора над архитектурными выражением функции, начало борьбы с традициями, отменяющими или уже отменными свой век, не только архитектурными, но и бытовыми и т. п., — вот что характеризует этот период моей деятельности. Организовать только эти указания, детальное осмысление этого периода назвали пере-

труднее бы настоящую статью. Я хочу остановиться на следующем периоде, а именно на разработке проблемы естественного освещения помещений и связанных с этих изменений архитектурного вида зданий. Эта работа показала мне, какие архитектурные новобраования, какие неожиданные, многообразные возможности, какие расширения творческого диапазона могут открыться для архитектора свободного, освобожденного от плена традиций всех категорий. Вот несколько конкретных примеров.

При работе по естественному освещению неизбежно становишься лицом к лицу с наружной стеной, с ее конструкцией, обработкой, архитектурной. Ограничивая вопрос железобетонным каркасом и теплоизоляцией выходящей, неизбежно приходим и заключаем, что имеющиеся достижения в архитектурном овладении этой конструкцией не идут далее первоначального преодоления материала и конструкции и либо упираются в так называемую «стекломанию» и «стеклянные лезвия» («буксирбродство» — вульгарное наименование этого достижения), либо капитализируют перед кирпичной стеной и интродуцируют ее. Между тем, в этом случае требуется дать архитектурное выражение каркаса и заполнения. Трудность заключается в том, что непервичное впечатление, как бы легко и топло оно ни было, зрительно дает впечатление старой добротной кирпичной стены, т. е. основного конструктивного элемента, а не заполнения. Один из способов преодоления этого впечатления, предложенный мною — это шахматный ритм расположения оконных проемов, обладающий своеобразной многократностью ритма и архитектурно-выразительными различными вариантами.

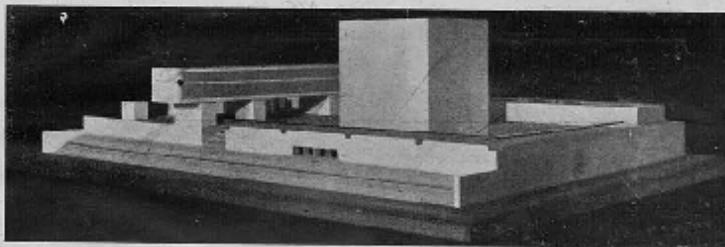
Другой пример. Та же работа над вопросом освещения, при решении проекта школы-семилетки, выявила рациональность в классных помещениях перпендикулярного освещения, как наиболее равномерного, что вытекало за собой позиционирование нового типа одноэтажной школы. Группы классов, административные помещения в простейших плановых взаимоотношениях, объединяются основным доминирующим объемом общих и общественных помещений школы (зал собраний, столовая и пр.), давая совершенно ясную архитектурную концепцию. Это тот случай, когда детальное изучение работы первоначальной идеи проектируемого объекта — классного помещения — позволило дать новый тип школы и новое ее архитектурно-пространственное оформление.

Совершенно неожиданные результаты получались в связи с работами по естественному освещению и в другом случае. При взгляде на любой проект большой библиотеки неизбежно бросается в глаза



Библиотека имени Ленина в Москве
Проф. А. С. Никольский — архитектор,
1929

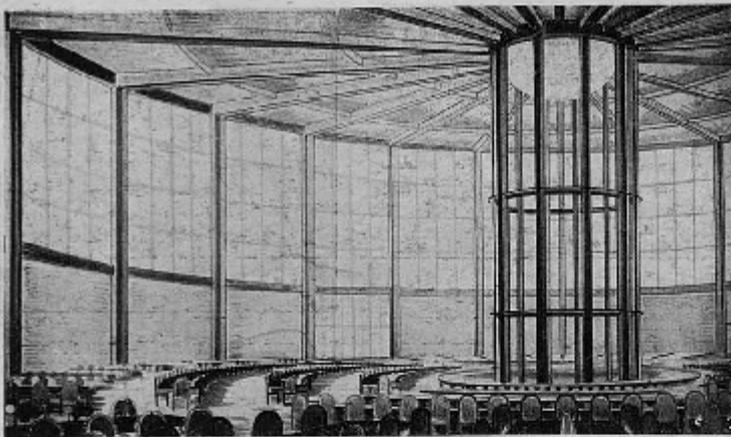
Bibliothèque Lenine à Moscou
Professeur A. S. Nicolski—atelier, 1929



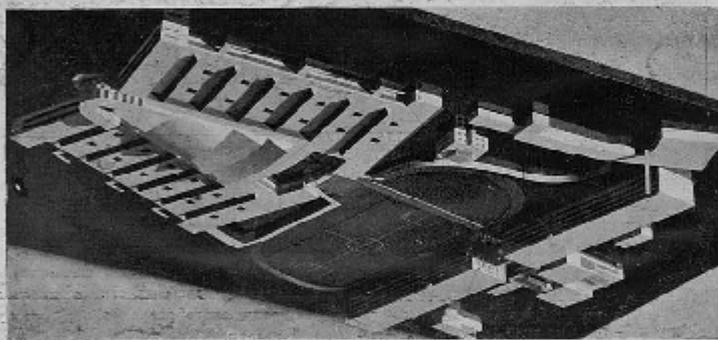
чрезмерная ритмичность обводов, так называемых магазинных (книгохранилищ) библиотек, по отношению к читальному залу и другим общим помещениям. Проектирование связи магазинов и читальным залом представляет огромные трудности благодаря большому периметру и многоэтажности магазинов, часто присутствующих и виде замкнутых дворов. Все это, особенно в последнем случае, не дает твердой гарантии хорошей освещенности магазинов. Простые соображения о способах и условиях хранения книг в магазинах, на полках вплотную друг к другу, с доступными обзором и свету только хребтикам переделов, а также отапы библиотечных специалитетов приводят к заключению, что дневной свет при некотором среднем освещении книг лучшим образом не только не необходим для книг, но может быть даже вреден. К этому нужно еще добавить, что по условиям хранения книг вентиляция магазинов через окна и форточки нежелательна, а требуется механическая приточно-вытяжная вентиляция, обеспечивающая постоянство влажности воздуха в книгохранилище. Эти соображения приводят к мысли о возможности постройки магазинов, связанных с помещениями с естественным освещением для обслуживающего персо-

нала. Серьезных возражений, кроме того, что такой тип магазинов мало испытан и не имеет прототипов, это предложение не встречало. Принятие же его придает совершенно иной характер композиции, создает новые возможности в плоскости монументального разрешения архитектурной задачи.

Воспроизводимые фото позволяют судить из возможных композиций, принятой для Библиотеки имени Ленина в Москве. Схема композиции: обширный залый стилобат 7 м высоты (трехъярусные магазины), восточные стилобата пуб — объем читального зала $40 \times 40 \times 40$ м из стальных панелей на металлическом или железобетонном каркасе (панель 1×1 м из «клевостекла» особой конструкции с пустотами из воздуха — мало теплопроводящее и не пропускающее непосредственных лучей солнца). Прозрачные для света, но не для взгляда, стены без оконных проемов, а сами, мне кажется, будущее в монументальных и архаично-миссовом сооружениях. В зале — рассеянный свет со всех четырех стен и сверху. Главный вход — в пределах стилобата, в средней части которого располагается особая связь с прилегающими к нему помещениями. Отдел обработки книги располагается по периметру стилобата вокруг книгохранилища.



Публичная библиотека (Ленинград)
 Проект расширения Проф. А. С. Никольский—мастерская, 1928
 Bibliothèque (Léningrad). Projet d'agrandissement
 Professeur A. S. Nicolski—atelier, 1928



Высший кооперативный институт—ВКИ (Москва)
 Проф. А. С. Никольский—мастерская, 1929
 Haute école de la Coopération (Moscou)
 Professeur A. S. Nicolski—atelier, 1929

Стадион имени Красного спортивного интернационала (Ленинград)
 Здание спортивного клуба

Проф. А. С. Никольский—мастерская, 1927
 Stade l'Internationale Sportive Rouge (Léningrad). Local du club
 Professeur A. S. Nicolski—atelier, 1927.

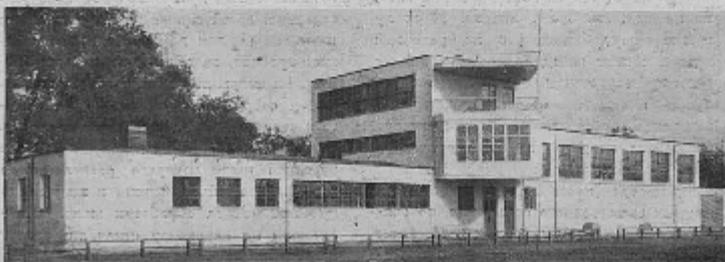


Схема композиции и макета, изображенная на фото, показывает возможность монументального и нового архитектурного расширения здания библиотеки большого масштаба. Макет этот в течение лета 1929 года демонстрировался и выставочных залах Третьяковской галереи.

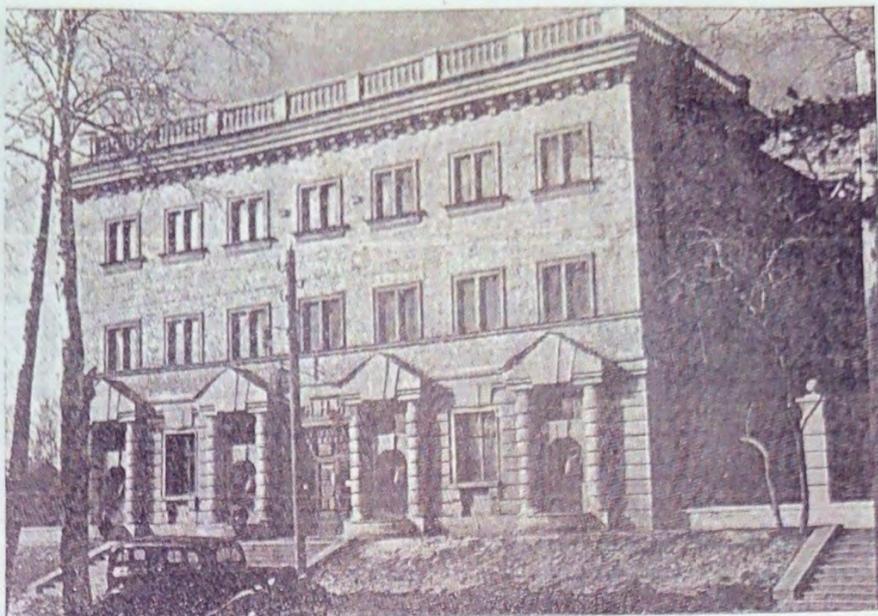
Изложенное иллюстрирует мою работу в исследовательском направлении. Результаты ее дают мне уверенность в возможности создания новых типов сооружений, в возможности новых архитектурных концепций. Проектирование в области градостроительного строительства — театр-студии — характеризует другой раздел моей работы; здесь практически деятельность и строительство толкала исследовательскую мысль на разрешение ряда положений, еще не разрешенных или даже еще не поставленных.

Постройка нескольких небольших стадионов в Ленинграде (с трибунами на 10—15 тысяч мест), изучение литературного материала, широкого и заграничного, непосредственное наблюдение за поведением массы — организованной и неорганизованной (парады, гуляния) в качестве зрителя и непосредственного участника, выработка мне установлений, с одной стороны, связанных с основными положениями у нас и за границей, а с другой — выявили много пробелов в установках и нормативную отсталость, чем в большинстве случаев и объясняется несостоятельность традиционных приемов архитектурных решений.

Исследования и наблюдения в этом направлении дают основание прийти к следующим выводам: основным установкой для поиска градостроительных мероприятий — их массовость. Оставаясь в стороне наперед о различии в понимании массовости у нас и за границей, будем считать, что массовость предполагает и организованность; разумеется, организованности меньше на массовых гуляниях, больших массовых празднествах и т. п. и больше на парадах, демонстрациях, в театрах и на стадионах. Лучшая организация масс — основная организация. В ее основе лежит сплоченность и секционность организации, ее приближающая цели не обособленные, не замкнутые друг от друга части (уничтожение массовости), а создающая целое, посекционно организованное. Органическая секционность в разрешенных объектах массово-градостроительного характера должна быть положена в основу, как залог правильного решения равноденности и равномерности обслуживаемых масс.

Норма и обязательные требования эвакуации, сильно влияющие на ход архитектурной мысли и на конкретные результаты ее, тем острее чувствуются архитектором, чем большее количество обслуживаемых людей определено заданием. Вопросы эвакуации в градостроительных

Баня на Удельной. Авторы архитекторы А. И. Гегелло, М. И. Зимичев и М. М. Абрамович. Главный фасад.



Арх. В. И. ПИЛЯВСКИЙ

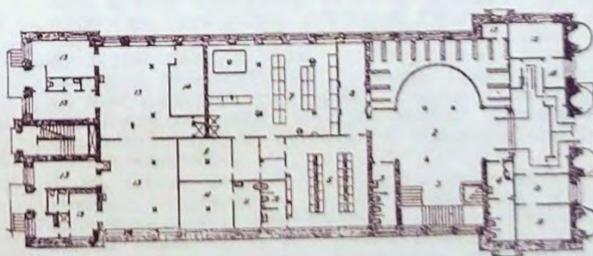
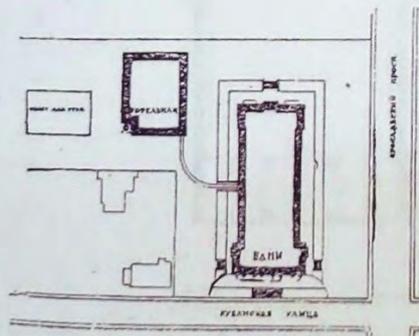
СТРОИТЕЛЬСТВО БАНЬ В ЛЕНИНГРАДЕ

НА ФОНЕ широко развернувшегося социалистического строительства по всему Советскому Союзу и в Ленинграде строительство коммунальных сооружений, в частности, бань и прачечных очень отстал.

