Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А. г. Саратова
Институт Урбанистики, Архитектуры и Строительства, кафедра «Архитектура»

Департамент культурного наследия города Москвы

Молодежный форум «Наследие»

АНСАМБЛЬ УСАДЬБЫ КУПЦА В.П. БАРИНОВА

Сохранение объекта культурного наследия местного (муниципальнго) значения «Ансамбль усадьбы купца В.П. Баринова: 1. Гостиный двор. 2. Флигель. 3. Проездная арка с воротами и калиткой» расположенный по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. И. С. Кутякова, д. 12,
с приспособлением его под гастродвор

Состав участников проекта «Гастро-Кластер»:

Группа студентов Б-АРХ-51:
- Малика Васильевна Климанова
- Кристина Дмитриевна Погодина
- Анатолий Григорьевич Бабакехян
- Михаил Сергеевич Дементьев
- Кристина Дмитриевна Орлова
- Кристина Денисовна Андрианова
- Анастасия Владиславовна Гречко
- Магомед Икрамович Керимханов
- Елизавета Владимировна Зарюева
- Камиля Алиевна Хисяметдинова

Руководитель, доцент каф. АРХ:
- Татьяна Валерьевна Негуляева



2025

г. Саратов



Объект расположен в центральной части Саратова, в периферийной зоне исторического центра, на пересечении улиц им. Кутякова И.С. и Мясницкая.

Ансамбль представляет собой отдельно стоящее кирпичное двухэтажное здание сложной формы в плане (гостиный двор), флигель и въездные ворота.



Историческое фото 1901г



Историческое фото 1962г

Дата постройки ансамбля - конец XIX века, архитектор не известен. Стиль - эклектика. Изначально здание было доходным домом. Его собственник - В. П. Баринов - известен своей общественной и благотворительной деятельностью.



Историческое фото 1901г

В 1889 г. В. П. Баринов вместе с семьёй был возведён в звание потомственного почётного гражданина – за ревностную службу и щедрые пожертвования он был награждён орденом Св. Анны 3-й степени и большой серебряной медалью. После своей смерти, в 1903г. владелец завещал открыть здесь приют для детей-сирот, в чем было отказано по моральным соображениям



Современное фото 2021г

В 2020 году объект внесен в реестр ОКН как памятник местного значения.
В настоящее время основной корпус в аварийном состоянии, не эксплуатируется. Его последнее использование - город мастеров. Флигель эксплуатируется. Функция жилая.



В советский период на первом этаже здания и его подвале размещались торговые и обслуживающие функции, а второй этаж и флигель стали коммунальными квартирами
Двор был отдан в общее пользование

Исторические карты с нанесением исследуемого объекта



1881 г. | 1908 г. | 1912 г. | 1930 г. | АЭРО 42 | SAT 67 | 1994 г.

Сведения из публичной кадастровой карты. ТЭП.



Кадастровый номер ЗУ	64:48:010240:9
Площадь ЗУ, кв. м	2 384 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
ВРИ	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Фактическое использование	Многоквартирный дом с нежилыми помещениями 1-3 этажа
Кадастровая стоимость (руб)	11 848 980, 64 руб.
Собственник	Смешанная муниципальная, с иными основаниями в собственности (вопросы, зап)

- Здание Гостиного двора и прилегающая к нему территория стоят на кадастровом учете
- Здание Флигеля не стоит на кадастровом учете, прилегающая к нему территория является муниципальной собственностью

Необходимо перемежевывать территорию, объединить участки, поставить на кадастровый учет Флигель и объединенную территорию.

Приказ управления по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области «О включении выявленного объекта культурного наследия по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., 12/ул.Мясницкая, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в категории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, утверждении границ территории и предмета охраны»
Номер док.: 01-04/137
Дата: 2020-03-25

Постановление от 27 февраля 2025 г. № 161-П г. Саратова
«Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Ансамбль усадьбы купца В.П. Баринова:
1. Гостиный двор. 2. Флигель. 3. Проездная арка с воротами и калиткой», расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Кутя-кова И.С., д. 12»

Акт государственной историко-культурной экспертизы от 24.09.2024 проекта зон охраны объекта:

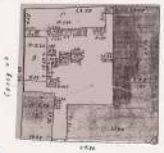
Приложение 1. Утверждены границы охранной зоны
Приложение 2. Утвержден Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта
Приложение 3. Утверждены границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта



Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Саратовской области от 25.03.2020 № 01-04/137 "О включении выявленного объекта культурного наследия по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., д. 12/ул. Мясницкая, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в категории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, утверждении границ территории и предмета охраны"

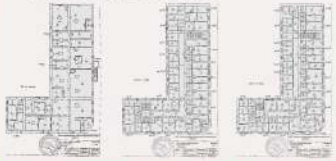
Приказ от 11.11.2025 №01-04/315 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Гостиный двор»

Исторический план земельного участка



- Границы территории утверждены

Технический паспорт БТИ 2020г.
Поэтажные планы



Необходимо оформить и утвердить паспорт объекта культурного наследия.

Фотофиксация



Основной корпус в аварийном состоянии









Флигель является жилым









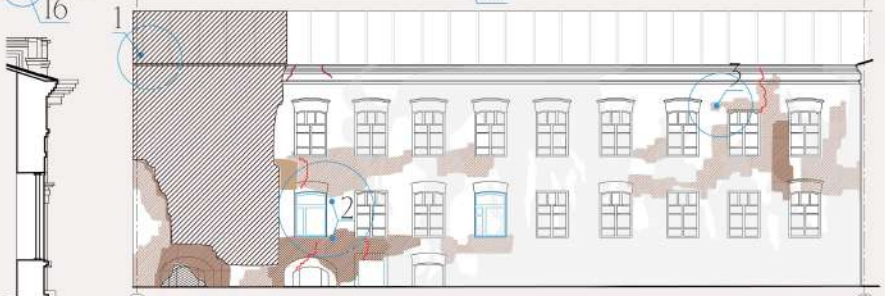


Фасад основного корпуса по ул. И.С. Кутякова М 1200

Фасад основного корпуса и флигеля по ул.Мясницкая М 1200

Условные обозначения:

- Размороженные поверхности стены глубиной до 20 мм
- Размороженные поверхности стены глубиной до 60 мм
- Обрушение конструкции вследствие пожара
- Ранее восстановление кладки методом нанесения штукатурного слоя
- Трещина 1-5мм
- Трещина 5-20мм
- Закладка оконного проема силикатным кирпичом
- Закладка оконного проема фанерой
- Зона отслоения штукатурного слоя
- Зона прорастания плюща по поверхности стены
- Современное оборудование
- Поздние пристройки
- Скол



