**Технический отчет**

**о состоянии объекта культурного наследия.**

Июнь 2016г.

**Наименование объекта**: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, комплекс 1830-1875 г.; конец XIX-нач. XX вв.,

Ворота с оградой конец XIX-нач. XX вв.»

**Адрес**: Тверская область, г. Зубцов, ул. Октябрьская, д. 1.

 Комиссия в составе: Заказчика - директора МОУ СОШ №1 г. Зубцова Силаевой Е.Г., представителей специализированной проектной организации ОАО НРЦ «Тверьпроектреставрация» ведущего архитектора Рахмангулова Т.И. , главного инженера Гусева Р.В. и ведущего инженера Пискунова А.И. составили настоящий акт в том, что в июне 2016 г. произведен осмотр технического состояния здания памятника находящегося в пользовании МОУ СОШ №1.

**Главный дом**

**В результате осмотра установлено:**

Городская усадьба расположена в исторической части города и занимает угловое положение в застройке квартала. Усадебный комплекс состоит из главного дома, ворот с оградой и каменных ворот. Главный дом находится в юго-восточной части усадьбы на пересечении ул. Октябрьской и набережной. реки Вазузы. Протяженным восточным фасадом здание стоит по красной линии ул. Октябрьской.С торцевого северного фасада к зданию пристроен современный двухэтажный объем, соединяющий его с соседним зданием. По красной линии набережной к западному фасаду пристроены каменные ворота. С небольшим отступлением от западного фасада главного дома по северной границе домовладения расположен каретный корпус.

Главный дом двухэтажный, каменный, с подвалами, сложный в плане и состоит из первоначального, почти квадратного объема в южной части, и пристроенного позднее прямоугольного северного объема. Главный вход в здание боковой с главного восточного фасада, запасной вход с дворового фасада. Здание обеспечено инженерными сетями, полностью эксплуатируется и находится в пользовании МОУ СОШ №1.

**Ворота с оградой**

Южные на набережную реки Вазузы. Ворота симметричны по сторонам центрального широкого проема - две калитки. Калитки закрываются деревянными дверями.

**2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника.**

**А) Общее состояние.**

Главный дом и ворота с оградой давно без капитального ремонта, отделка ветхая, значительная часть элементов в неудовлетворительном состоянии, отдельные в предаварийном и аварийном. Перемычка ворот обрушена. Наименование категории технического состояния архитектурно-конструктивных элементов здания и величины физического износа даны ниже по рекомендациям справочного приложения «В» из ГОСТ Р 55567-13.

**Б) Фундаменты**.

Фундаменты главного дома и ворот с оградой на данном этапе не обследовались, предположительно ленточные, бутовые.

По большей части стен значительных деформаций связанных с неудовлетворительной работой фундаментов не выявлено, кроме юго-восточного угла дома (фото №1), южной стены лестницы главного входа (фото №19-21) и южной и северной стен библиотеки (фото № 24). На данных участках прослеживаются отдельные вертикальные и горизонтальные трещины осадочного характера. Фундаменты главного дома в не вполне удовлетворительном состоянии, износ - 25%.

Фундаменты ворот с оградой в не вполне удовлетворительном состоянии, износ - 25%.

**В) Цоколь и отмостка.**

Главный дом.

Цоколь здания белокаменный, из 2-3-х рядов чистотесанных блоков. Блоки повсеместно с повреждениями, местами выполнен ремонт силикатным кирпичом. Особенно большие повреждения блоков в угловой юго-восточной части здания (фото №1). По уличным фасадам в цоколе устроены окна в подвал и подполье дома. Сегодня окна почти полностью скрыты высоким уровнем земли. Цоколь в неудовлетворительном состоянии, износ-35%.

Подвал устроен в центральной части здания, вход в подвал наружный с дворового фасада. Сегодня вход заложен кирпичом.

Ворота с оградой.

Цоколь в верхней части кирпичный из трех рядов кирпича, профилированный, в нижней части из 1-2 –х рядов чистотесанных блоков. В кирпичной части отмечается небольшое повреждение лицевого слоя, Белокаменные блоки с мелкими сколами и повреждениями. Цоколь в не вполне удовлетворительном состоянии, износ-25%.

Отмостка по периметру стен всех объемов практически отсутствует. Вдоль фасадов главного дома близко растут кусты. Главный восточный фасад скрыт рядом часто посаженных деревьев.

Отмостка ограды и ворот так же отсутствует. Со стороны дворового фасада ограды восточная калитка завалена обрушившимся кирпичом.

Состояние отмостки - аварийное. Износ-60%.

**Г) Стены.**

Главный дом.

Стены сложены из красного глиняного кирпича на известково-песчаном растворе, оштукатурены. По всем фасадам отмечаются отдельные участки повреждения штукатурки и лицевого слоя кладки, кирпич отсыревший. По дворовому фасаду в северной половине штукатурка практически отсутствует (фото №9). По дворовому и южному фасаду сырость по стенам до середины окон 1-ого этажа и в верхней части по карнизу.

По южному фасаду на большом участке произошло обрушение штукатурки с карниза. Кирпичная кладка карниза деструктирована, оголены металлические кронштейны карниза (Фото № 1).