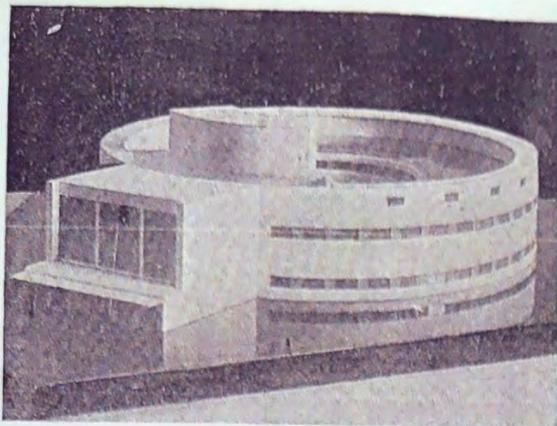
Строительство бань началось в Ленинграде в 1927 году, когда Ленсовет утвердил постройку двух бань по проектам академика архитектуры проф. А. С. Никольского: одна из них — в Лесном (известная под названием круглой бани), другая — на Ушаковской улице. Обе бани, пропускной способностью 500 человек в час каждая, были сданы в эксплуатацию в 1930 году. Они отражают все черты архитектуры конструктивизма, господствовавшего в те годы. Стремление выразить сложную функцию бани, органически включить бассейн в общий процесс продиктовало проф. А. С. Никольскому весьма интересное, оригинальное решение: расположение помещений по кольцу, охватывающему круглый бассейн в центре.

Высокая стоимость и техническая трудность осуществления в натуре стеклянного купола, предусмотренного в проекте для перекрытия бассейна и завершения всей композиции сооружения, не позволили выстроить купол. Не был сделан и бассейн. Вследствие этого, общий архитектурный замысел оказался в натуре искаженным, и сейчас весь облик здания отражает эту незаконченность. По той же причине не дала ожидаемого экономического эффекта и эксплуатация этой бани.

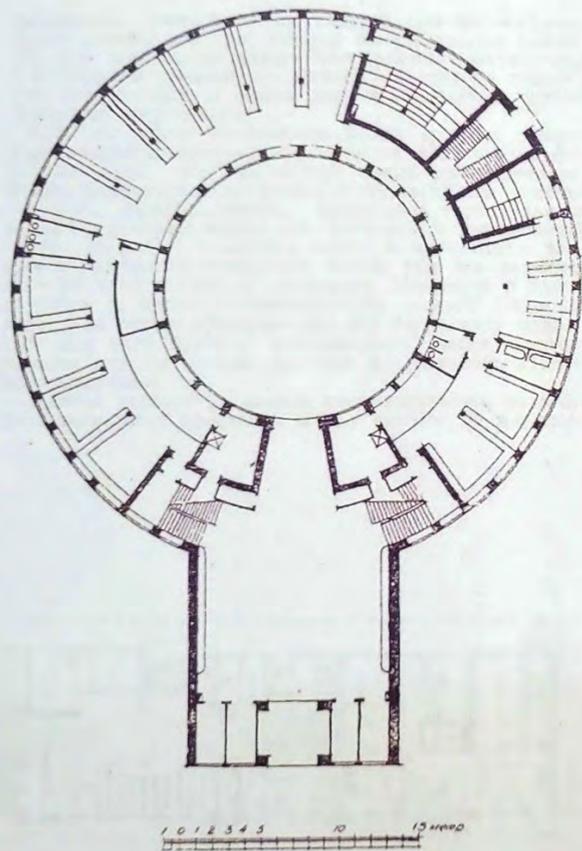
В бане на Ушаковской улице (в Кировском районе) функциональный процесс также организован очень удачно. В плане здание имеет форму буквы Г. Полукруглая мыльная примыкает к двум раздевальным, сходящимся под прямым углом друг к другу. Сочетание объемов, определившихся из хорошо организованного плана, в формальном отношении не лишено своеобразного интереса. С современной эстетической точки зрения эта баня кажется анахронизмом, как многие



Баня на Удельной. Генплан (слева); план 1-го этажа (справа).



Макет бани в Лесном. Автор академик архитектуры А. С. Никольский.



Баня в Лесном. План 1-го этажа.

другие здания Ленинграда, построенные 10 – 15 лет назад, в период увлечения формализмом и конструктивизмом в архитектуре.

Недостатком строительства обеих бань было применение силикатного кирпича и, частично, кирпича из разобранных старых сооружений, сильно выветрившегося. Возведенные из такого кирпича стены оказались чрезвычайно гигроскопичными. Не спасла полужелтая и штукатурка. Стены впитывают влагу изнутри и снаружи и разрушаются из-за этого под действием смены температур. Поддержание в более или менее приличном состоянии внешнего архитектурного облика этих бань почти невозможно; во всяком случае, это – крайне дорогое дело.

В 1932 году в городе началось сооружение трех бань: на Петроградской стороне – на Большой Разночинной улице – по проекту архитекторов А. И. Гегелло и Виноградова, на Станционной улице у завода «Большевик» и на Лиговской улице – по проекту арх. Н. Ф. Демкова. В 1934 году бани были сданы в эксплуатацию. Каждая из них пропускает 300 человек в час. В габарит бани на Большой Разночинной (перестроенной в 1936 году) встроены бассейн, а баня на Лиговке сооружена в комплексе с прачечной.

Бани, осуществленные по проекту арх. Н. Ф. Демкова, имеют достаточно разработанный план, соответствующий сложной функции банного здания. Архитектурная характеристика их внешне невыразительна: это коробчатые здания, периода конструктивизма.

Большой интерес представляет банное строительство, начатое в 1935 году; на анализе его, главным образом, мы и остановимся в этой статье.

В этот период проектируется и начинается постройка нескольких новых бань. Каждый год город получает по одной благоустроенной бане. В 1936 году вступила в строй реконструированная архитекторами С. В. Васильковским, А. И. Гегелло и А. М. Ефремовичем баня на Разночинной улице. 3 ноября 1937 года сдана в эксплуатацию баня на Воронежской улице, пропускной способностью 316 человек, построенная по проекту арх. Ф. П. Федосеева. В июне 1938 года входит в строй баня на 236 человек на Кубанской улице, у проспекта Энгельса, в Удельной, осуществленная по проекту архитекторов А. И. Гегелло и М. М. Абрамович.

В 1939 году закончились, в основном, строительные работы по возведению бани на улице Чайковского, спроектированной архитекторами А. И. Гегелло и А. М. Ефремовичем. Эта баня, пропускной способностью 520 человек в час, будет пущена в эксплуатацию в конце 1940 года.

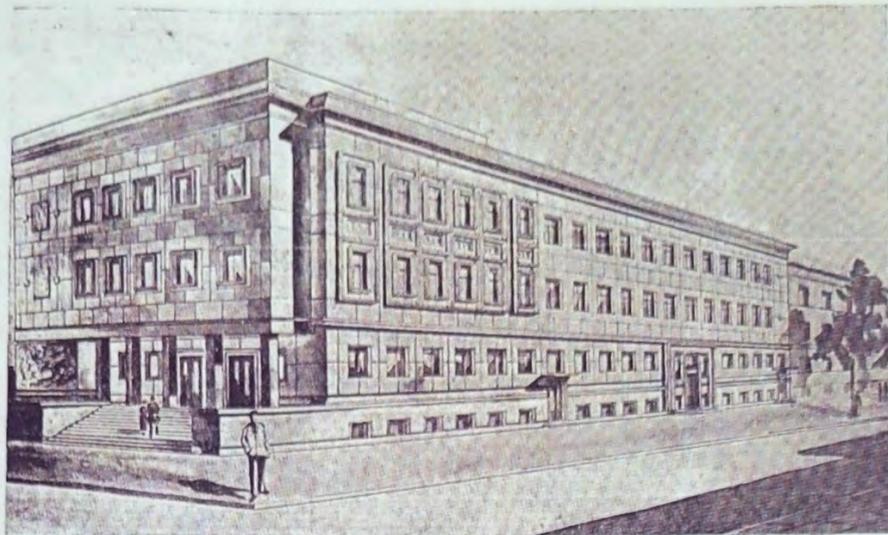
Опыт проектирования и строительства бань в Удельной и на улице Чайковского позволил архитекторам А. И. Гегелло и А. М. Ефремовичу разрешить поставленную перед ними Управлением предприятиями коммунального обслуживания (УПКО) Ленсовета задачу: разработать наиболее удобное по своему функциональному процессу и наиболее экономичное решение, которое удовлетворяло бы условиям типовой бани.

Такое решение было найдено. В 1939 году названные авторы разработали типовой проект бани, принятый для строительства в 1941 году в районе Пороховых, на Крестовском острове и в Колпине.

Опыт показал, что бассейн не может быть включен в основной процесс бани. Наблюдение за правильным использованием бассейна при массовом посещении бани крайне затруднено, и вследствие этого он может послужить источником инфекции. Поэтому УПКО Ленсовета передало в ведение Комитета по делам физкультуры бассейн бани на Разночинной улице. Он исключен из функциональной схемы бани и используется как тренировочный физкультурный бассейн, где обучаются плаванию и тренируются ленинградские физкультурники. В дальнейшем бассейны при банях не проектируются.

На основе опыта в Ленинграде установились следующие обязательные группы помещений в банях: 1) вестибюль с гардеробом для верхнего платья, скамьей и киосками; 2) конторские помещения; 3) класс «мать и дитя» со своим гардеробом, игровой, раздевальной, мыльной с лягушатником; 4) мужской и женский классы, состоящие из раздевальной, мыльной,

Проект бани на Воронежской улице. Автор арх. Ф. П. Федосеев.



на деталях лучше белая штукатурка, она должна иметь более тонкую фактуру, которая бы не сбивала форму. То, что сделано на улице Чайковского, — штукатурка с мраморной крошкой на деталях — далеко не хорошо, так как рисунок и форма детали разрушены грубой фактурой штукатурки.

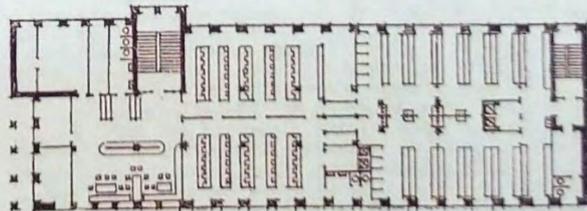
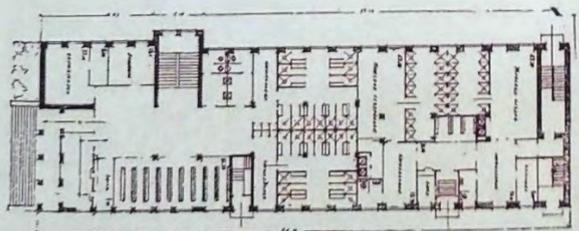
Баня на улице Чайковского может служить примером неудовлетворительного качества отделочных фасадных работ. Ее архитектура очень противоречива. Общее впечатление от фасада — чрезвычайная измельченность, раздробленность. Переплеты вертикальных и горизонтальных белых тяг, особенно в центральной части, нарушают цельность стены и превращают здание в каркасную постройку; между тем эти вертикали — не конструкция, а декорация. Бросается в глаза грубость и, порой, неоправданность деталей. Подоконники 2-го этажа представлены как бы в виде поднятых под тягу брусков; вертикальные камни, фризом идущие над 1-м этажом, кажутся фальшивыми, сугубо декоративными.

Удачно решены на фасаде орнаментальные, рельефно выложенные простенки между окнами по вертика-

ли. Этот мотив позаимствован из архитектурного наследия и хорошо обыгрывает стену здания, частично искупая северную ориентацию стены, лишенной светотеневой моделировки деталей.

Судя по проекту, в типовой бане учтены недостатки бань на улице Чайковского и в Удельной. Нет чрезмерной помпезности и монументальности, которая характерна для Удельнинской бани; по своим деталям фасад значительно логичнее и выразительнее, чем — бани на улице Чайковского. Разумно сохранен мотив орнаментальной кладки.

В Ленинграде построены и интенсивно строятся новые жилые дома и целые кварталы. Но строительство бань для обслуживания населения этих кварталов (Щемиловка, Мясокомбинат, Московское шоссе, Автово) не предусмотрено даже в 1941 году. Между тем, в новых домах не сразу можно эксплуатировать ванны, а в большинстве домов, заселяемых в 1940 и 1941 годах, вообще ванн не будет, т. е. потребность в строительстве бань возрастет. Необходимо это учесть и начать строить бани в новых районах.



Баня на Воронежской улице. План 1-го этажа — слева; план 2-го этажа — справа.

ляющих одно помещение от другого. По существу же, пока моющийся дойдет после мыльной от двери до своего шкафчика, он неизбежно столкнется с вновь пришедшими, еще одетыми, ищущими свободный шкафчик, а также раздевающимися и раздетыми, идущими в мыльную. Следовательно, никакого удобства для посетителей разделение потоков не принесло, а лишь удорожило строительство бани и ее эксплуатацию.

Отсюда вывод, что стремиться разделять потоки при проектировании бань нецелесообразно. При больших раздевальнях и мыльных следует предусмотреть лишь большой фронт дверей между ними (две, три).

В бане на улице Чайковского (в отличие от типовой и Удельнинской) в общий габарит здания включен в полуподвале объем котельной, которая по высоте занимает и первый этаж левого крыла.

В первом этаже правого крыла запроектировано ванно-душевое отделение. Хорошо решен класс «мать и дитя», имеющий самостоятельный вход; жаль только, что этот класс не удалось разместить в 1-м этаже.

