

Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)



Урбаністычныя стратэгіі гістарычных гарадоў, арыентаваныя на супольнасці (COMUS)“

Папярэдняя тэхнічная ацэнка

Аднаўленне гасцініцы «Эрмітаж» і адкрыццё сучаснага гатэля

Мсціслаў

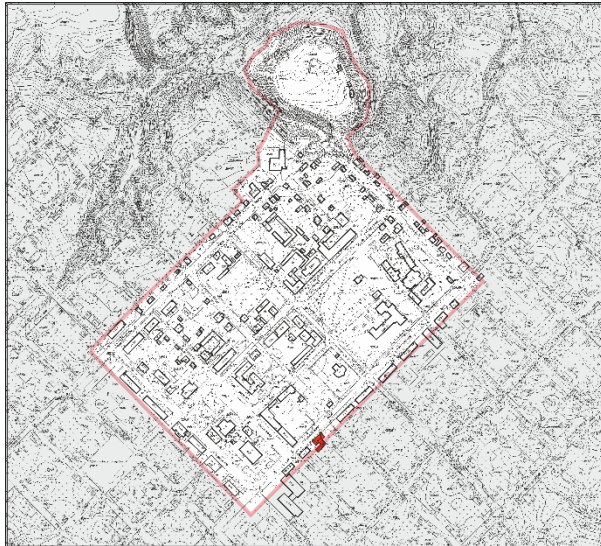
Рэспубліка Беларусь

Сакавік 2017



1. Уводзіны

Гасцініца «Эрмітаж»



Размяшчэнне ў гістарычным цэнтры Мсціслава



Размяшчэнне на месцы

- 1.1 Краіна ці тэрыторыя: **Рэспубліка Беларусь**
- 1.2 Назва арганізацыі, якая сабрала інфармацыю: **Мсціслаўскі раённы выкагаўчы камітэт**
- 1.3 Кантактныя асобы: **Наталля Біскуп, Алена Андросава**
- 1.4 Email address: okinchits.mst@tut.by, rdr@mstislavl.com
- 1.5 Назва і адрас аб'екта: **гасцініца «Эрмітаж», адрас: г. Мсціслаў, Магілёўская вобл, вул. Пралетарская, 51**
- 1.6 Шыфр у Дзяржаўным спісе гісторыка-культурных каштоўнасцей Рэспублікі Беларусь: 513Г000511
- 1.7 Тып аб'екта: помнік архітэктуры рэгіянальнага значэння, 3 катэгорыя
- 1.8 Асноўныя даныя: **гатэль «Эрмітаж»** - помнік архітэктуры позняга класіцызму, XIX ст. Двухпавярховы будынак, прамавугольны ў плане. Паверхі падзелены карнізным паяском, плоскасці сцен прарэзаны прамавугольнымі аконнымі праёмамі.
- 1.9 Сучаснае выкарыстанне: не выкарыстоўваюцца, закансервавана, пустуе.

2. Кароткае апісанне аб'екта і яго кіравання

Былы гатэль “Эрмітаж” -- помнік архітэктуры 19 ст., пабудаваны ў стылі позняга класіцызму. Ён быў заснаваны мясцовым прадпрымальнікам Мардухам Лапіцкім і быў надзвычай папулярны, паколькі знаходзіўся ў цэнтры горада. Існаваў як гатэль да Кастрычніцкай рэвалюцыі 1917 г. У гады Другой Сусветнай вайны ў гэтым будынку знаходзіўся штаб 49 арміі Заходняга фронту, а затым штаб 2-га Беларускага фронту. У савецкі час тут размяшчаўся Мсціслаўскі аддзел народнай адукацыі, затым -- упраўленне сельскай гаспадаркі.

Будынак сёння знаходзіцца ў нездавальняючым стане, патрабуе тэрміновага рамонту і рэстаўрацыі. Ён знаходзіцца на балансе аддзела культуры Мсціслаўскага райвыканкама

3. Адміністрацыйная інфармацыя

3.1 Адказныя ўлады

- Міністэрства культуры Рэспублікі Беларусь
- Мсціслаўскі раённы выканаўчы камітэт

3.2 Будынак, назва і адрас

Гасцініца «Эрмітаж», адрас: г. Мсціслаў 213453, Магілёўская вобл, вул. Пралетарская 51

3.3 Спасылка на карту

Размяшчэнне ў прасторы X, Y каардынаты:

3.4 Тып помніка

Помнік архітэктуры рэгіянальнага значэння, 3-я катэгорыя

3.5 Форма ўласнасці

Знаходзіцца на балансе аддзела культуры Мсціслаўскага райвыканкама.