Фасад основного корпуса вдоль ул. им. И.С. Кутякова М 1200

Фасад основного корпуса вдоль ул.Мясницкая М 1200

Торцевой фасад основного корпуса М 1200

Фасад ворот со стороны двора М 1100

Фасад флигеля со двора М 1200

Фасад флигеля со двора М 1200





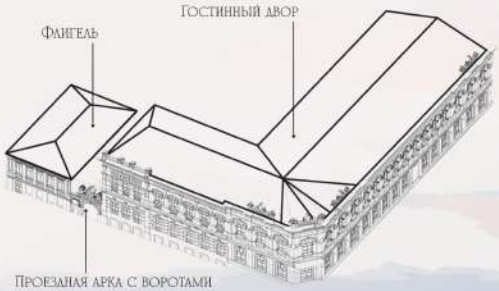
Дефектная ведомость фасадов

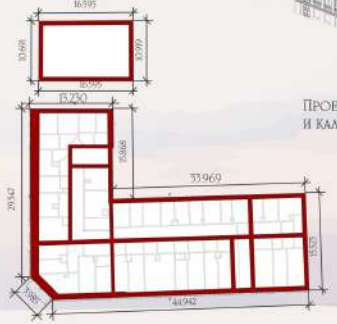
Утвержденный Предмет охраны

Геометрические характеристики ансамбля



Расположение объекта в структуре города

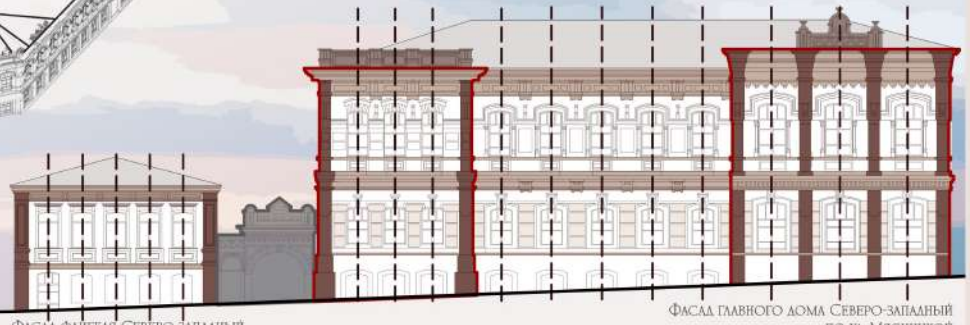






Кирпичная кладка главных фасадов

Количество и месторасположение световых осей



Фасад флигеля Северо-Западный по ул. Мясницкой

Фасад главного дома Северо-Западный по ул. Мясницкой

Декоративное ограждение балкона главного фасада



Декоративные элементы фасадов (пилястры, аттики, карнизы и др.)



Угловой фасад

Фасад Юго-Западный (по ул. им. Кутякова И.С.)

Наружные и внутренние несущие стены

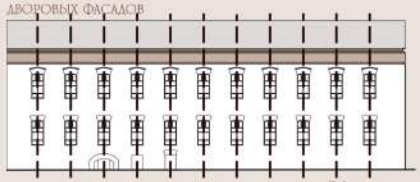


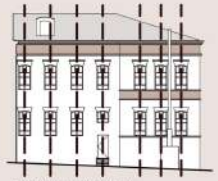
Оформление световых проемов и расстекловка окон



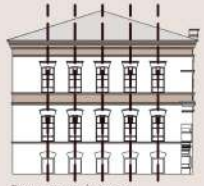
1-го этажа | 1-го этажа пристройки | 1-го этажа в ризалите пристройки | 2-го этажа | 2-го этажа пристройки | 2-го этажа в ризалите пристройки | 1-го этажа флигеля | 2-го этажа флигеля | 2-го этажа флигеля

Количество и месторасположение световых осей дворовых фасадов





Внутренний фасад основного здания



Внутренний фасад основного здания



Внутренний фасад флигеля



Внутренний фасад флигеля





Декоративные элементы навеса балкона

Угловой фасад

Оформление световых проемов и расстекловка окон



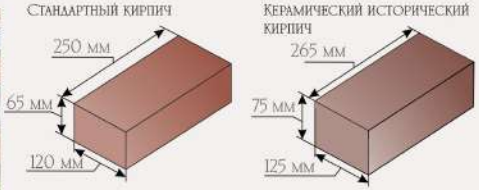
Реставрация каменной кладки конца 19 века









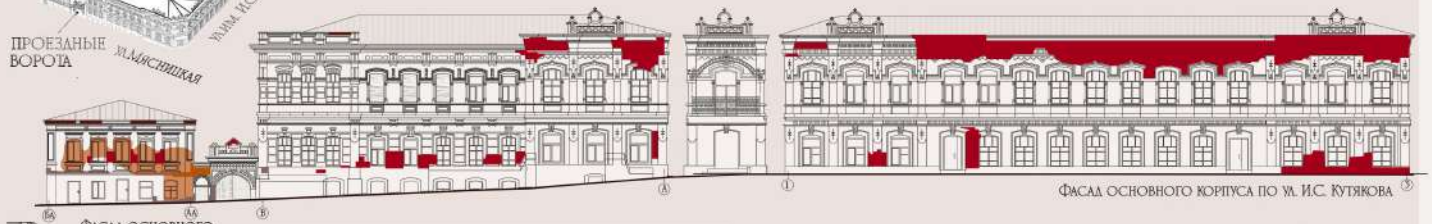


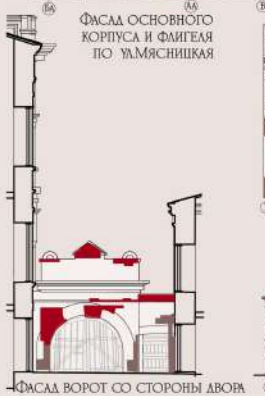
Лабораторная работа над существующем кирпичом для определения его химического состава, геометрических и физических свойств