Баня в условиях военного времени должна быть легко превращена в пропускник — обмывочный и дегазационный пункт. Наиболее удачно разрешен этот процесс в типовой бане. Пораженные отравляющим веществом попадают в баню с торцовой лестницы Парильня в этом случае превращается в помещение, где пострадавших освобождают от верхнего платья. Одна из мыльных также используется для раздевания. Эти помещения связаны люком-шахтой с дегазационной камерой. Далее, пострадавшие проходят через душевую завесу, после чего одеваются, получая белье и одежду из дегазационного зала в 1-м этаже по подъемнику. В вестибюль они попадают обеззараженные.

Помимо четкого и простого решения, типовая баня при превращении в пропускник имеет еще то преимущество, что она, вместе с тем, может нормально обслуживать и население — либо ванно-душевым отделением, либо общим классом в одном из невыключаемых этажей, поскольку каждый этаж может быть превращен в пропускник независимо от другого.

Хорошо решен пропускник и в бане на Воронежской улице.

Гораздо более громоздко и сложно превращение в обмывочный пункт бани на улице Чайковского. Чтобы изолировать лестницу и трактовать весь этаж как пропускник, здесь необходимо серьезное переустройство средней части, ибо утрачено одно из основных условий превращения бани в пропускник — мобильность.

По генеральному плану Удельнинская баня (как и типовые) ориентирована торцом на улицу и сдвинута от красной линии вглубь участка на 4,5 метра.

Для отвода в канализационную сеть вод из подвального этажа бани необходимо было все здание поставить на насыпную площадку; это позволило решить парадный подход к зданию. В глубине участка располагается котельная. Со стороны главного фасада участок ограждается решеткой на фоне зеленых насаждений окружающих хозяйственный двор.

Несколько слов о конструктивных особенностях банного строительства и оборудования.

Наиболее трудно предохранить стену и перекрытия от проникновения сырости. В новых банях все междуэтажные перекрытия осуществляются из железобетона. Тип железобетонного перекрытия не безразличен. Ребристое, балочное перекрытие оказывается неприемлемым, ибо в его кессонах, образованных пересечением балок, собираются и сгущаются водяные пары, образуя интенсивную капель. Поэтому необходимо либо прятать балки в толще перекрытия, либо применять безбалочное железобетонное перекрытие, образующее плоский потолок.

Разработана специальная конструкция стен с включением изоляционной прослойки из битумной мастики, состав которой предложен Научно-исследовательским институтом коммунального хозяйства. Сантиметровым слоем этой мастики изнутри покрывается стена (2¼ кирпича), и изоляция прижимается облицовкой из полкирпича, укрепленной на металлических штырях. Кладка стены ведется на цементном растворе состава 1:6, а в наиболее сырых местах — 1:4. Наблюдение за стенами в банях (на Удельной и др.) показало пригодность этой конструкции: сырость не проступает на фасадах, и они не обезображиваются.

До сих пор скамьи в мыльных делались деревянными. Дерево, набухает, задерживает грязь. В бане на улице Чайковского устанавливаются скамьи из бетона. Конечно, лучший материал для скамей мрамор; в типовых банях следует предусмотреть установку именно мраморных скамей, удобных в эксплуатации (не дают выпадения солей, как в бетонных скамьях) и гигиеничных.

Хранение одежды в раздевальнях различно организовано в ленинградских и московских банях. В Москве одежда открыто лежит на диванах, за ней наблюдают служители; в Ленинграде приняты по традиции индивидуальные шкафчики, расставленные вдоль стен, отдельно от скамей. В новых банях (на улице Чайковского, в типовых) шкафчики запроектированы в соединении с местом для раздевания на скамье. Это значительно удобнее для посетителей, хотя несколько загромождает интерьер, затрудняя наблюдение обслуживающего персонала за залом для раздевания.

Представление о старых банях почти всегда связано с облезлыми, унылыми фасадами, с разводами сырости. Таковы фасады бань старого Петербурга и других русских городов. Благодаря рационально выбранной планировке, ориентирующей мокрые помещения на дворовый фасад, благодаря применению конструкции стен с изоляцией, главный бич фасада — губительная действующая сырость — устранен. Теперь есть возможность заняться архитектурной выразительностью банных зданий. Исторические примеры оставили мало материала: древние, античные термы представляли собой сооружения иного назначения, чем современная баня. Банное строительство в Западной Европе и в старой России не выработало сложившегося архитектурного образа зданий подобного назначения. Вот почему заслуживают особого внимания работы архитекторов А. И. Гегелло и А. М. Ефремовича, поставивших своей задачей — минимальными средствами дать максимальную выразительность банной постройки. Во всех трех запроектированных ими банях (в Удельной, на улице Чайковского и в типовой) авторы стремятся в первую очередь выразить общественный характер здания. Возможно, что по этой причине авторы пошли на устройство двух групп дверей для встречных потоков, в бане на улице Чайковского, погрешив против экономичности здания.

Сильнее всего это стремление выражено в Удельнинской бане, лицевой фасад которой решен в четком ритме тяжелых портиков, обрамляющих ниши. Вход на оси фасада подчеркнут широкой лестницей и большим пятном двери. Можно спорить по поводу архитектуры 1-го этажа, упрекать авторов в некоторой грубости и тяжеловесности форм, но, как бы то ни было, поставленная авторами цель достигнута. Удачно введены на фасаде фонтаны с масками, помещенные в нишах; однако, на совести авторов остается выбор масок.

Убедительно решен фасад типовой бани. Та же идея — стремление выразить общественный характер здания — решена более скромными средствами. Баня на улице Чайковского менее всего убедительна по своей архитектуре в силу чрезмерной измалочности и, в то же время, грубости своих деталей, еще более бросающейся в глаза из-за плохого качества строительных работ.

Отделка фасадов всех трех бань основана на цветовом и фактурном сочетании основного поля стены — обожженной кладки и оштукатуренных деталей. Этот прием своими корнями уходит в национальную русскую архитектуру (белый камень или штукатурка, красная кладка — кирпичная). По существу, он оправдал себя также теперь и экономически и как прием, дающий архитектурно-художественный эффект (который мог быть значительно выше при хорошем качестве строительных работ). Но этот прием теряет свой смысл, когда кирпичную кладку приходится подкрашивать под кирпич, как это сделано в здании бани на улице Чайковского из-за плохого качества кирпича и цемента. Необходим более строгий отбор строительных материалов. Ведь удалось же получить достаточно хорошую фактуру стены 2-го и 3-го этажей в Удельнинской бане несмотря на значительную неоднородность кирпича!

Из опыта строительства бань в Удельной и на улице Чайковского следует, что при красном кирпиче

парильной, душевых кабин и уборных; 5) класс душевых и ванн кабин; 6) обслуживающие помещения: ожидающая-фойе, буфеты, парикмахерские, ремонтно-портняжная мастерская, уборные, комнаты для персонала; 7) группа помещений дегазационной и дезинфекционной станции; 8) хозяйственные помещения — кладовые и т. д.; 9) котельная — со всеми необходимыми помещениями.

Типовая баня по своему функциональному решению представляет более глубоко разработанный вариант осуществленной бани в Удельной. При этом были учтены и все недочеты бани на Воронежской улице, в которой, по существу, также претворен принцип развития функционального процесса по продольной оси здания.

Благодаря тщательной компоновке помещений и оборудованию, А. И. Гегелло и А. М. Ефремовичу удалось добиться минимальной удельной кубатуры типовой бани, т. е. кубатуры на одного моющегося, из расчета часовой загрузки всего 53,5 м³/чел., в то время как для бани в Удельной эта кубатура была равна 65 м³/чел.

Постажное распределение помещений и график движения в типовой бане продуманы со всей возможной тщательностью. Вход размещен по оси торца здания, и вся торцевая часть, слегка уширенная по сравнению с основным корпусом бани, использована в 1-м этаже под вестибюль, административные и кассовые помещения. Фойе, лестница и гардероб расположены там же, за вестибюлем. Поднявшись на 2-й или 3-й этаж, посетитель через холл-ожидающую попадает в раздевальню и далее в мыльную и парильную.

Женщины с детьми избавлены от излишней ходьбы по лестницам: они проходят в 1-м этаже через фойе в свой гардероб, раздевальню и мыльную.

В лицевой торцевой части здания, во 2-м и 3-м этажах, расположены по 10 душевых кабин и 9 ванн в каждом этаже.

Четкий процесс движения посетителя по продольной оси здания хорошо соответствует всей композиции сооружения, торцом поставленного к красной линии улицы.

Совершенно иначе разрешен план бани на улице Чайковского. В соответствии с размерами и формой отведенного участка здание расположено вдоль красной линии улицы. Авторы остановились на симметричной композиции плана, разместив вестибюль главной лестницы и ожидающую с буфетами по этажам, в центре здания. В крыльях расположены классы бани.

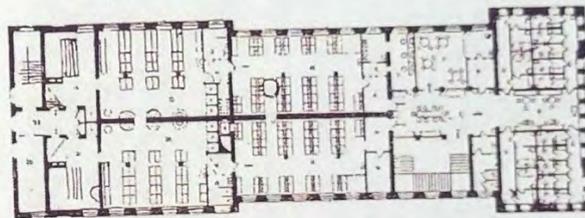
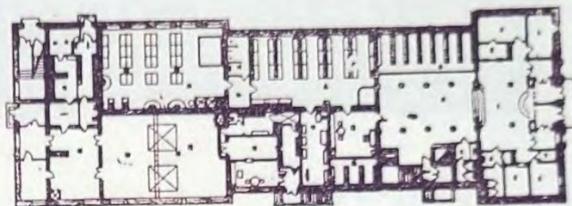
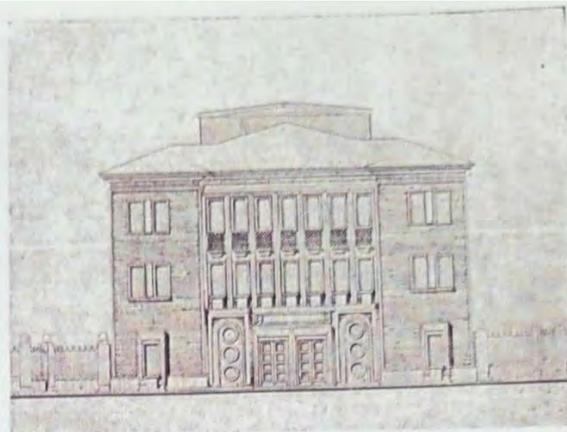
В планировке этой бани осуществлено разделение потоков входящих и уходящих посетителей. Раздельно решены вход с улицы и выход из бани; соответственно запроектирован и гардероб. Разделены различными дверями и встречные потоки в раздевальной и мыльной. Следствием такого решения явилась вторая группа наружных дверей и тамбуров воздушных шлюзов, что внесло некоторое осложнение в решении фасада здания. Кроме того, понадобилось увеличить площадь вестибюля вокруг гардероба, для работы на две стороны (прием и выдача верхнего платья); это можно было сделать лишь за счет уширения корпуса, выдвигая лестницы наружу. А это повлекло за собой появление излишней площади в центральной части здания, над вестибюлем, на 2-м, 3-м и 4-м этажах, а также малоудобных длинных помещений.

В итоге кубатура здания возросла не менее, чем на 400 м³. Кроме повышения удельной кубатуры, такое решение вынуждает увеличить штат гардеробщиков для двустороннего гардероба.

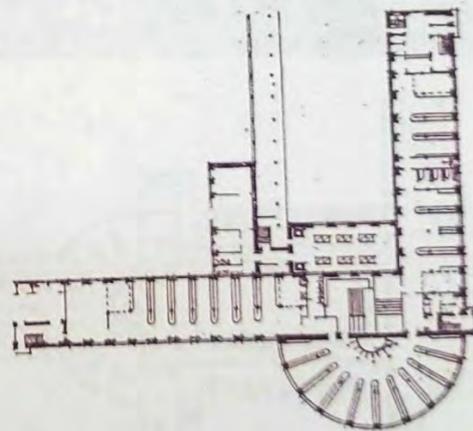
Но, может быть, стремление разделить встречные потоки создает значительные удобства для посетителей?

Разделение входящего в здание и выходящего потоков в принципе желательно, особенно, в случаях массовой одновременной загрузки или разгрузки. В данном случае, в бане на улице Чайковского, людской поток в одну сторону определяется численностью в 500—600 человек в час. Кроме того, людские потоки неизбежно сталкиваются сразу за гардеробом — в вестибюле, на лестнице, в фойе и ожидающих.