3.6 Устаноўленая заканадаўствам абарона/Абмежаванні

Сучасны гатэль плануецца стварыць у будынку былой гасцініцы «Эрмітаж» г. Мсціслава, які ўнесены ў Дзяржаўны спіс гісторыка-культурных каштоўнасцяў Рэспублікі Беларусь і мае статус гісторыка-культурнай каштоўнасці 3 катэгорыі, з'яўляецца помнікам архітэктуры рэгіянальнага значэння. Любыя інтэрвенцыі ў дадзены помнік павінны ажыццяўляцца ў адпаведнасці з патрабаваннямі, накладзенымі статусам гісторыка-культурнай каштоўнасці.

Гатэль «Эрмітаж» размяшчаецца ў зоне гістарычнага цэнтра горада па вул. Пралетарская 51. Любыя навукова-даследчыя, праектныя і рэстаўрацыйна-аднаўленчыя работы павінны праводзіцца з улікам праекта зон аховы гістарычнага цэнтра ў складзе дэталёвага плана цэнтральнай частцы г. Мсціслава з рэгенерацыйнай гістарычнай зоны, распрацаванага УП «БелНІІдзярбудаўніцтва» (праект 40.08-00.ГМ-10).

У адпаведнасці з арт. 37 Закона Рэспублікі Беларусь «Аб ахове Гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь» ад 09.01.2006 № 98-3 навукова-даследчыя, праектныя і рэстаўрацыйна-аднаўленчыя работы на матэрыяльных гісторыка-культурных каштоўнасцях могуць выконвацца толькі з дазволу Міністэрства культуры Рэспублікі Беларусь.

Тэхнічны праект будзе распрацаваны ва ўстаноўленым парадку ў адпаведнасці з нарматыўнымі дакументамі, існуючымі архітэктурнымі і тэхнічнымі нормамаі.

Любая дзейнасць, якая можа паставіць пад пагрозу цэласнасць будынка гандлёвых радоў, будзе каардынавацца з дзяржаўнымі органамі аховы помнікаў, органамі мясцовай адміністрацыі і кансультацыйнымі службамі, якія прадстаўляюцца Міністэрствам культуры.

4. Агляд стану аб'екта

Nr.	Адрас	Кароткае апісанне фізічнага стану (ад вельмі дрэннага да добрага)	Стан ацэнкі рызыкі	Прыярытэт для ўмяшання - высокі / сярэдні / нізкі
1	Гатэль «Эрмітаж», Вул. Пралетарская 51	Нездавальняючы стан	С	Высокі

5. Існуючая інфармацыя

5.1 Дакументальныя крыніцы:

Пры падрыхтоўцы гэтага дакладу, былі праведзены кансультацыі з адпаведнымі экспертамі: архітэктарамі, гісторыкамі архітэктуры, юрыстамі. Былі выкарыстаныя архіўныя планы, гістарычныя даследаванні, публікацыі, у тым ліку інтэрнэт-выданні.

5.2 Бібліяграфія:

1. Збор помнікаў гісторыі і культуры Беларусі. Магілёўская вобласць.- Мн.: Беларус. Сав. Энциклапедыя, 1986. – 408с.,іл.

Legal acts:

2. Decree of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of May 14, 2007 No. 578 on the status of the historic and cultural value.