Окна 2-ого этажа по уличным фасадам с полуциркульным верхом, по дворовым фасадам с лучковым и прямым верхом, сохраняют первоначальные габариты. Перемычки кирпичные, высотой в полтора кирпича. Окна 1-ого этажа по всем фасадам с прямым верхом, два окна по главному фасаду растесаны по ширине, один оконный проем тамбура растесан в дверь.

Юго-восточный угол здания поврежден вертикальной и горизонтальной трещиной (Фото №1).

Дворовая стена северной половины здания скрыта кустами, не проветривается (Фото №3-4). Северо-западный угол здания поврежден трещинами осадочного характера, имеет местно глубокое повреждение кирпичной кладки (Фото №10).

Стены одноэтажной кирпичной дворовой пристройки в западной части здания повреждены большими вертикальными трещинами осадочного характера по южному и западному фасадам (Фото №4).

На 2-ом этаже отмечаются следы протечек. Стены здания в не вполне удовлетворительном состоянии, износ-25%.

Кирпичные аттики, фронтоны, трубы и угловые столбики крыши с большими повреждениями, местами поврежден массив кладки, утрачены профили.

Кирпичные архитектурные детали крыши в аварийном состоянии, износ-60% (Фото №14-15).

На южном фасаде здания располагается балкон. Ограждающие конструкции балкона металлические, повреждены коррозией, нуждаются в укреплении. Сам балкон в аварийном состоянии. Имеются следы протечек, кронштейны внизу балкона деформированы Фото №1, №5).

Ворота с оградой.

Стены сложены из красного глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Перемычка ворот обрушена, декоративные элементы над калитками, сильно разрушены. Стены в неудовлетворительном состоянии, износ-35%.

**Д) Крыша и кровля.**

Главный дом.

Крыша вальмовая, усложнена парапетными стенками и аттиками по уличным фасадам. Кровля современная из асбестоцементных волнистых лисов, водоотвод не организованный. Аттики покрыты кровельной оцинкованной сталью. По фасадам отмечаются многочисленные участки повреждения кровли над карнизами. В помещениях 2-ого этажа отмечаются следы протечек вдоль внешних стен здания .

Стропильная система в не удовлетворительном состоянии, имеются гнилые участки и большие деформации, износ – 35%.

Кровля также в неудовлетворительном состоянии. В шифере есть трещины и разрушенные участки листов. Износ — 35%.

Ворота с оградой

Покрытие металлическое, ветхое.

**Е) Внешнее декоративное убранство.**

Главный дом.

Фасады здания эклектичны, существующий облик здания окончательно сложился в конц. XIX- нач. XX вв.. Уличные фасады имеют горизонтальные и вертикальные членения в виде венчающего карниза, междуэтажного пояса и лопаток в каждом простенке. Так же ритмичность фасадам придает одинаковый размер окон с полуциркульным верхом 2-ого этажа и с прямым верхом 1-ого этажа. Окна 2-ого этажа обрамлены белокаменными наличниками поставленные на белокаменные импосты. Окна 1-ого этажа с белокаменными сандриками на фигурных кронштейнах. Подоконники всех окон, междуэтажный пояс и капители лопаток белокаменные, простого профиля. Венчающий карниз кирпичный профилированный большого выноса на металлических кронштейнах.

Главный восточный фасад в 15 световых осей, Первоначальный южный объем главного фасада в семь окон с двумя боковыми ризалитами в одно окно. Поздний объем с центральным ризалитом в три окна. Над окнами второго этажа ризалита сохранились лепные розетки с растительным орнаментом. Ризалиты обоих объемов завершены аттиками, в южном объеме аттики фигурные, в северном объеме аттик прямоугольный, башенки-пинакли утрачены. Объединены аттики фигурным металлическим ограждением. Главный вход в здание устроенный в крайней оси восточного фасада выделен небольшим портиком с прямоугольными в плане колоннами. Портик завершен плоской крышей, на которую установлены две башенки-пинакли.

Уличный южный фасад в семь световых осей, в центральной части фасада широкий балкон, завершен фасад над балконом такого же размера прямоугольным аттиком с башенками-пинаклями. Балкон с металлическим ажурным ограждением на фигурных кронштейнах. От кронштейнов сохранился только металлический каркас и частично одна лепная деталь в виде виноградной грозди. Под балконом сохранился портик с двумя прямоугольными в плане колоннами, архитравная балка отсутствует. Низ двери заложен, от входа сохранилась только площадка (Фото № 5-6).

Дворовый западный фасад в поздней половине здания простого оформления, окна 2-ого с лучковым верхом, 1-ого этаж - прямоугольные, без наличников. Междуэтажный пояс кирпичный. В первоначальном объеме окна западного фасада с прямым верхом, на 2-ом этаже над окнами полуциркульные ниши, в двух окнах 1-ого этажа сохранились трехчастные замковые камни.

