



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРХАНТИКА»

ИНН 7727737689 | ОГРН 5107746070592
ОКПО 69683981 · КПП 774301001

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе,
д. 71Б, этаж 2, ком. 2

+7 495 776-06-26
+7 985 776-06-26

arhantika.ru

arkhantika2014@mail.ru



ПРОЕКТ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ
объекта культурного наследия регионального значения
**"Городская усадьба Г.П. Юргенсона, нач. XX в.,
архитектор В.Д. Глазов: -Жилой дом, 1912 г."**
по адресу: г. Москва, ЦАО, Колпачный пер., 9, стр.1

Раздел 1 Пояснительная записка

Проектная
документация

89-П/24-ПЗ



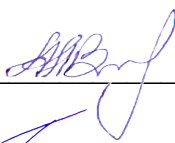
ПРОЕКТ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ
объекта культурного наследия регионального значения
**"Городская усадьба Г.П. Юргенсона, нач. XX в.,
архитектор В.Д. Глазов: -Жилой дом, 1912 г."**
по адресу: г. Москва, ЦАО, Колпачный пер., 9, стр.1

Раздел 1
Пояснительная записка

Проектная
документация

89-П/24-ПЗ

Директор


Ахмедзянова Л. В.

Главный инженер проекта


Герасимов Д.А.



СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование раздела в составе утверждаемой части (ПД)	Примечание
1	89-П/24-ПЗ	Пояснительная записка	
2	89-П/24-СПОЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	89-П/24-АР	Объёмно-планировочные и архитектурные решения	
4	89-П/24-КР	Конструктивные решения	
5		Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения	
5.1	89-П/24-ИОС5.1	Системы электроснабжения	
5.2	89-П/24-ИОС5.2	Системы водоснабжения	
5.3	89-П/24-ИОС5.3	Системы водоотведения	
5.4	89-П/24-ИОС5.4	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	
5.5	89-П/24-ИОС5.5	Сети связи	
6	89-П/24-ТХ	Технологические решения	
7	89-П/24-ПОС	Проект организации строительства	
8	89-П/24-ООС	Мероприятия по охране окружающей среды	
9	89-П/24-МОПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	89-П/24-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасности эксплуатации объекта капитального строительства	
11	89-П/24-МОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	

С о г л а с о в а н о			

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	

						89-П/24-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Гарантийная запись

Проект разработан в соответствии с нормами, правилами, государственными стандартами, техническими условиями, исходными данными, с заданием на проектирование и обеспечивает безопасную эксплуатацию здания при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта



Герасимов Д.А.

С о г л а с о в а н о			

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	

						89-П/24-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Рассматриваемое домовладение расположено в восточной части центрального административного округа в квартале, ограниченном с южной и южно-восточной стороны Хохловским пер., с восточной стороны Покровским бульваром, с северной стороны выходящим на ул. Маросейка и с западной стороны ограниченном Колпачным пер.

Рассматриваемое домовладение можно проследить на планах застройки с 1910 годов, когда оно входило в состав большое домовладения принадлежавшего Петру Ивановичу Юргенсону. После смерти П.И. Юргенсона, по составленному им завещанию, владение было разделено на 4 самостоятельных участка, отошедших его детям. Об этом говорится в прошении в Московскую городскую управу от 12 ноября 1910 года сыновей П.И. Юргенсона, Бориса и Григория Петровичей Юргенсонов.

Владение располагалось в северо-западной части домовладения П.И Юргенсона и после раздела отошло Григорию Петровичу Юргенсону, который в 1912 году выстраивает в северо-западной части домовладения каменное двухэтажное с подвалом жилое строение, поставленное по красной линии Колпачного переулка. Все существовавшие на территории владения постройки были снесены до 1912 года, освободив место для постройки жилого дома.

После 1917 года территория домовладения была значительно сокращена с восточной и южной сторон. С восточной стороны в непосредственной близости выстроено четырёхэтажное здание, во время постройки которого была утрачена терраса.

Современная территория рассматриваемого домовладения обозначена исторической оградой на каменных столбах с воротами и калиткой. Владение имеет форму неправильного прямоугольника, усечённого в правом верхнем углу.

II. ОПИСАНИЕ СТРОЕНИЯ. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.

Рассматриваемое, сложное в плане, двухэтажное с подвалом здание, поставленное в северо-западной части домовладения, расположено по красной линии Колпачного переулка.