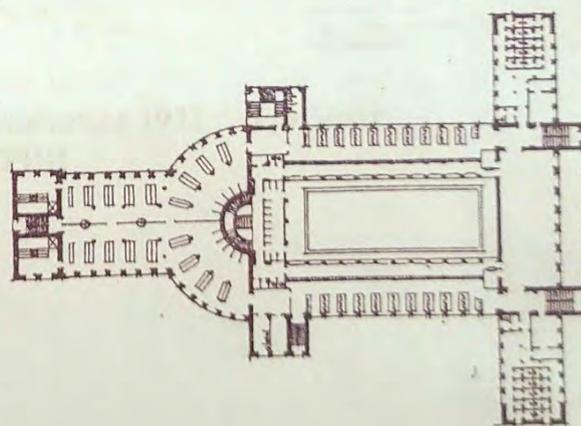
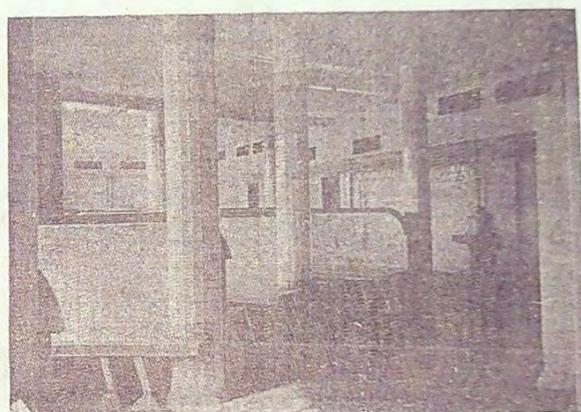
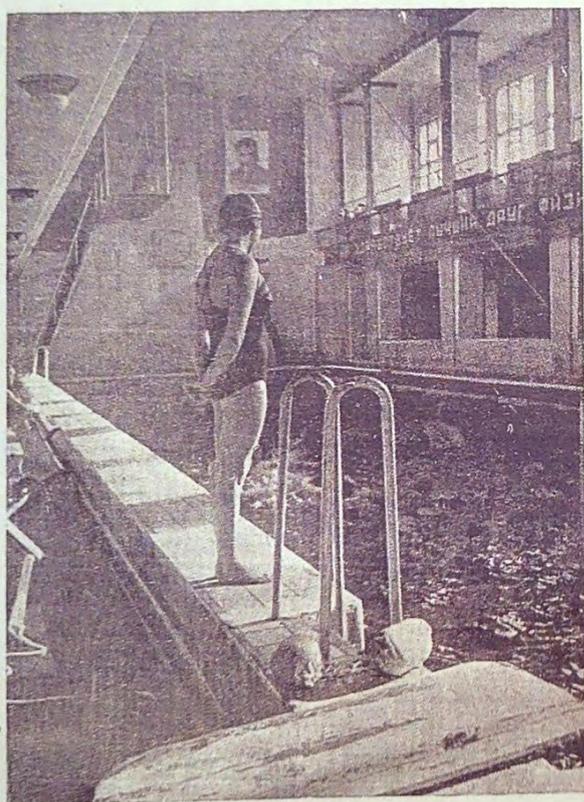
В банных помещениях — мыльной и раздевальной — разделение встречных потоков осуществлено формально, в момент прохождения моющихся дверей, отде-



Проект типовой бани. Авторы архитекторы А. И. Гегелло и А. М. Ефремович. Фасад, планы 1-го и 2—3-го этажей.



Баня на Ушаковской улице. План 1-го этажа. Автор академик архитектуры А. С. Никольский.



Реконструкция бани на Большой Разночинной улице.
 Авторы архитекторы А. И. Гегелло и С. В. Василь-
 ковский. Фасад — вверху; внизу: бассейн — слева,
 зал и павильон 1-го этажа.

Пилявский В.И. Строительство бань в Ленинграде.
 См.: Архитектура Ленинграда, 1940, № 4. С. 29–35.

Список иллюстраций

I. Картографические материалы

1. План Петербурга 1835 года Савинкова. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
2. Санкт-Петербург, план Майера. 1844 год. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
3. 3. План С. Петербурга, исправленный по 1904г. Иодко. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
4. План из путеводителя Суворина 1911 год: Весь Петербург. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
5. План из путеводителя Суворина 1917 года: Весь Петроград. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
6. План Ленинграда на 1927г. под редакцией музея города. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
7. Новый план Ленинграда 1933 года. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
8. План Ленинграда, составленный аэрофотограмматической частью А.П.О. Ленсовета. 1935г. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
9. Детальная карта РККА Ленинграда и окрестностей. 1941г. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
10. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времен ВОВ. 1942г. Фрагмент. <http://www.etomesto.ru/>.
11. Схематическая карта Санкт-Петербурга. 2018г. Фрагмент. <https://geodzen.com/>.
12. Спутниковая карта Санкт-Петербурга. 2018г. Фрагмент. <https://geodzen.com/>.

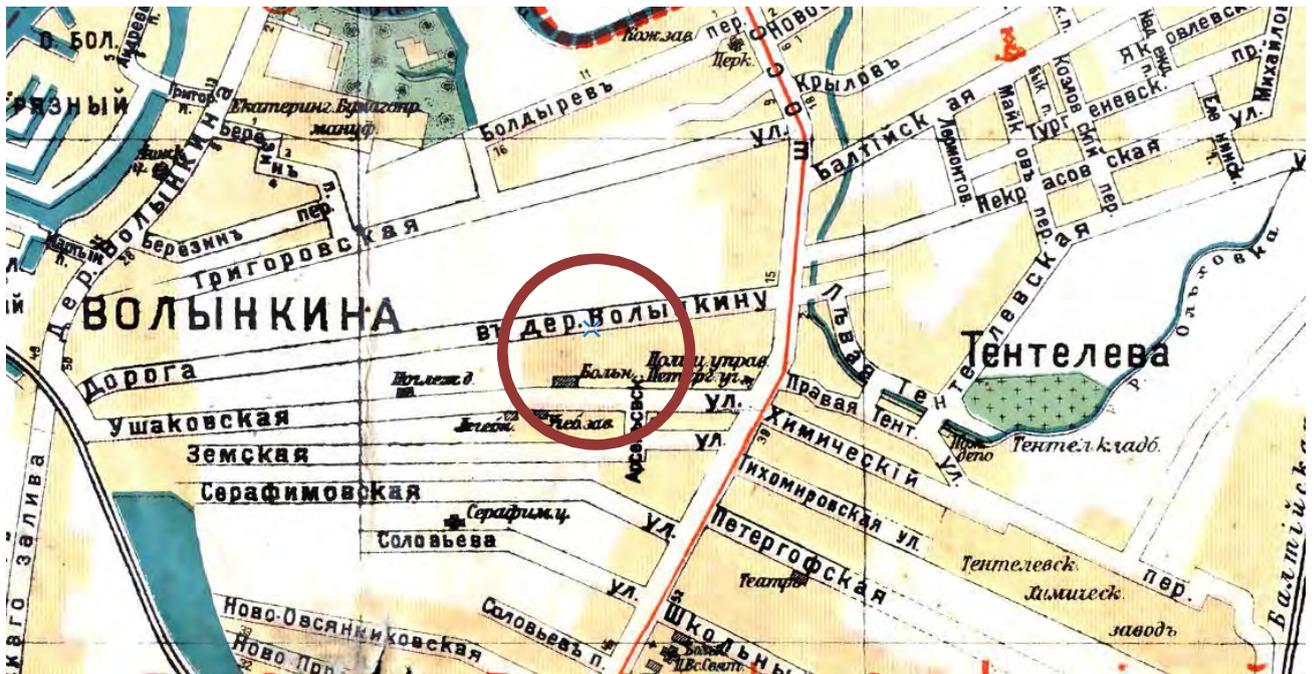
II. Материалы проектов

13. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Генеральный план. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
14. Проект бани в Московско-Нарвском районе. План 1-го этажа. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
15. Проект бани в Московско-Нарвском районе. План 2-го этажа. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
16. Проект бани в Московско-Нарвском районе. План 3-го этажа. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
17. Проект бани в Московско-Нарвском районе. План крыши. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
18. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Разрез. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
19. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Разрез. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
20. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Фасад. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.
21. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Фасад. 1928г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.

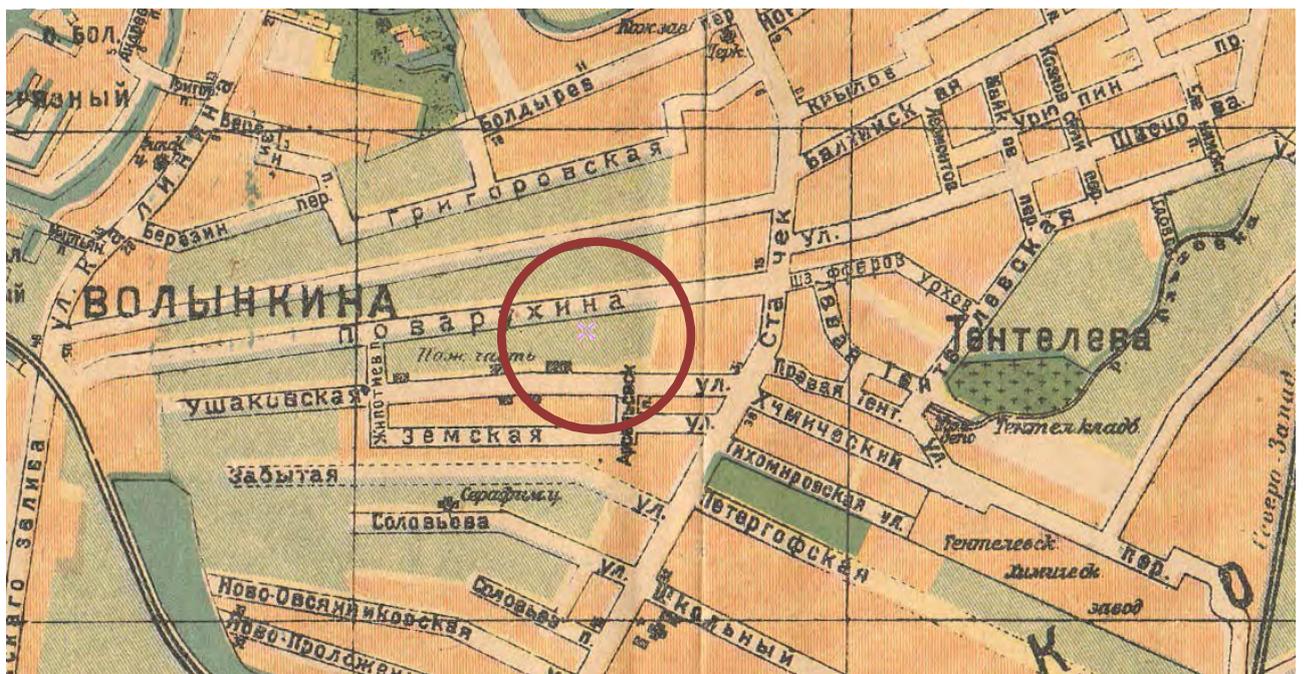
III. Изображения

22. Новая баня-гигант на Ушаковской улице за Нарвской заставой. 1930г. <https://goskatalog.ru/>.
23. Бани «Гигант» на Ушаковской улице. 1930г. <https://goskatalog.ru/>.

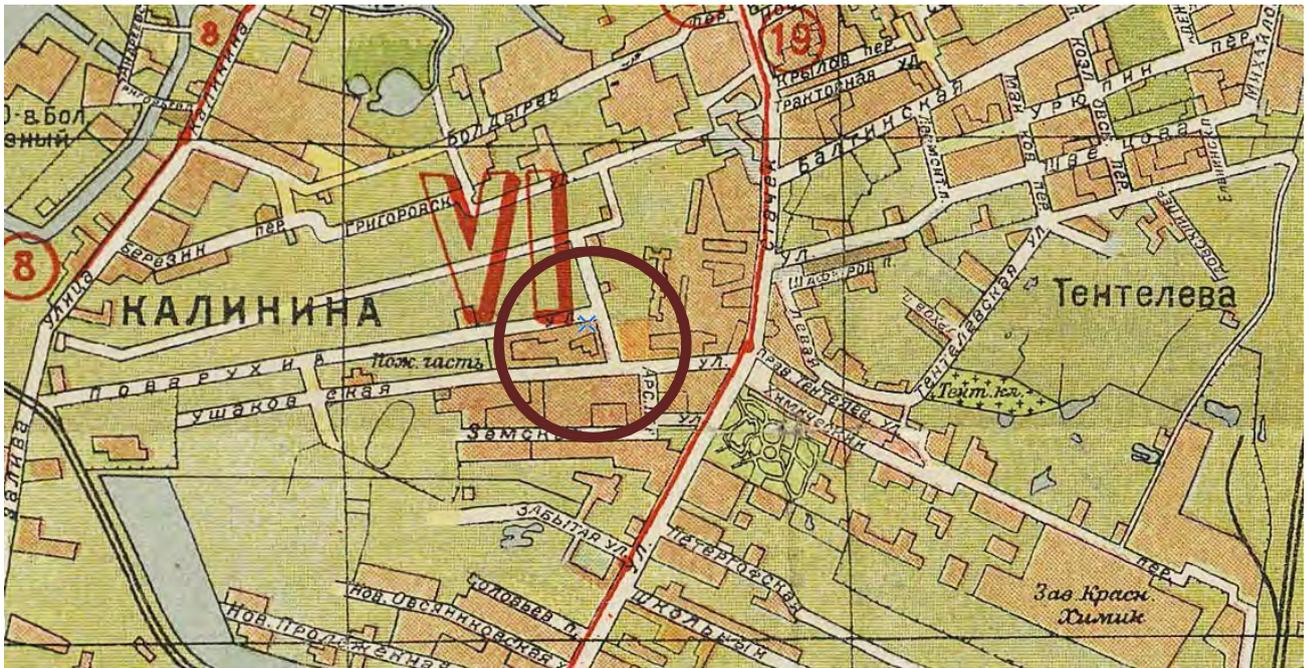
24. Ушаковские бани «Гигант». 1928–1930гг. г. Санкт-Петербург (Ленинград). Никольский А.С.; Гальперин В.М.; Крестин А.В. <https://goskatalog.ru/>.
25. Баня «Гигант». 1931г. <https://www.citywalls.ru/>.
26. Ленинградские бани в Нарвском районе. Часть мыльной. 1932г. <https://www.citywalls.ru/>.
27. Ушаковские бани «Гигант». 1933г. <https://pastvu.com/>.
28. Ушаковские бани «Гигант». 1933г. <https://pastvu.com/>.
29. Фрагмент фасада здания бани на Ушаковской улице. 1934г. ЦГАКФФД СПб. Гр 63147.
30. Вид части фасада здания бани на Ушаковской улице. 1935г. ЦГАКФФД СПб. Гр 67647.
31. Фасад бани на Ушаковской улице. 1938г. ЦГАКФФД СПб. Гр 69476.
32. Фасад бани на Ушаковской улице. 1938г. ЦГАКФФД СПб. Гр 78464.
33. Часть фасада бани на Ушаковской улице. 1938г. ЦГАКФФД СПб. Гр 78465.
34. Вид на дом у бани на Ушаковской улице. 1939г. ЦГАКФФД СПб. Гр 77871.
35. Общий вид Турбинной улицы. Фрагмент. 1939г. ЦГАКФФД СПб. Ар 4273.
36. Прохоров Н.Д. Люди идут в баню. 1930–1935гг. <https://protect812.wordpress.com/>.
37. Ушаковские бани «Гигант». Восточный фасад. 2010г. <https://ru.wikipedia.org/>.
38. Ушаковские бани «Гигант». Северный фасад. 2010г. <https://ru.wikipedia.org/>.
39. Ушаковские бани «Гигант». Полукруглый объем. 2010г. <https://ru.wikipedia.org/>.
40. Ушаковские бани «Гигант». Вид со стороны улицы Оборонной. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
41. Ушаковские бани «Гигант». Общий вид. 2017г. <https://protect812.wordpress.com/>.
42. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. 2017г. <https://protect812.wordpress.com/>.
43. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. Общий вид. 2017г. <https://protect812.wordpress.com/>.
44. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. Оконные проемы. 2017г. <https://protect812.wordpress.com/>.
45. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. Общий вид. 2017г. <https://protect812.wordpress.com/>.
46. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры помещений. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
47. Ушаковские бани «Гигант». Вид на фасад с улицы Турбинной. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
48. Ушаковские бани «Гигант». Внутренний двор. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
49. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры помещений. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
50. Ушаковские бани «Гигант». Наружная стена центрального полукруглого корпуса. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
51. Ушаковские бани «Гигант». Вид на фасад с улицы Турбинной. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
52. Ушаковские бани «Гигант». Вид на лицевой фасад с улицы Оборонной. 2017г. <https://luna-info.ru/>.
53. Ушаковские бани «Гигант». Общий вид. 1921г. <https://zen.yandex.ru/>.
54. Ушаковские бани «Гигант». Общий вид. 1921г. <https://zen.yandex.ru/>.