Настоящий комплекс работ направлен на всестороннюю оценку качества и соответствия кирпича нормативным требованиям путем проведения трех видов испытаний: неразрушающего контроля прочности, определения прочности на изгиб и определения прочности на сжатие.
По результатам ультразвукового контроля скорость распространения составила 1156 м/с. Данное значение указывает на низкую плотность и наличие внутренних дефектов структуры материала.
По результатам механических испытаний предел прочности при сжатии (RсЖ) составил 8.9 МПа. Согласно ГОСТ, данное значение соответствует марке кирпича по прочности М75.
Предел прочности при изгибе (Rизг) составил 1.76 МПа. Низкое значение прочности на изгиб хорошо коррелирует с результатами УЗ-контроля и подтверждает хрупкость материала.
Определено , что здание выполнено из глиняного обожженного кирпича на известковом растворе

Вывод
В результате испытаний существующий кирпич, взятый из разрушенной части здания, использовать в реставрации кладки невозможно, необходимо кирпич выполнить по специальному заказу с геометрическими, физическими, химическими свойствами, соответствующими историческому кирпичу
Реставрационные работы выполнять неразрушающим методом, реставрационными составами и материалами.











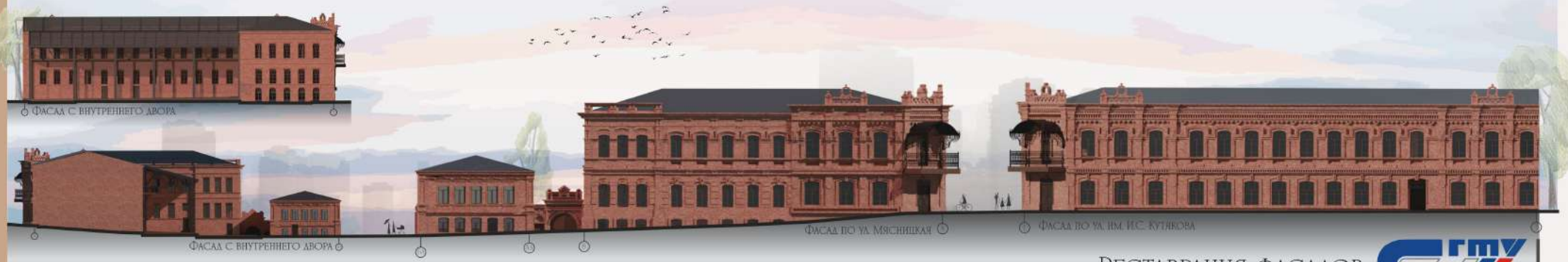






Условные обозначения

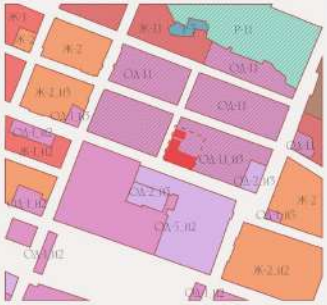
- Очистка поверхности кладки (химическая, плёночные компрессы)
- Упрочнение (консолидация, пропитка, инъектирование тонкопористых зон)
- Расшивка и восстановление швов (домазка швов, заполнение швов)
- Докомпановка/пачковка/дополнительная подкладка (восполнение утрат)
- Замена отдельных элементов кладки / частичная разборка и восстановление
- Армирование и структурное усиление (инъектирование эпоксидными/ полимерными составами, стержни, анкеры, обоймы)
- Закладка оконного проема силикатным кирпичом
- Закладка оконного проема фанерой
- Зона прорастания плюща по поверхности стены
- Обрушение конструкции вследствие пожара