Internet:

3. <https://mstislavl.info/photogallery/mesta/97-torgovye-ryady.html>

4. <http://globus.tut.by/mstislavl/#proletar51white>

5. <https://horki.info/davedka/367.html>

6. <http://galik-123.livejournal.com/246001.html>

5.3 Праведзеныя палявыя даследаванні:

Не праводзіліся

5.4 Праекты ў рабоце:

Не

5.5. Праекты, якія плануюцца:

Не плануюцца

5.6 Фінансавыя разлікі:

Не праводзіліся

6. Напаўненне ПТА

6.1 Ступень/Характар ацэнкі:

ПТА быў распрацаваны групай мясцовых экспертаў з далучэннем прафесіяналаў з нацыянальнай групы стэйкхолдэраў. Сярод іх:

- спецыяліст у галіне спадчыны, музейны работнік, які добра ведае гісторыю і культуру горада, адказны за ацэнку аб'ектаў спадчыны і распрацоўку канцэпцыі рэабілітацыі помніка;
- прадстаўнік мясцовай гарадской адміністрацыі, адказны за ацэнку прыбытковасці, інвестыцыйнай прывабнасці аб'екта; папярэдняю ацэнку выдаткаў на аднаўленне
- архітэктар, адказны за ацэнку фізічнага стану помніка і неабходнасць ўмяшання.

Да распрацоўкі ПТА прыцягваліся таксама: архітэктар, нацыянальны эксперт, які курыруе працу па распрацоўцы стратэгіі Мсціслава, спецыяліст у галіне інтэграцыйнай кансервацыі, галоўны архітэктар горада.

На канчатковым этапе ПТА будзе прааналізаваны экспертамі Упраўлення па ахове гісторыка-культурнай спадчыны Міністэрства культуры Рэспублікі Беларусь, Нацыянальным каардынатарам, пасля чаго будуць праведзены кансультацыі з міжнародным вядучым экспертам праекта COMUS.

Куратарам працэсу распрацоўкі ПТА, які адсочвае ўсе этапы работ і іх якасць, з'яўляецца Супрацоўнік праекта COMUS. Чаканая працягласць падрыхтоўкі складае два месяцы.

6.2 Абмежаванні даследавання:

- недахоп архіўнай інфармацыі, адсутнасць дадзеных аб гістарычнай эвалюцыі помніка;
- адсутнасць дакументаванай інфармацыі пра эвалюцыю ў часе і прасторы;
- неабходнасць у дадатковых гістарычных і мастацтвазнаўчых даследаваннях;
- няма выразна бюджэту неабходных выдаткаў на захаванне і аднаўленне будынка.

7. ПТА

7.1 **Перадумовы: Форма, Функцыя і Эвалюцыя**

7.1.1 Кароткае апісанне будынку з каментарыямі ў выпадку неабходнасці аб яго гарадскім кантэксце

Помнік архітэктуры пачатку 19 ст., пабудаваны ў цэнтральнай частцы горада Мсціслава ў стылі класіцызм. Двухпавярховы будынак, прамавугольны ў плане. Паверхі падзелены карнізным паяском, плоскасці сцен прарэзаны прамавугольнымі аконнымі праёмамі.

У савецкі час у гэтым будынку размяшчаўся аддзел народнай адукацыі і ўпраўленне сельскай гаспадаркі. У цяперашні час будынак пустуе.

У культурным ландшафце горада займае значнае месца, з'яўляецца адным з яго архітэктурных аб'ектаў, які актыўна наведваецца турыстамі і гасцямі горада.

Знаходзіцца на балансе аддзела культуры Мсціслаўскага райвыканкама.

Будынак былой гасцініцы «Эрмітаж» плануецца адрамантаваць і прыстасаваць для сучаснага гатэля з сектарам развітых паслуг.

7.1.2 Кароткая гістарычная даведка са старажытнасці і па сёння.

У 1912 г. у г. Мсціславе было 12 гатэляў і пастаялых двароў. Сярод іх вылучаліся тыя, якія насілі назвы вядомых еўрапейскіх сталіц: «Парыж», «Берлін», «Лондан», «Вена». Вядомымі былі таксама «Арол», «Кіеўскія нумары», «Маскоўскія нумары» і інш. Асаблівай папулярнасцю ў прыезжых карыстаўся гатэль «Эрмітаж» Мардухая Лапіцкага, які знаходзіўся ў цэнтры горада. Ён быў пабудаваны ў канцы 19 ст. у стылі позняга класіцызму. Выкарыстоўваўся як гатэль да Кастрычніцкай рэвалюцыі 1917 г.