Строение возведено в один строительный период, в начале XX века, перепланировок и изменений в здании не производилось за исключением утраты деревянной террасы, пристроенной к зданию со стороны восточного фасада. До 1917 года владельцем здания состоял Григорий Петрович Юргенсон, сын известного музыкального издателя Петра Ивановича Юргенсона.

Согласовано			
Инов. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.
Подп.	Дата		

После 1917 года в здании размещался Московский архив Министерства иностранных дел. После 1991 г. помещения здания используются под офисы.

Сохранившееся декоративное оформление фасадов здания стилистически соответствуют началу XX века. Здание поднято на невысоком цоколе. Горизонтальное членение здания по всей поверхности фасада отмечено рустом.

Главный (западный) фасад здания, выходящий на сторону Колпачного переулка, отмечен сильно выступающим левым ризалитом со скошенными углами, покрытым сплошным горизонтальным рустом. Первый этаж ризалита украшен большим «флорентийским окном» - двумя арочными окнами, помещенными в общую арочную нишу и разделенными широким импостом в виде пилястры с капителью. В образовавшемся тимпане в центре размещен медальон с женской головкой, остальное поле украшено лепным растительным орнаментом.

На втором этаже расположены три узких прямоугольных оконных проема.

Правая заглубленная часть западного фасада фланкирована с юга рустованной пилястрой. Остальная поверхность этой части фасада разделена по горизонтали четырьмя полосами рустовки и украшена двумя оконными проемами: на первом этаже арочным окном, обрамленным стрельчатой рустованной аркой, на втором этаже – прямоугольным окном с широкой штукатурной перемычкой с «ушками» и широкой подоконной полочкой.

В правой (южной) части главного фасада над отдельно стоящим окном первого этажа помещена пара маскаронов в форме головы льва в круглом обрамлении.

На втором этаже здания со стороны Колпачного переулка выходят тройные окна прямоугольной формы, не имеющие декоративного оформления и одно отдельно стоящее окно прямоугольной формы в южной части фасада. Отдельно стоящее окно выделено подоконной полочкой и каменной перемычкой сложной формы.

По всему периметру здания тянется венчающий карниз с арочным фризом с лепными розетками.

Южный фасад здания, выходящий на сторону небольшого сада, оформлен аналогично главному фасаду. С западной стороны надцокольная часть фасада выделена элементами руста, элементами руста отмечена и восточная часть фасада здания.

На первом этаже по центру восточной части фасада расположено «флорентийское» окно со стрельчатой аркой, аналогичное окну главного фасада. Соседнее окно слева, вплотную примыкающее к пилястре – **позднее, прорубленное при устройстве дополнительного помещения для его освещения.** Его позднее происхождение подтверждается также архивными планами памятника.

	Согласовано					
Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N				

Согласовано

Иув. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Подп. и дата

ИНВ. N ПОДЛ.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

89-П/24-ПЗ

- | |
|------|
| Лист |
| 3 |

- Первоначально фасады окрашивались в серо-розовый цвет близкий колеру S1010-Y40R (по каталогу цветов NCS).
- Цоколь оштукатурен цементно-песчаным раствором и окрашен.
- В цокольной части на южном фасаде заложены окна подвала.
- Состояние деревянных оконных заполнений удовлетворительное, за исключением отдельных накладных деталей и красочного слоя.
- Состояние кровли неудовлетворительное.

III.. ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА ПРИСПОСОБЛЕНИЯ:

Проект приспособления фасадов объекта культурного наследия выполнен на основании технического задания заказчика с учетом современного использования и для полноценного функционирования в памятнике офисных помещений.

В проекте приспособления памятника предусмотрены решения проекта приспособления, включающие сохранение его архитектурно-художественного облика на период его возведения (1912 г.) с сохранением его объемно-пространственной композиции, высотных отметок по венчающему карнизу и конькам крыши, а также первоначальное композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов.

По заданию Заказчика в подвале, на 1-м и 2-м этажах демонтируется несколько поздних перегородок и выполняются новые - из ГКЛ и стеклянные. В парадном зале 1-го этажа демонтируются поздние закладки проемов по сторонам мраморных ионических колонн, отделяющих зал от входной зоны. Также в подвале и на 2-м этаже устраиваются на прежних местах новые санузлы.