Реставрация фасадов

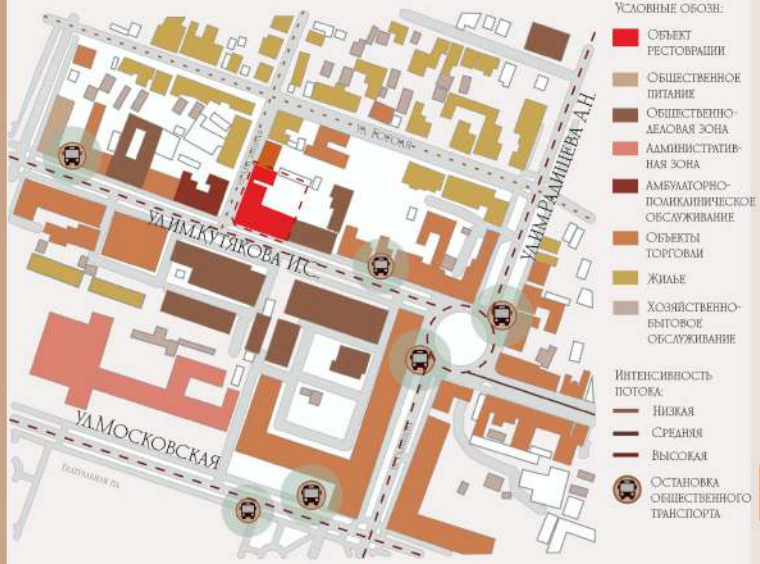
Карты градостроительного зонирования





Участок объекта реставрации расположен в исторической части г. Саратов на ул. им. Кутякова. И.С. в зоне И3 - периферия исторического центра, в зоне ОД-1.1_И3 - зона развития застройки административно-делового, культурно - зрелищного, торгового назначения

Схема функционального зонирования и транспортных связей



Гастродвор+лекторий = Гастро-Кластер

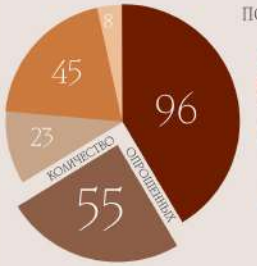
Актуальность

- Малое количество ресторанов типологии гастродвора в г.Саратове, при его популярности среди населения
- Востребовательность лекторий и мастер-классов
- Развитие функции бизнеса по ул. им. Кутякова И.С. дает возможность разгрузить исторический центр
- Развитие на ул. им. Кутякова И.С. «гастро-артерии» городского значения повышает инвестиционную привлекательность территории и ее туристический потенциал



Зоны размещения гастродворов и ресторанного симбиоза

Результаты социального опроса:



По использованию объекта

- Арт-кластер
- Гастродвор
- Бутик-отель
- Культурно-образовательный центр
- Офисный центр

- Проектируемый Гастродвор
- «Гастродвор» ул. им. Столыпина, 29
- Симбиоз реторанных заведений
- Планируемый гастродвор на Набережной

Целевая аудитория:



Гастро Кластер

Функции Гастро-Кластера:



Выводы по экономической части проекта:

- По предварительным расчетам по укрупненным показателям общая стоимость реставрации и приспособления ОКН составит 1.109.030.000 руб

Рассчитанная сумма включает стоимость реставрации ансамбля, благоустройство территории, устройство навесов и балконов, строительство малых архиктектурных форм и установку оборудования.

Способы поиска инвестора

- Подготовка документов для участия объекта в программе «Дом за рубль»
- Привлечение держателей аналогового бизнеса