У гады Вялікай Айчыннай вайны ў гэтым будынку размяшчаўся штаб 49 арміі Заходняга фронту, а затым -- штаб 2-га Беларускага фронту. У чэрвені 1944 г., калі пачалася падрыхтоўка наступальнай аперацыі «Баграціён, штаб 2-га Беларускага фронту наведваў Маршал Савецкага Саюза Г.К. Жукоў. У савецкі час у будынку гатэля «Эрмітаж» размяшчаўся Мсціслаўскі раённы аддзел народнай адукацыі, а затым -- ўпраўленне сельскай гаспадаркі. У цяперашні час будынак пустуе, знаходзіцца ў аварыйным стане і зачынены.

7.2 **Значэнне**

Гэта адзін з цікавых аб'ектаў спадчыны Мсціслава 19 ст., які знаходзіцца ў цэнтры гістарычнай часткі горада. Яго цяперашні стан не вельмі добры, але пасля рэстаўрацыі гэты будынак можа стаць адметным у шэрагу іншых.

Гатэль мае важнае значэнне для лакальнай супольнасці як аб'ект, які дае магчымасць адрозніць не толькі традыцыю гасціннасці, але і забяспечыць прыём гасцей горада на належным узроўні, стаць знакавым аб'ектам у гісторыка-культурнай спадчыне горада.

7.3 **Уразлівасць/ацэнка рызыкі**

Кансервацыйныя і рэстаўрацыйныя работы не праводзіліся на помніку.

Асноўныя патэнцыйныя рызыкі для фізічнага стану або кіравання аб'ектам:

Патэнцыйная рызыка	Рэзервовы план
Неабгрунтаваныя інтэрвенцыі, якія прыносяць шкоду аўтэнтычнасці помніка	Вядзенне работ прафесіяналамі, забеспячэнне адпаведнага кантролю
Выкарыстанне танных матэрыялаў і неадэкватных тэхналогій	Забяспечыць кантроль над матэрыяламі і тэхналогіямі, якія выкарыстоўваюцца.
Ігнараванне сучасных стандартаў і практык у галіне рэстаўрацыі	Распрацоўка і ўкараненне метадалогіі аднаўлення ў адпаведнасці з міжнароднымі стандартамі.
Палітычны ціск - нестабільнасць і разыходжанне паміж структурамі ў прыняцці рашэнняў	Каардынацыя паміж рознымі ўзроўнямі кіравання; садзейнічанне дэпалітызацыі працэсу аднаўлення
Фінансавыя праблемы, немагчымасць забяспечыць якасць кансервацыі і рэстаўрацыі	Прыцягненне бюджэтных сродкаў, разгляд альтэрнатыўных сцэнарыяў і выяўленне патэнцыйных спонсараў.
Пост-рэстаўрацыйны менеджмент	Прыцягненне адпаведных экспертаў. Стварэнне інавацыйных партнёрскіх адносін з іншымі ўстановамі і арганізацыям.
Небяспечныя прыродныя з'явы (ваганні тэмпературы, вільготнасць і г.д.)	Паскорыць рэалізацыю праекта.

7.4 Тэхнічныя ўмовы

Сам будынак пакуль знаходзіцца ў нездавальняючым стане.

7.5 Кароткі выклад неабходных рамонтных работ

Будынку былой гасцініцы «Эрмітаж» неабходныя наступныя рамонтныя работы:

- Правядзенне праектна-пошукавых работ;
- Рамонт і аднаўленне ўнутраных сценаў, даху, падлогі, усходаў;
- Рэстаўрацыя фасадаў і асцякленне вакон;
- Аднаўленне інтэр'еру гасцініцы;
- Правядзенне інжынерных сетак, электрыкі;
- Добраўпарадкаванне тэрыторыі.

7.6 Палітыка кансервацыі/прапановы па ўзнаўленню

7.6.1 *Разгорнутае рэзюмэ бачання аб'екта спадчыны, а таксама яго ўстойлівасць, на гэтым папярэднім этапе.*

Праект прадугледжвае поўную рэабілітацыю, кансервацыю і рэстаўрацыю будынку, інтэр'ераў, а таксама добраўпарадкаванне акаляючай тэрыторыі. Прыставанне будынку гасцініцы будзе адэкватным яго гістарычных функцый.