Белокаменный декор по всем фасадам без значительных утрат, но блоки с мелкими сколами, несколько лопаток повреждены растеской окон первого этажа. Штукатурка по фасадам ветхая, осыпается, по дворовому фасаду позднего объема практически утрачена, износ - более 40%. Декор в не вполне удовлетворительном состоянии, износ 25%. Лепной декор балкона почти полностью утрачен, износ - 90% (Фото №1, №5)

Ворота с оградой.

Фасады простого оформления, декор кирпичный, плохо сохранился. Небольшими фрагментами сохранился кирпичный пояс и наличники в небольших оконных нишах. Штукатурка ветхая, местами отсутствует. Декор в ветхом состоянии, износ-50%.

**2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных элементов.**

**А) Общее состояние.**

Здание давно без капитального ремонта, отдельные конструкции в аварийном состоянии.

**Б) Перекрытия** **и своды**

Главный дом

Перекрытия плоские, деревянные. Отмечается небольшая их зыбкость, на отдельных участках есть перекос подвального перекрытия в центре коридора 1-ого этажа.

В подвале сохранились кирпичные своды и своды «Монье» по металлическим балкам. Металлические балки значительно повреждены коррозией. Чердачное перекрытие деревянное, отмечаются протечки по данному перекрытию в классных конмнатах вдоль восточного фасада (Фото № 22). Перекрытия в не вполне удовлетворительном состоянии, износ-25%.

**В) Полы.**

Главный дом.

Полы деревянные, из досок, в коридорах закрыты линолеумом. В классных комнатах доски с большими щелями, с многочисленными ремонтами, набраны из разных по размеру досок. Полы в отдельных помещениях зыбкие. Полы в не удовлетворительном состоянии, износ-35% (Фото № 18, №21).

**Г) Внутренние стены.**

Главный дом

Внутренние стены кирпичные, оштукатуренные. По стенам значительных повреждений не выявлено, кроме стены ограждающей лестницу, по ней наклонная сквозная трещина. Внутренняя перепланировка с большими изменениями, выполнена в период приспособления здания под школу. Во внутренних стенах пробиты большие проемы с образованием сквозного коридора. Стены в не вполне удовлетворительном состоянии, износ-25%, стена лестничной клетки в предаварийном состоянии, износ-50%. Штукатурка стен со следами многочисленных ремонтов, неровная, с выпучиванием, износ-40%.

В помещении вахтера (северо-западный угол здания), на наружной стене грибок, сырость, высолы.

**Д) Двери и окна.**

Главный дом.

Заполнение оконных и дверных проемов поздние. Наружные рамы окон повреждены гнилью, все переплеты окон плохо закрываются, перекошены Окнонные переплеты в ветхом и аварийном состоянии, износ-60% (Фото № 11). В здании сохранилась одна первоначальная наружная дверь главного входа. Дверь филенчатая с накладной резьбой и остекленной фрамугой. Деревянные резные элементы повреждены. Износ-50%.

Ворота с оградой.

Сохранилось лишь одно дверное полотно в восточной калитке(Фото №2).

Столярное заполнение ветхое деревянное - износ - 60%

**Ж) Лестницы**.

В здании две каменные лестницы: парадная в северной половине и служебная в южной половине здания. Ступени бетонные профилированные, с мелкими сколами. Служебная лестница без значительных деформаций, в удовлетворительном состоянии. Вдоль южной стены лестницы главного входа отмечаются трещины осадочного характера, в сторону данной стены лестница имеет перекос ступеней. Лестница в неудовлетворительном состоянии близком к аварийному, износ-40% (фото №19).

Спуск в подвал завален строительным мусором, состояние белокаменной кладки его ограждения аварийное, износ-90%.

**З) Декоративное убранство - нет.**

**И) Лепной декор, скульптура и пр. декоративное убранство -нет.**

**4. Живопись – нет.**

**5.Предметы внутреннего убранства**

**6. Сад. Парк. Двор. Ограда.**

Главный дом и Ворота с оградой являются неотъемлемой частью комплекса и формируют его границы. Дворовая территория незаасфальтированна. Растет трава и кустарники. в т.ч. вдоль стен здания. Планировка поверхности отсутствует. Вдоль южного и восточного фасадов на расстоянии 1.5-2 м устроены асфальтовые дорожки, создающие уклон в сторону здания и препятствующие водоотведению от стен здания.

**7. Подвал.**

Подвал в устроен в центральной части здания. В северной части подвал сводчатый из красного керамического кирпича на изветсково-песчаном растворе. В по центру - своды «Монье». Металлические балки сильно повреждены коррозией. В южной части перекрытия отсутствуют. Конструкция полов опирается на кирпичные столбы. В подвале кирпичная кладка сухая, в помещении много строительного мусора от разрушенных перегородок между сводами.

Подвал в не вполне удовлетворительном состоянии.

**Вывод:**

Главный дом и Ворота с оградой имеют общее неудовлетворительное состояние, что препятствует нормальному сохранению объекта культурного наследия и его эксплуатации. Необходимо срочное проведение первоочередных противоаварийных, консервационных и профилактических работ.

Представители проектной организации:

Руководитель организации Серов А.А.

ГАП Рахмангулов Т.И.

ГИП Гусев Р.В.

Вед. Инженер Пискунов А.И.

Младший архитектор Кошелева А.С.