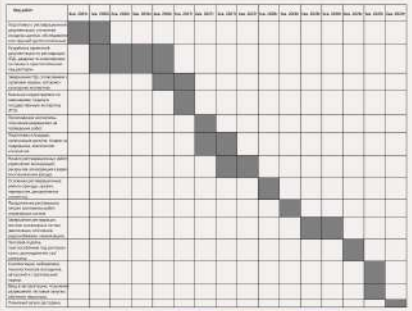
Окупаемость

- По предварительным расчетам срок окупаемости объекта составит 3 года 5 месяцев

Сроки реализации проекта

- Срок строительства объекта составит 18 месяцев при непрерывном финансировании

Календарный график ведения работ



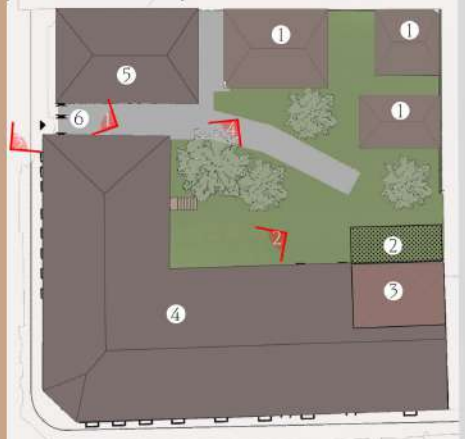
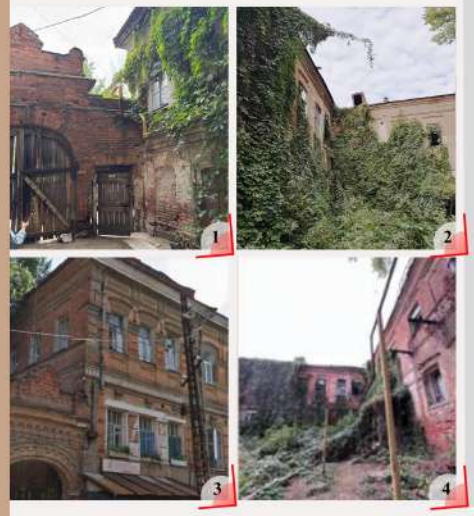
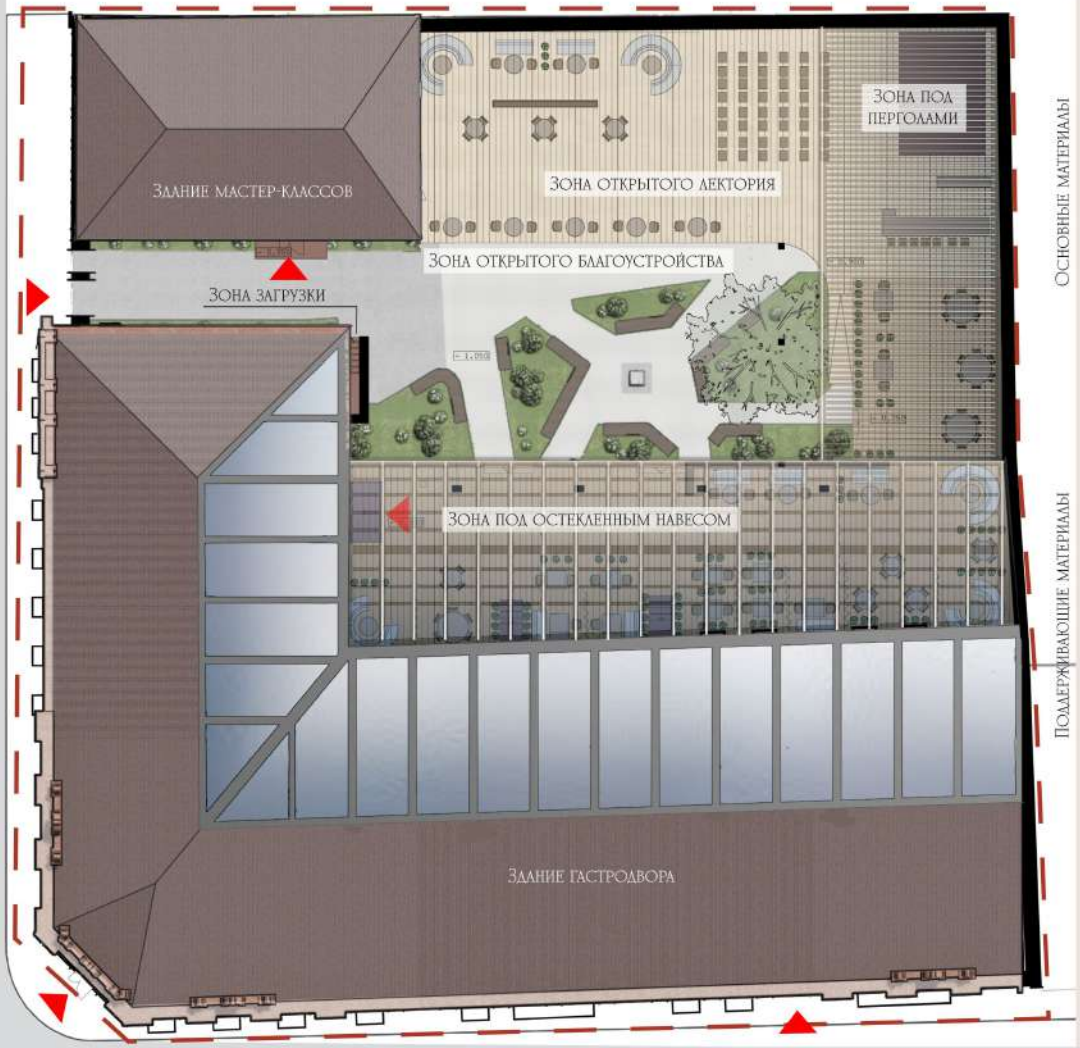


Схема Генерального плана.
Существующее состояние

① Хоз. постройка
② Обрушившаяся часть здания
③ Обрушившаяся часть здания
④ Гостиный двор
⑤ Флигель
⑥ Ворота