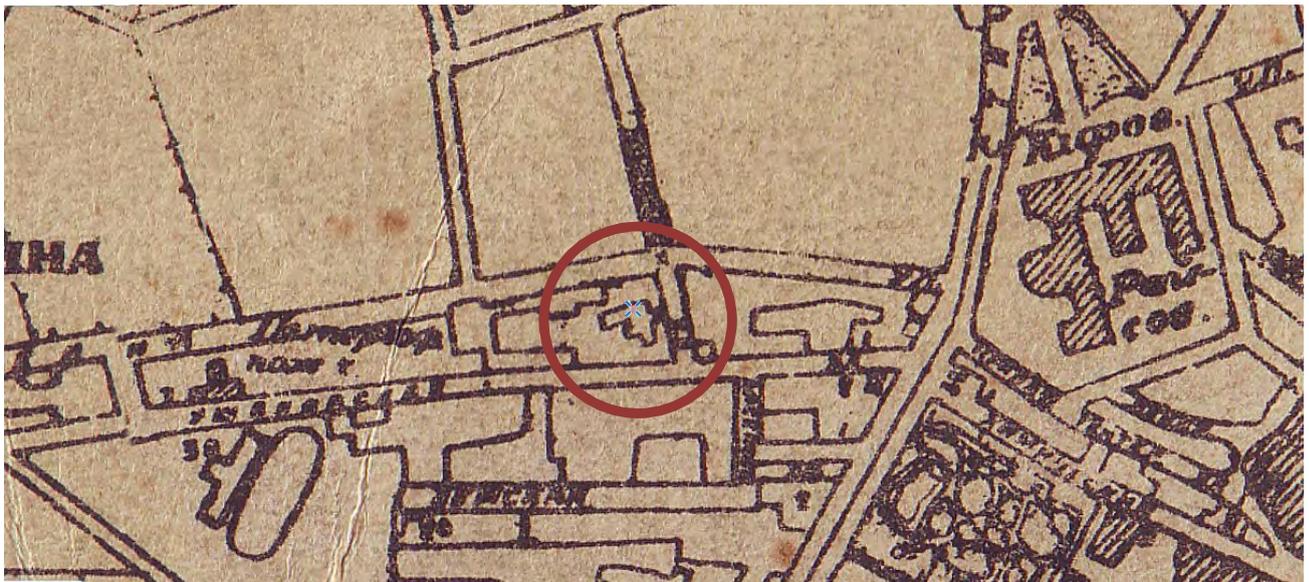
5. План из путеводителя Суворина 1917 года: Весь Петроград. Фрагмент.
<http://www.etomesto.ru/>.



6. План Ленинграда на 1927г. под редакцией музея города. Фрагмент.
<http://www.etomesto.ru/>.



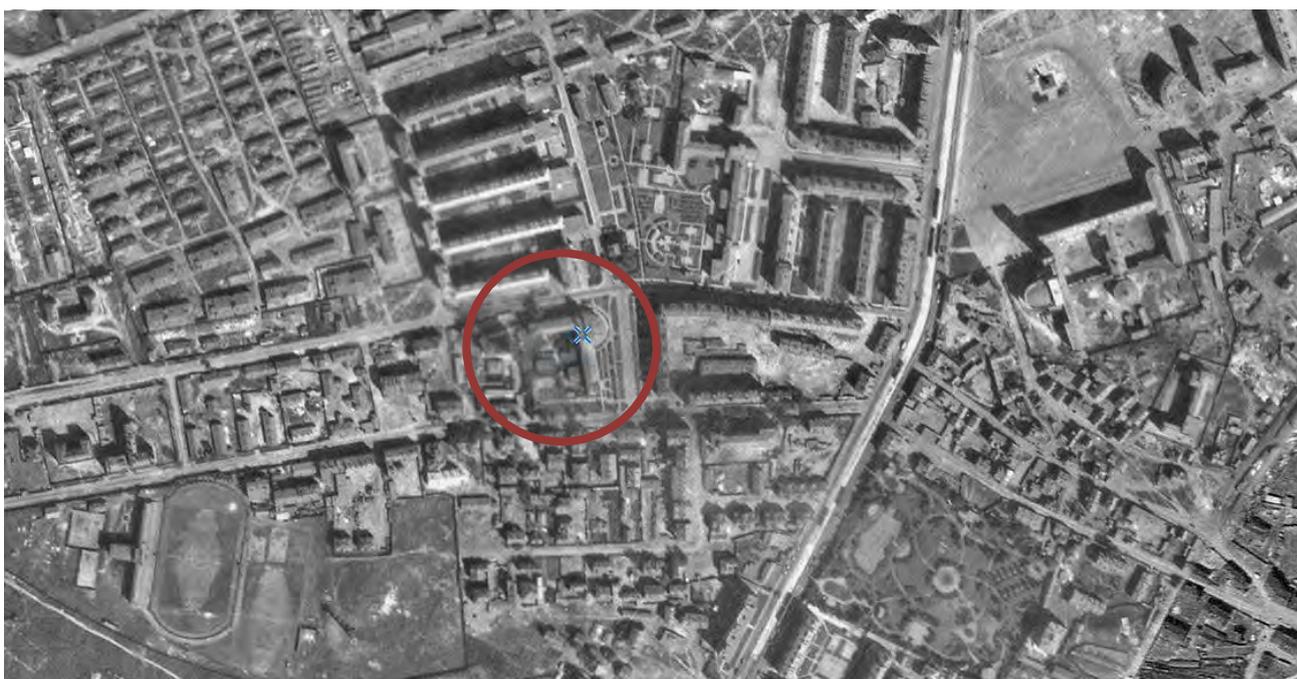
7. Новый план Ленинграда 1933 года. Фрагмент.
<http://www.etomesto.ru/>.



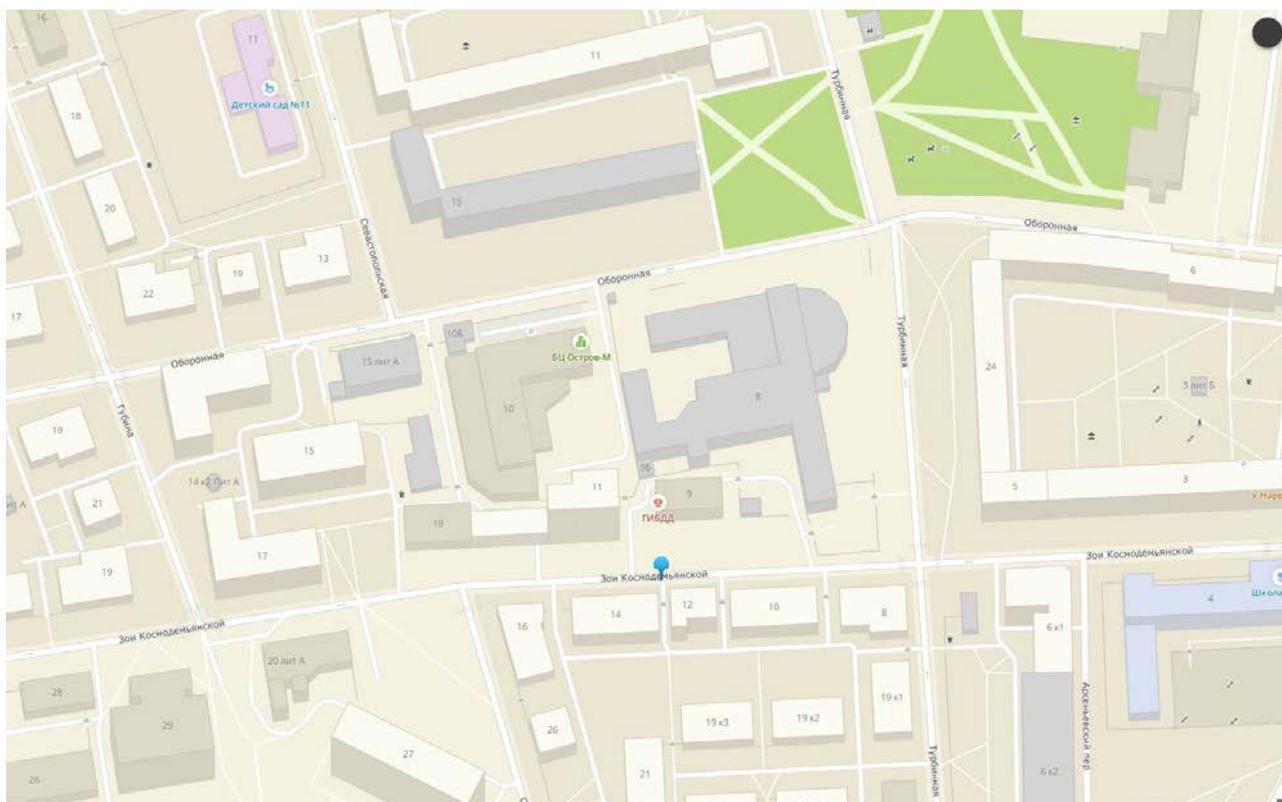
8. План Ленинграда, составленный аэрофотограмматической частью А.П.О. Ленсовета.
 1935г. Фрагмент.
<http://www.etomesto.ru/>.



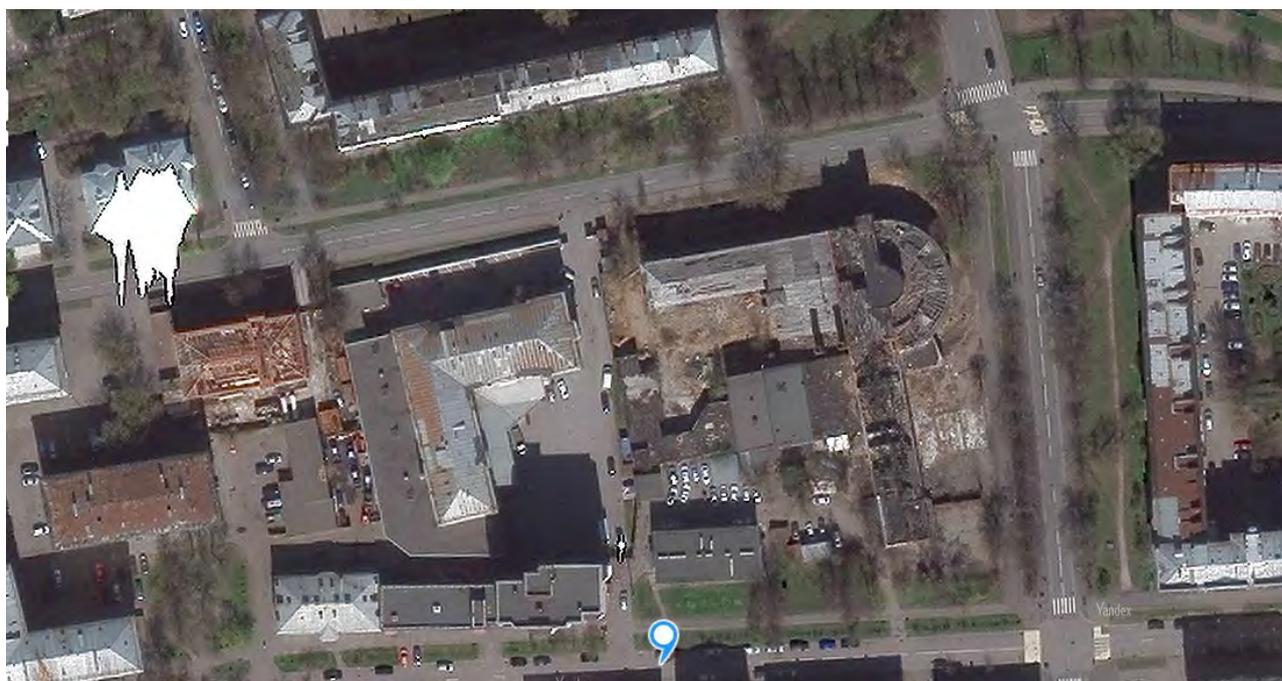
9. Детальная карта РККА Ленинграда и окрестностей.
1941г. Фрагмент.
<http://www.etomesto.ru/>.



10. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времен ВОВ.
1942г. Фрагмент.
<http://www.etomesto.ru/>.

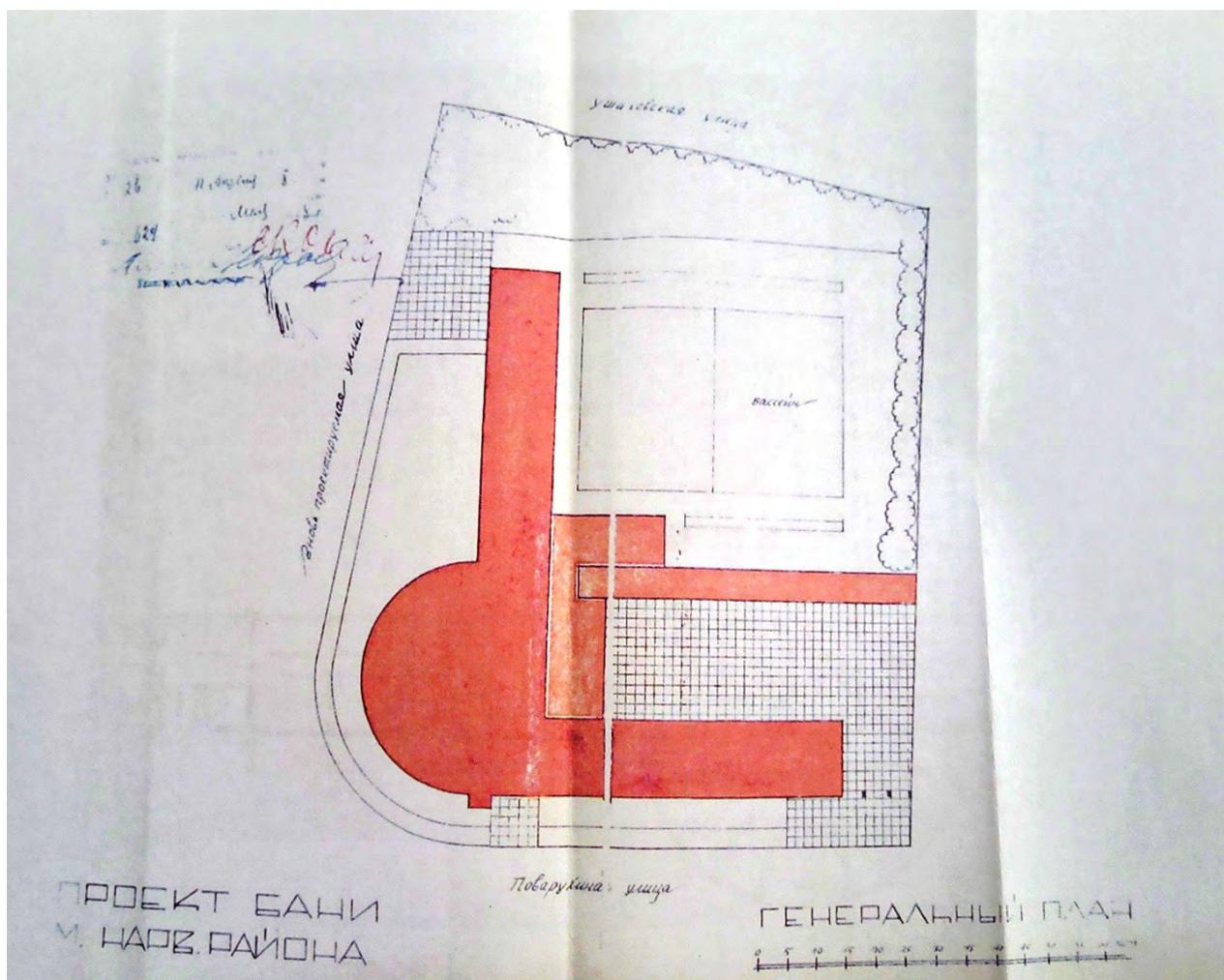


11. Схематическая карта Санкт-Петербурга. 2018г. Фрагмент.
<https://geodzen.com/>.

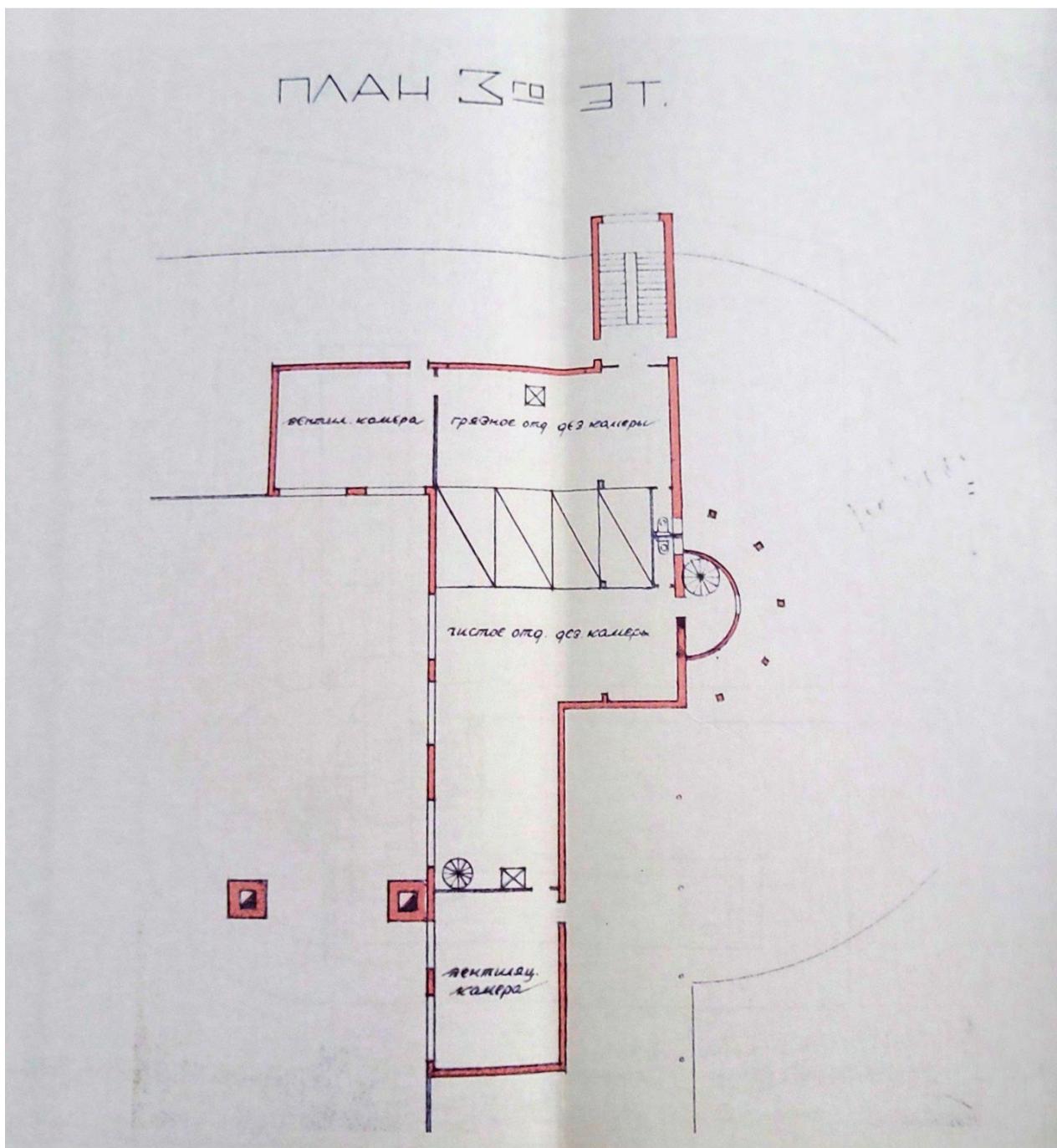


12. Спутниковая карта Санкт-Петербурга. 2018г. Фрагмент.
<https://geodzen.com/>.

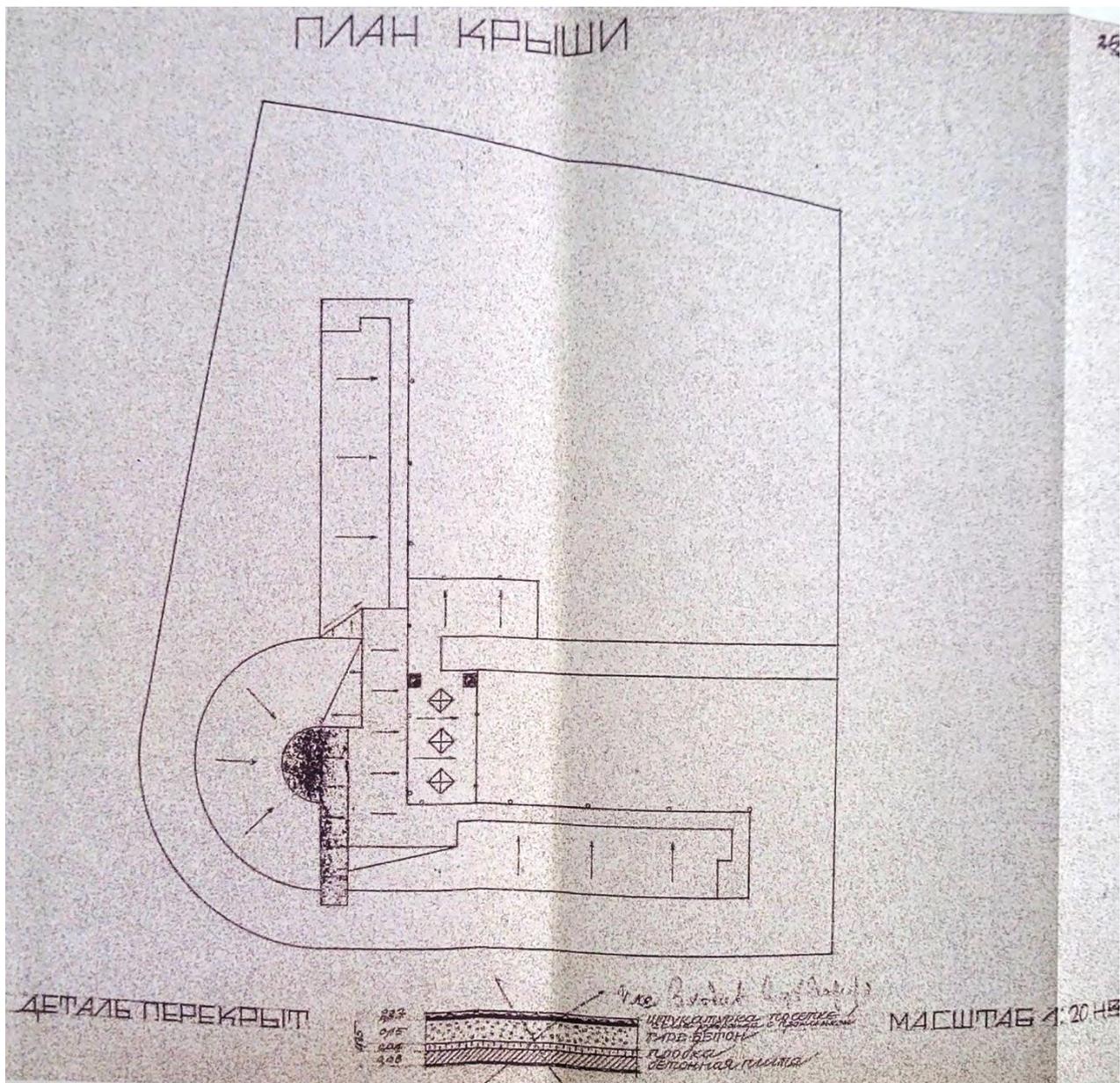
II. Материалы проектов



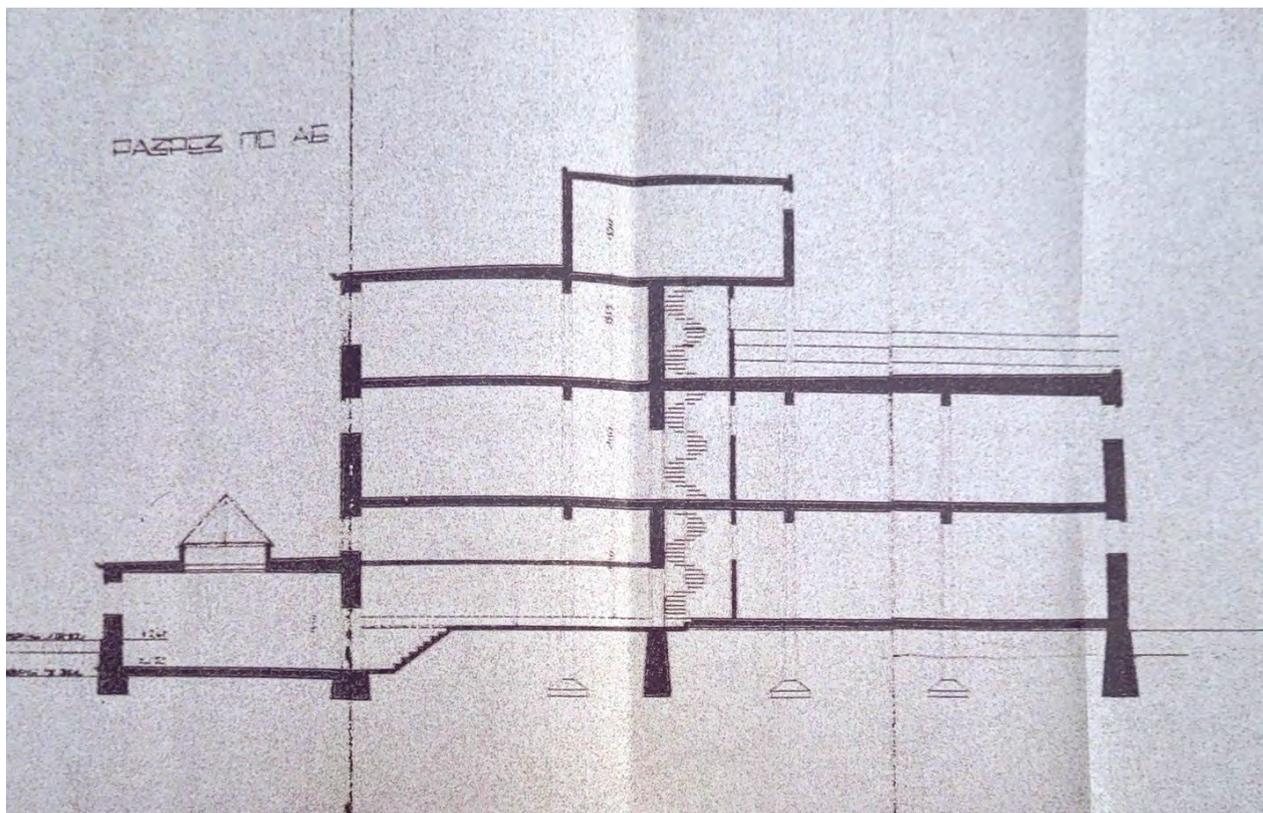
13. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Генеральный план. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.