7.6.2 Філасофія кансервацыі

Помнік патрабуе належнага захавання і правядзення кансервацыйных і рэстаўрацыйных работ на высокім прафесійным узроўні з улікам існуючых міжнародных правіл і стандартаў і на падставе патрабаванняў нацыянальнага заканадаўства аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны. Вялікае значэнне мае прымяненне адпаведных матэрыялаў і тэхнік, якія не прывядуць да страты аўтэнтычнасці помніка і яго цэласнасці.

Аднаўленне інтэр'еру гатэлю павінна праводзіцца ў традыцыях Мсціслаўскага гарадскога інтэр'еру і першапачатковых інтэр'ераў гасцініцы «Эрмітаж» ў стылі класіцызм.

Мае значэнне таксама дызайн ўнутранай і знешняй навігацыі для помніка, добраўпарадкаванне яго тэрыторыі і акаляючага ландшафта, аднаўленне страчаных элементаў.

7.6.3 Узровень інтэрвенцыі

Набходна даследаваць узровень пашкоджанняў і аб'ём рэстаўрацыйных і кансервацыйных работ на аб'екце.

Неабходна правесці кансервацыю існуючых архітэктурных дэталаў і аднаўленне страт.

Мінімальныя ўмяшальніцтвы пры ажыццяўленні аздаблення інтэр'еру і правядзення інжынерных камунікацый.

7.6.4 Папярэднія прапановы па функцыянальнаму прымяненню у залежнасці аб абставін

Пасля поўнай рэстаўрацыі ў будынку былой гасцініцы плануецца адкрыць сучасны гатэль, што значна палучшыць інфраструктуру для абслугоўвання і пражывання у Мсціславе.

7.6.5 Магчымасці для сацыяльнага ўжывання і устойлівага развіцця

Пазначана ў пункце 7.6.4.

7.6.6 Шырокая адзнака прыярытэтаў для кансалідацыі сіл: пакрыццё даху, рамонт, кансервацыя, рэстаўрацыя, рэабілітацыя

Пазначана ў пункце 7.6.1.

7.6.7 Доступ грамадскасці

Будынак будзе агульнадаступным і адкрытым для наведвання для ўсіх жадаючых.

7.6.8 Іншыя перавагі

Дзякуючы сваёй унікальнасці і выгаднаму размяшчэнню ў цэнтры горада, адрамантаваны і прыстасаваны для сучаснага гатэля з сектарам развітых паслуг будынак былой гасцініцы «Эрмітаж» будзе спрыяць развіццю інфраструктуры для абслугоўвання і пражывання гасцей горада.

7.7 Фінансаванне

7.7.1. Шырокая адзнака бюджэтных неабходнасцей і фазы

Папярэдняя ацэнка кошту праектна-вышукальных і рэстаўрацыйных работ праведзена згодна з аналагічных аб'ектаў у РБ і носіць арыентавальны характар. Канчатковы кошт работ па аб'екце будзе вызначана пасля распрацоўкі зыходна-дазвольнай і праектна-каштарыснай дакументацыі на будаўніцтва.

Мерапрыемствы	Прыкладны кошт
1. Правядзенне дадатковых даследаванняў стану аб'екта (геалагічных, тапаграфічных, фізічнага стану, хіміка-тэхналагічных, інжынерных)	100 000 €
2. Разробка праектнай дакументацыі	110 000 €
3. Рэстаўрацыя падлогі і ўсходаў	280 000 €
4. Рэстаўрацыя вокнаў	190 000 €
5. Ремонт і аднаўленне ўнутраных сценаў	230 000 €
6. Узнаўленне гістарычнага пакрыцця фасадаў	180 000 €
7. Рэстаўрацыя даху	120 000 €
8. Аднаўленне інтэр'еру	560 000 €
9. Правядзенне інжынерных сетак, электрыка	210 000 €
10. Добраўпарадкаванне тэрыторыі з узнаўленнем страчаных элементаў	90 000 €
11. Аўтарскі нагляд навуковага кіраўніка	30 000 €
Агульны кошт	2 070 000 €

7.7.2 Ацэнка рэальных магчымасцей для інвестыцый

У мэтах прыцягнення інвестыцый для рэстаўрацыйных работ, наступныя органы фінансавання могуць быць разгледжаны:

- Міністэрства культуры Рэспублікі Беларусь;
- Міжнародныя і трансгранічныя фонды супрацоўніцтва;
- Мясцовыя сродкі горада Мсціслава і раёна;
- Прыватныя інвестары.