В помещениях подвала располагаются постирочная, техническое помещение, кухня, комната мажордома, душевая, тамбур, коридор, тренажерная, инвентарная.

На певом этаже - прихожая с гардеробом, санузел, холл, столовая, кабинет, гостиная .

На втором этаже в располагаются спальни, гардероб, 2 ваннные и душевая.

Сохраняются установленные видеокамеры на фасадах. На крыше со стороны дворового фасада устанавливается блок вентиляторов. С этой же стороны устанавливается наружный блок кондиционера.

Главный инженер проекта _____  Герасимов Д.А.

Согласовано			
Инв. N подл.	Взам. инв. N		
	Подп. и дата		

						89-П/24-ПЗ	Лист 4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

произведена с использованием следующих категорий состояния по ГОСТ 31937-2011:

- **нормативный уровень технического состояния:** категория технического состояния, при которой количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций объекта соответствуют требованиям строительных норм и правил;
- **исправное состояние:** категория технического состояния строительной конструкции или объекта в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;
- **работоспособное состояние:** категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается;
- **ограниченно-работоспособное состояние:** категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния и условий эксплуатации;
- **аварийное состояние:** категория технического состояния конструкции или объекта в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение противоаварийных мероприятий).

Технико-экономические показатели объекта

№	Наименование	Ед. измерения	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м2	733,0
2	Площадь застройки	м2	194,4
3	Количество этажей		2+ подвал
4	Общая площадь здания	м2	385,0
5	Площадь здания в ГНС	м2	272,0
6	Общая площадь помещений	м2	369,9
7	Полезная площадь	м2	346,2
8	Жилая площадь	м2	185,2
9	Высота здания относительно отм. 0,00	м	10,9
10	Строительный объем	м3	2570,15

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

- Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ;
- Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20 февраля 2014 г. № 127 «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 5 июня 2015 г. № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия»;
- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 июня 2015 г. № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»;
- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22 ноября 2013 г. № 1942 «Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации)

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

89-П/24-ПЗ

Лист

6

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия»;

– Закон города Москвы от 25 июня 2008 г. № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»;

– Закон города Москвы от 14 июля 2000 г. № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры»;

– Закон города Москвы от 9 июня 2004 г. № 40 «Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве»;

– постановление Правительства Москвы от 27 сентября 2017 г. № 723-ПП «Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы «Согласование разделов проектной документации об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ либо проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия или плана проведения спасательных археологических полевых работ при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах территории объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия»;

– постановление Правительства Москвы от 20 августа 2012 г. № 414-ПП «Об особенностях организации археологических полевых работ на территории города Москвы»;

– постановление Правительства Москвы от 19 мая 2015 г. № 299-ПП «Об утверждении правил проведения земляных работ, установки временных ограждений, размещения временных объектов в городе Москве»;

– методика учета, мониторинга, текущего содержания, контроля за содержанием, а также проведения ремонта и работ по сохранению произведений монументального и монументально-декоративного искусства, расположенных на территории города Москвы, утвержденная приказом Мосгорнаследия от 26 декабря 2017 г. № 1081;

– положение о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации (утверждено постановлением Российской академии наук от 20 июня 2018 г. № 32).

– СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;

– СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства»;

		Согласовано			
Инв. N подл.	Подп. и дата		Взам. инв. N		

						89-П/24-ПЗ	Лист 7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
 - СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;
 - СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
 - СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
 - СП 132.13330.2011 «Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования»;
 - ГОСТ 31937-2024. «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
 - ГОСТ Р 55653-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации и проведения работ по сохранению объектов культурного наследия. Произведения монументальной живописи. Общие требования;
 - ГОСТ Р 54257-2010. «Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования»;
 - ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
 - ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
 - ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия»;
 - ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации
- ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения. Общие требования»
 - ГОСТ 7.32-2017 «СИБИД. Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления»;
 - ВСН 53-86(р) Госгражданстрой «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
 - СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81* (с Изменениями N 1, 2)»;
 - СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* (с Изменением N 1)»;
 - СП 63.13330.2018 «СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения»;

Согласовано				

Инв. N подл.	Взам. инв. N			
	Подп. и дата			

						89-П/24-ПЗ	Лист 8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		