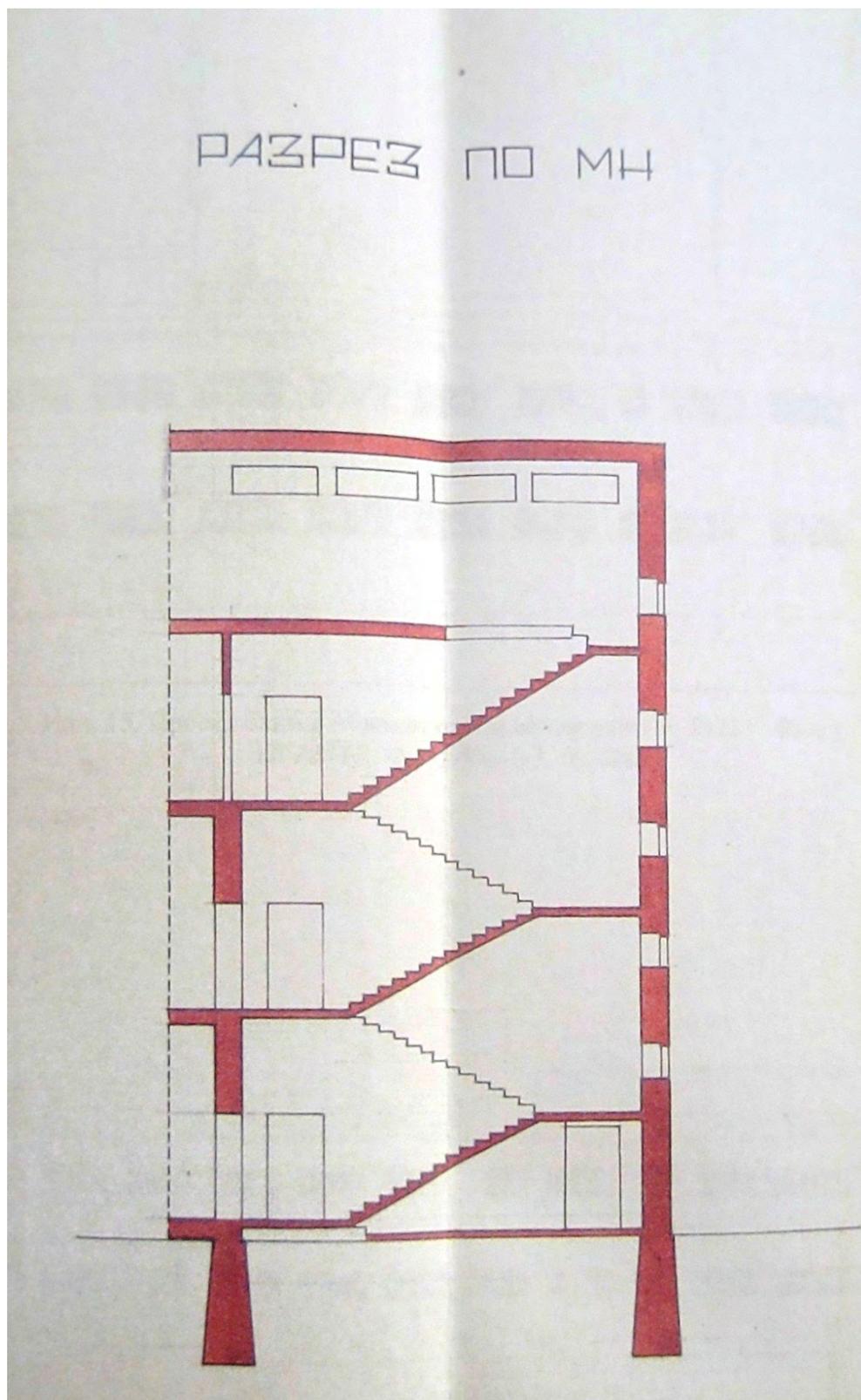
16. Проект бани в Московско-Нарвском районе. План 3-го этажа. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.



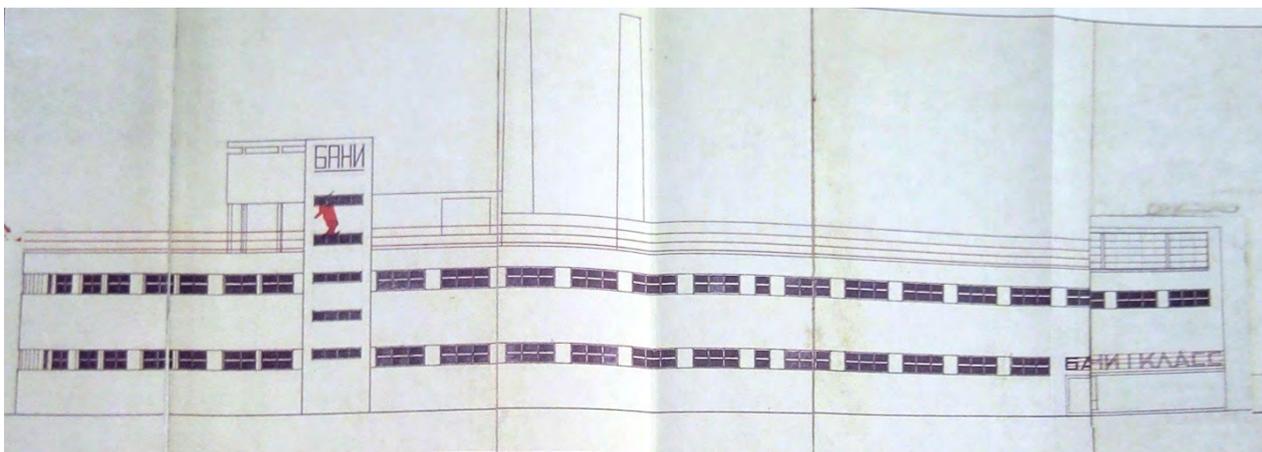
17. Проект бани в Московско-Нарвском районе. План крыши. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.



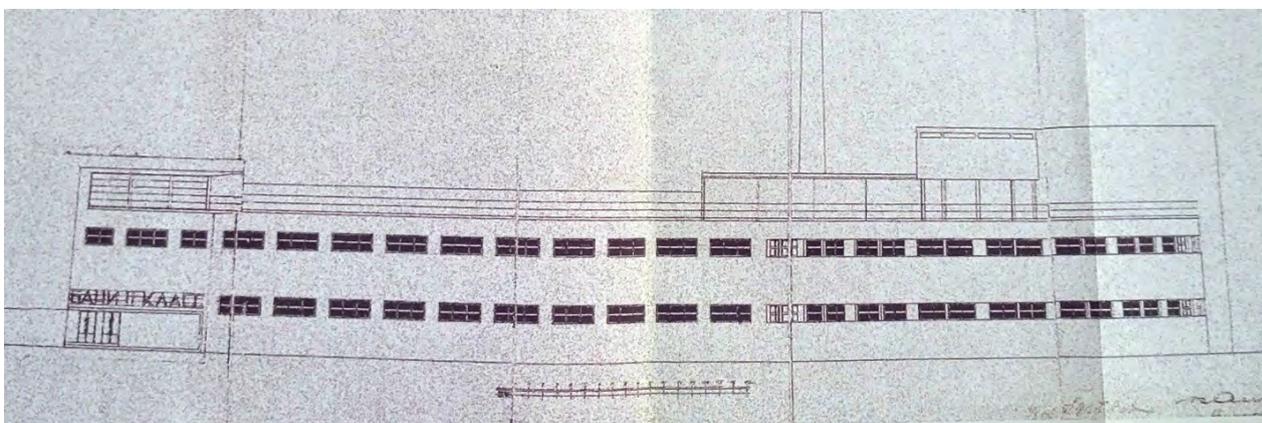
18. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Разрез. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.



19. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Разрез. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.



20. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Фасад. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.



21. Проект бани в Московско-Нарвском районе. Фасад. 1928г.
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 31. Д. 3865.

Ш.Изображения



22. Новая баня-гигант на Ушаковской улице за Нарвской заставой. 1930г.
<https://goskatalog.ru/>.



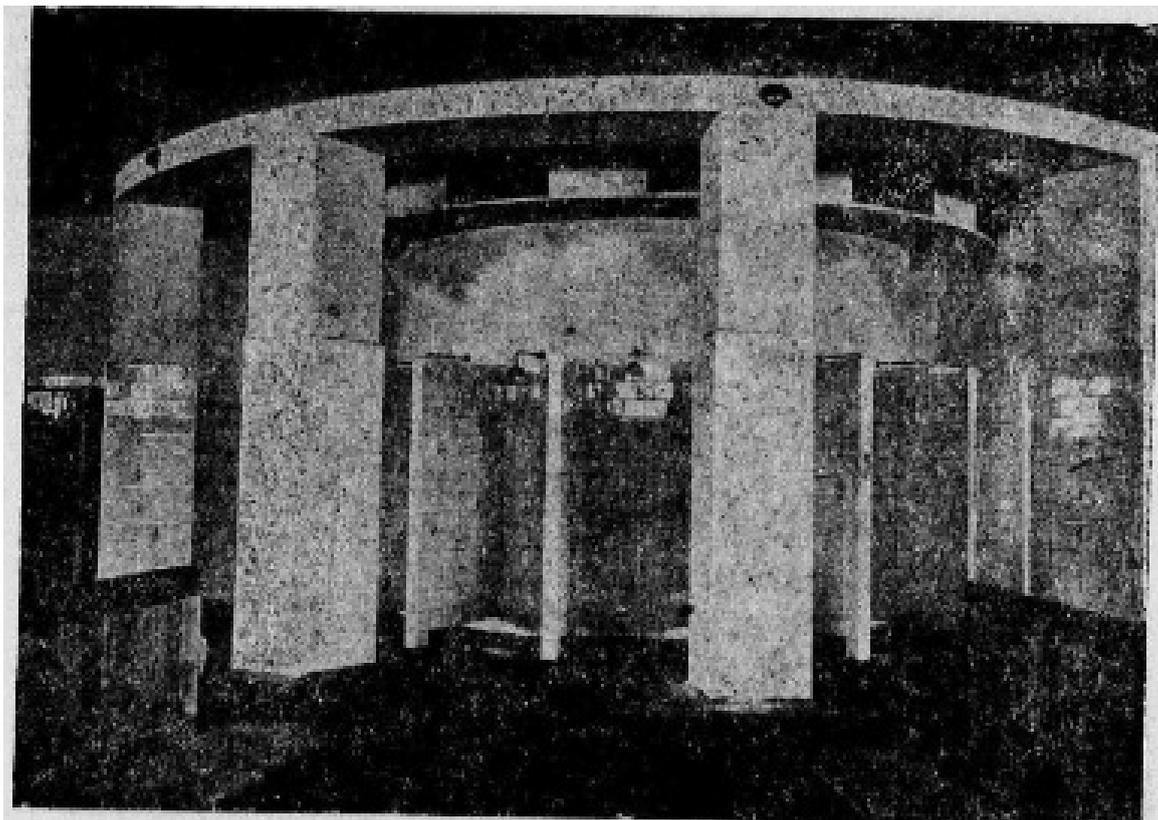
23. Бани «Гигант» на Ушаковской улице. 1930г.
<https://goskatalog.ru/>.