7.7.3 Ацэнка рэальных магчымасцей для інвестыцый

- Даходы ад дзейнасці;
- Прыватныя інвестыцыі.

7.7.4 Вы ўжо спрабавалі знайсці сродкі для гэтага помніка?
Калі так, то якім чынам?

Не

7.7.5 *Вы ўжо атрымалі сродкі на рэстаўрацыю гэтага помніка? Калі так, то якім чынам? Калі?*

Не

7.8. **Кіраванне**

Праект рэабілітацыі аб'екта будзе ажыццяўляцца Групай па рэалізацыі праекта (ГРП), адказнай за планаванне, арганізацыю працэсу, маніторынг і папулярызацыю. ГРП складаецца з доўгатэрміновых і кароткатэрміновых экспертаў, якія прыцягваюцца для выканання пэўных задач у рамках праекта. Актыўнасць ГРП будзе ўключаць у сябе канкрэтныя дзеянні, такія як унутраныя сустрэчы, неабходныя для паслядоўнага ажыццяўлення ў адпаведнасці з зададзеным графікам. Некаторыя віды дзейнасці, якія патрабуюць высокай ступені спецыялізацыі, будуць мець канкрэтнага каардынатара, які знаходзіцца пад кантролем.

Кіраванне праектам, маніторынг, ацэнка і візкалізацыя будзе ўключаць у сябе наступныя дзеянні:

- тэхнічнае адміністраванне і каардынацыя ўнутраных сустрэч з прадстаўнікамі партнёраў;
- маніторынг рэалізацыі ў адпаведнасці з патрабаваннямі спонсараў і бенефіцыяраў;
- папярэднія і канчатковыя ацэнкі, у тым ліку тэхнічная і фінансавая;
- заахвочванне і бачнасць, у тым ліку за кошт публікацый і інфармацыйных бюлетэняў.

Раённы выканаўчы камітэт Мсціалава нясе адказнасць за забеспячэнне ўстойлівасці праекта. Ён будзе планавать штогадовыя сродкі для абслугоўвання і падтрымкі дзейнасці ўстановы. Для далейшага кіравання можна лічыць, што прыватнік мог бы каардынаваць дзейнасць установы.

8. Дакументальныя крыніцы/дадатковыя выявы



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж». Памятная шыльда на будынку



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж». Від з вул.Пралетарская



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж». Від з вул.Пралетарская



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж». Від з унутранай тэрыторыі будынка



Мсцiслаў. Гасцiнiца «Эрмiтаж». Вiд з унутранай тэрыторыi будынка



Мсцiслаў. Гасцiнiца «Эрмiтаж». Фрагмент галоўнага фасада будынка



Мсцiслаў. Гасцiнiца «Эрмiтаж»



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж»



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж»



Мсціслаў. Гасцініца «Эрмітаж». Уваход у будынак з унутранай тэрыторыі

9. Вынікі і рэкамендацыі для распрацоўкі тэхніка-эканамічнага абгрунтавання (Feasibility Study)

У выпадку складання тэхніка-эканамічнага абгрунтавання праекта рэстаўрацыі, наступныя рэкамендацыі павінны быць прыняты пад увагу:

- Правядзенне дадатковых даследаванняў з улікам часу і аналіз аб'ёмаў работ і фінансавых затрат;
- Патрэба ў дадатковых кансультацый экспертаў з структурных інжынераў і прафесійных майстроў рэстаўрацыі. Разгляд ўдзелу міжнароднага вопыту.

ПТА падрыхтаваны:

Алена Андросава, Дырэктар Мсціслаўскага Дома рамёстваў
E-mail: rdr@mstislavl.com

У супрацоўніцтве з Наталляй Мурынай, нацыянальным экспертам.
E-mail: nm@csmart.by

Каардынацыя і рэдакцыя дакумента:
Ала Сташкевіч, Супрацоўнік праекта
E-mail: as.belicom@gmail.com