Границы территории ОКН
Входные группы

Основные материалы



Поддерживающие материалы



Твердые покрытия

Плитка тротуарная - брусчатка		м²
Плитка тротуарная - клинкерная		м²
Древесно-полимерный композит		м²
Террасная доска		м²

Озеленение

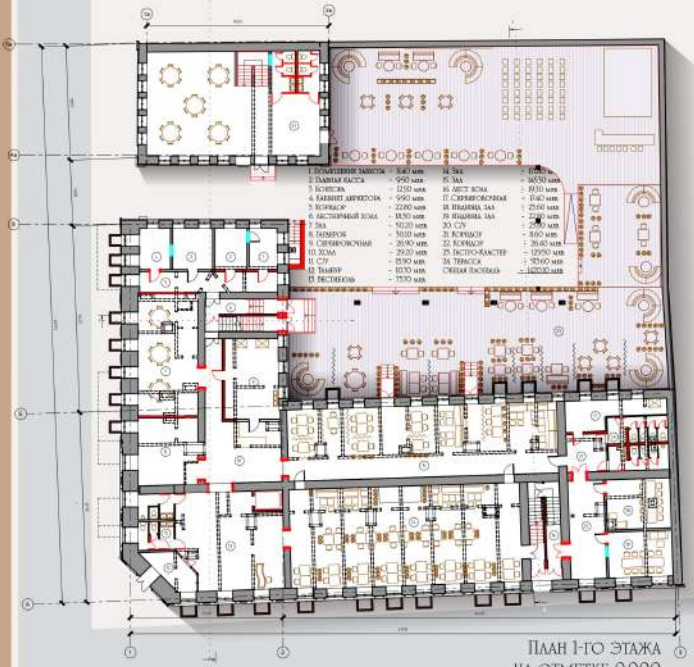
Газон посевной		м²
Плодовая яблоня - сорт «Хелена»		1 шт.
Дерен белый – «Аурея»		15 шт.
Калина обыкновенная		35 шт.

Малые архитектурные формы

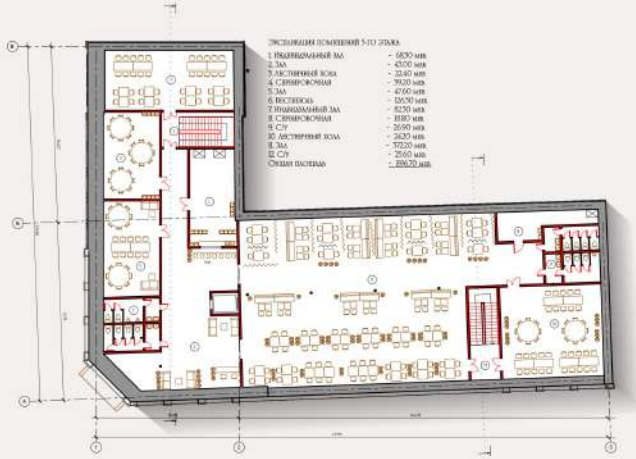
Металлический остекленный навес (на заказ)		1 шт.
Деревянная пергола (на заказ)		1 шт.
Круглый стол (дерево)		25 шт.
Прямоугольный стол (дерево)		13 шт.
Диван		13 шт.
Фонари		16 шт.
Стул со спинкой (дерево)		98 шт.
Скамья (дерево)		8 шт.
Барная стойка (дерево)		2 шт.
Барный стул (дерево)		8 шт.

Генеральный план

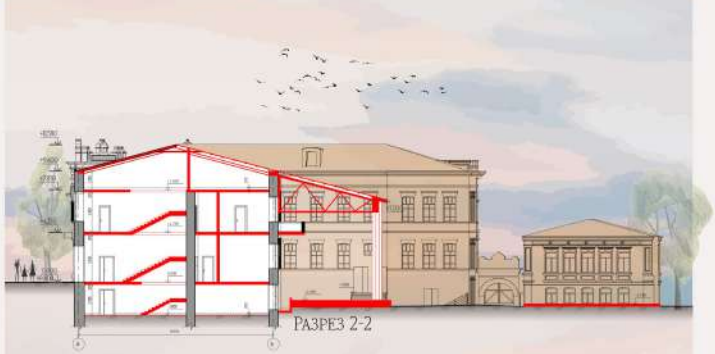
Проектное предложение благоустройства территории ОКН