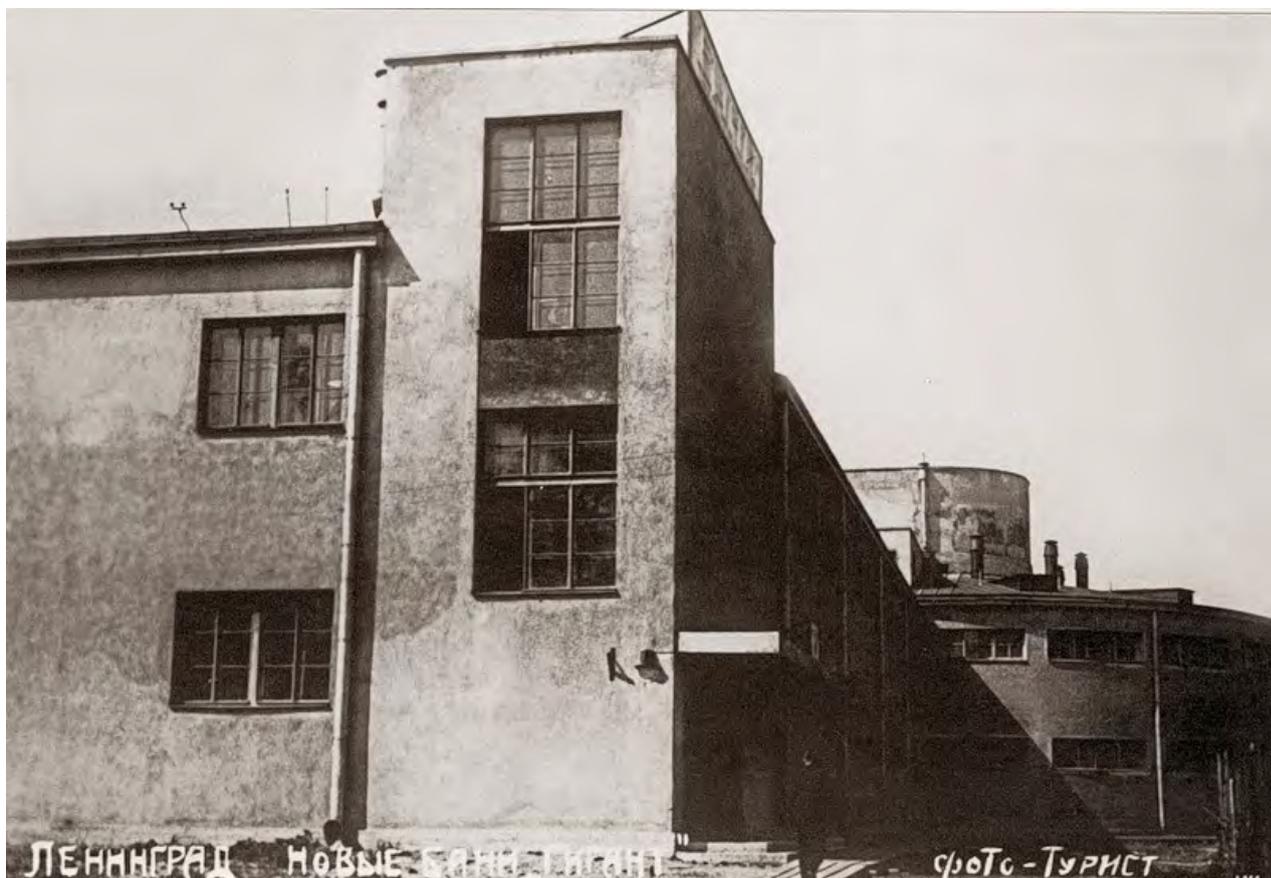
24. Ушаковские бани «Гигант». 1928–1930гг. г. Санкт-Петербург (Ленинград).
Никольский А.С.; Гальперин В.М.; Крестин А.В. <https://goskatalog.ru/>.



25. Баня «Гигант». 1931г.
<https://www.citywalls.ru/>.



26. Ленинградские бани в Нарвском районе. Часть мыльной. 1932г.
<https://www.citywalls.ru/>



27. Ушаковские бани «Гигант». 1933г.
<https://pastvu.com/>



28. Ушаковские бани «Гигант». 1933г.
<https://pastvu.com/>.



29. Фрагмент фасада здания бани на Ушаковской улице. 1934г.
 ЦГАКФФД СПб. Гр 63147.



30. Вид части фасада здания бани на Ушаковской улице. 1935г.
ЦГАКФФД СПб. Гр 67647.



31. Фасад бани на Ушаковской улице. 1938г.
ЦГАКФФД СПб. Гр 69476.



32. Фасад бани на Ушаковской улице. 1938г.
ЦГАКФФД СПб. Гр 78464.



33. Часть фасада бани на Ушаковской улице. 1938г.
ЦГАКФФД СПб. Гр 78465.



34. Вид на дом у бани на Ушаковской улице. 1939г.
ЦГАКФФД СПб. Гр 77871.



35. Общий вид Турбинной улицы. Фрагмент. 1939г.
ЦГАКФФД СПб. Ар 4273.



36. Прохоров Н.Д. Люди идут в баню. 1930–1935гг.
<https://protect812.wordpress.com/>.



37. Ушаковские бани «Гигант». Восточный фасад. 2010г.
<https://ru.wikipedia.org/>.



38. Ушаковские бани «Гигант». Северный фасад. 2010г.
<https://ru.wikipedia.org/>.



39. Ушаковские бани «Гигант». Полукруглый объем. 2010г.
<https://ru.wikipedia.org/>.



40. Ушаковские бани «Гигант». Вид со стороны улицы Оборонной. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



41. Ушаковские бани «Гигант». Общий вид. 2017г.
<https://protect812.wordpress.com/>.



42. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. 2017г.
<https://protect812.wordpress.com/>.



43. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. Общий вид. 2017г.
<https://protect812.wordpress.com/>.



44. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. Оконные проемы. 2017г.
<https://protect812.wordpress.com/>.



45. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры. Общий вид. 2017г.
<https://protect812.wordpress.com/>.



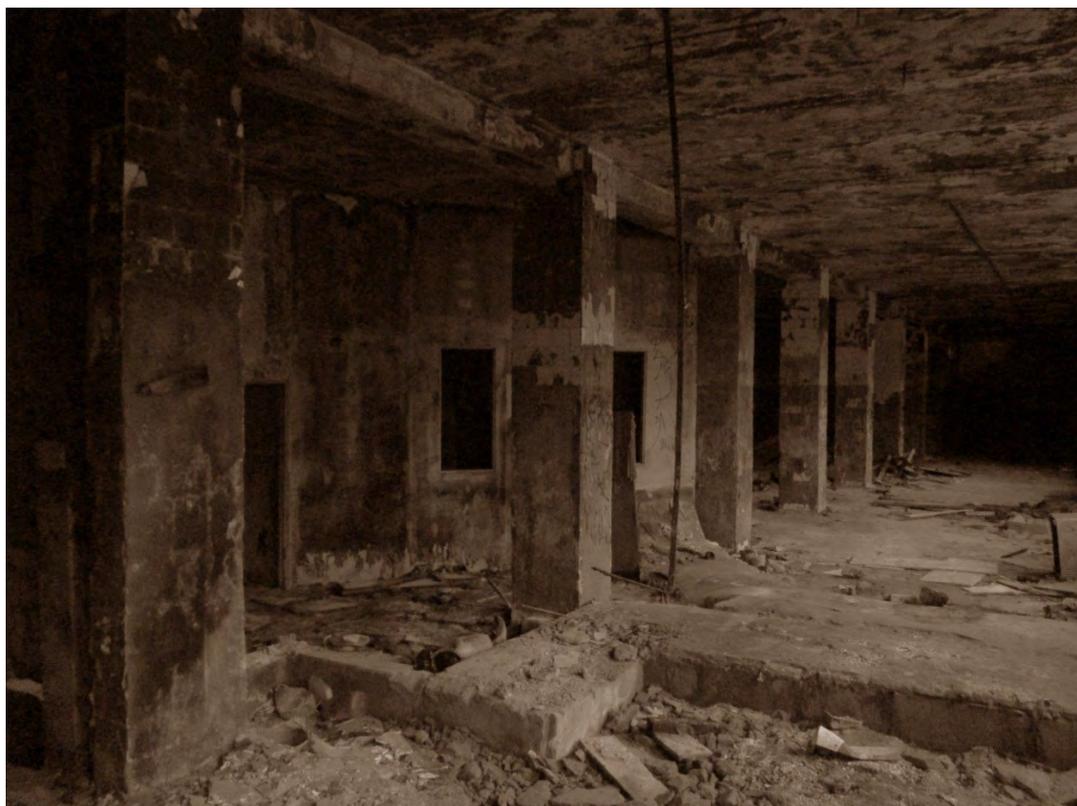
46. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры помещений. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



47. Ушаковские бани «Гигант». Вид на фасад с улицы Турбинной. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



48. Ушаковские бани «Гигант». Внутренний двор. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



49. Ушаковские бани «Гигант». Интерьеры помещений. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



50. Ушаковские бани «Гигант». Наружная стена центрального полукруглого корпуса. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



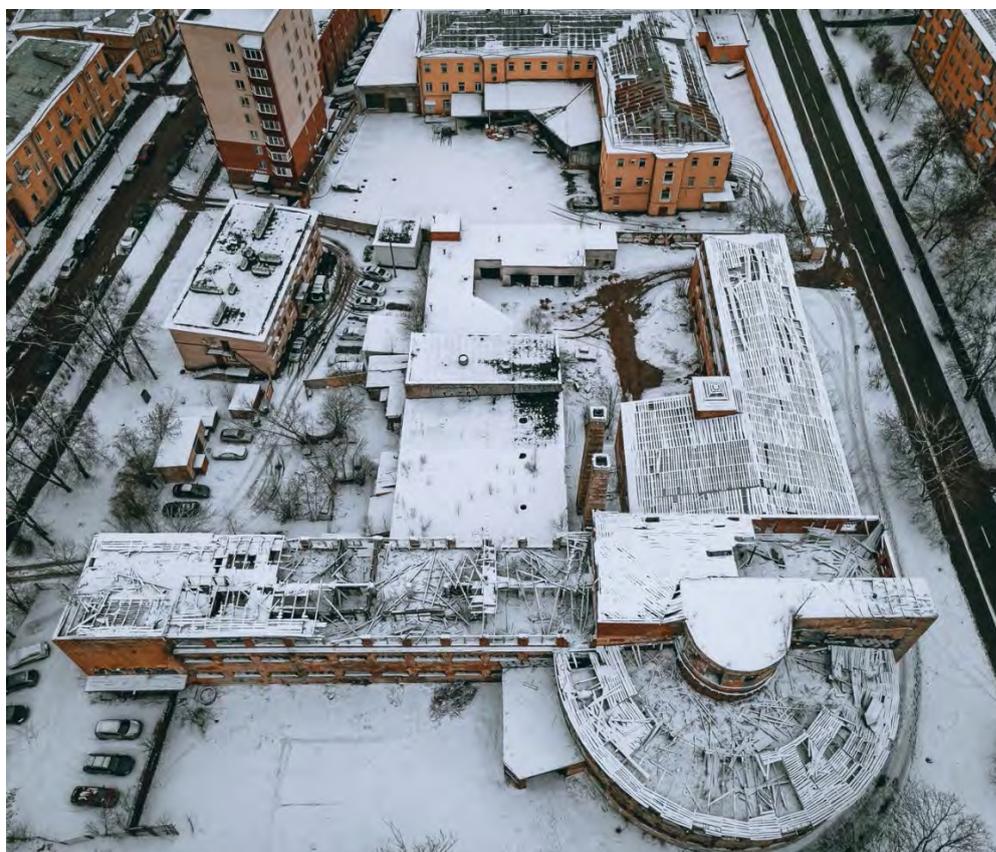
51. Ушаковские бани «Гигант». Вид на фасад с улицы Турбинной. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



52. Ушаковские бани «Гигант». Вид на лицевой фасад с улицы Оборонной. 2017г.
<https://luna-info.ru/>.



53. Ушаковские бани «Гигант». Общий вид. 1921г. <https://zen.yandex.ru/>.



54. Ушаковские бани «Гигант». Общий вид. 1921г. <https://zen.yandex.ru/>.

Приложение № 13

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А: «Проектирование реставрации и приспособления для современного использования здания «Ушаковские бани «Гигант» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, литера А», разработанной ООО «ПИК НЕВА» в 2022 г. Шифр: 09-021/КК

Иная документация



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Акт

проверки фактического использования объекта недвижимости

22 февраль 2017 г.

г. Санкт-Петербург

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», по заданию заместителя генерального директора - начальника Управления приватизации арендных отношений и реализации объектов жилого фонда Жинкина И.В., проведена проверка фактического использования объекта нежилого фонда, расположенного в Кировском районе по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит. А, пом. 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 9-Н, реестр. № 3039

В результате проведенной проверки установлено:

Объект осмотра: нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 9-Н, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зои Космодемьянской, дом 7, лит. А

пом. 1-Н, площадью 276.4 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008029:1141

пом. 2-Н, площадью 5767.7 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008029:1143

пом. 3-Н, площадью 105.2 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008029:1144

пом. 4-Н, площадью 16.6 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008029:1145

пом. 5-Н, площадью 27.8 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008029:1146

пом. 9-Н, площадью 34.7 кв. м, кадастровый номер 78:15:0008029:1150

Этаж – 4 + подвал.

Вход в помещение: несколько.

В здании имеются подводы элементов благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.

Состояние помещения удовлетворительное.

По данному адресу расположено 4 этажное здание, объект находится в аварийном состоянии, разбиты окна и двери, лестничные пролеты.

Произведена самовольная перепланировка: возведена пристройка, наружные границы изменены.

В настоящее время помещения не используются.

Настоящий акт составлен в соответствии с п. 6.1.2 Положения об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости, утвержденного распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 03.08.2006 г. № 233-р «Об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости».

Приложения:

1. Материалы фотофиксации.

Главный специалист
Отдела общего контроля
Контрольного управления

Мацук А.



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 20198 от 20 апреля 2020 г.

на осуществление
деятельности по сохранению объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности,
в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона
«О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ (услуг),
установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА»**

ООО «ПИК НЕВА»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование),
организационно-правовая форма юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального
предпринимателя, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, наименование иностранного
юридического лица, наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным
законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»)

Основной государственный регистрационный
номер юридического лица (индивидуального
предпринимателя) (ОГРН) **5067847325596**

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН) **7811353779**

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**191180, г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 92, лит. Б,
пом. 9-Н, ком. 3,4**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№462 от 20 апреля 2020 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Первый заместитель

Министера

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывадин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 20198** от **20 апреля 2020 г.**

виды выполняемых работ:
разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Первый заместитель
Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)