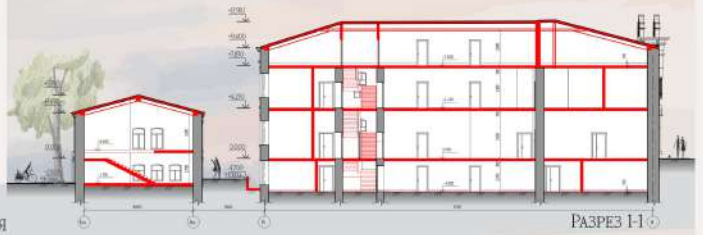
План 1-го этажа
на отметке 0.000



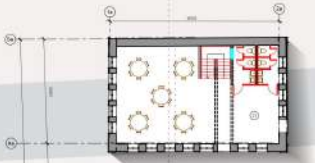
План 3-го этажа
на отметке +7.830



Разрез 2-2



Разрез 1-1

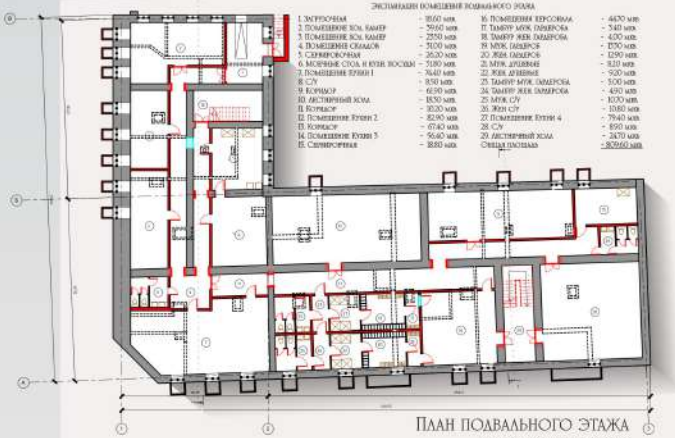




План 2-го этажа
на отметке +4.230

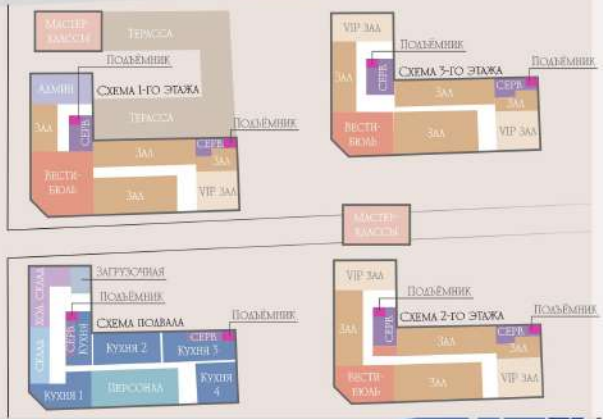
Условные обозначения конструкций:

- Демонтируемые стены
- Новые конструкции
- Существующ. конструкции
- Заделываемые проёмы



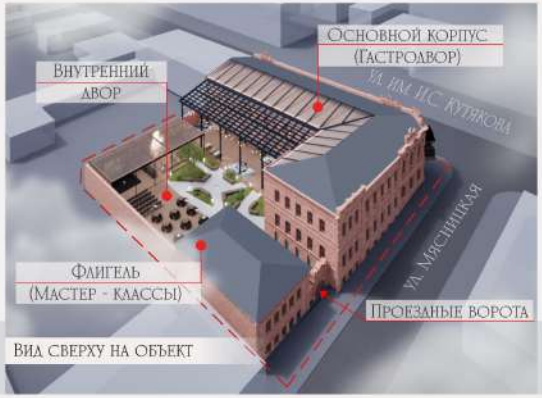
План подвального этажа
на отметке -2.800

Поэтажное функциональное зонирование



Планировочные решения


ВИД НА ГЛАВНЫЙ ВХОД



ВИД СВЕРХУ НА ОБЪЕКТ


ВИД НА ФЛИГЕЛЬ И ВОРОТА


ВИД НА ВНУТРЕННИЙ ДВОР


ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ИНТЕРЬЕР ЗАЛА КАФЕ







ГАСТРО КЛАСТЕР