

Общество с ограниченной ответственностью

СК «Авангард-Плюс»

Лицензия МКРФ 04095 от 10.03.2017

Заказчик: ***СНОФ "РО капитального ремонта МКД Челябинской области"***

***Научно-проектная документация по сохранению
объекта культурного наследия местного
(муниципального) значения «Дом жилой с барельефами»,
1954-1956гг. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст,
ул. им. Карла Маркса, д. 4***

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 4: «Проект ремонта и приспособления»

Книга 1

Пояснительная записка

Шифр: ***402/472-4-25-АС.ПЗ***

Общество с ограниченной ответственностью

СК «Авангард-Плюс»

Лицензия МКРФ 04095 от 10.03.2017

Заказчик: **СНОФ "РО капитального ремонта МКД Челябинской области"**

**Научно-проектная документация по сохранению
объекта культурного наследия местного
(муниципального) значения «Дом жилой с барельефами»,
1954-1956гг. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст,
ул. им. Карла Маркса, д. 4**

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 4: «Проект ремонта и приспособления»

Книга 1

Пояснительная записка

Шифр: **402/472-4-25-АС.ПЗ**

Главный инженер проекта

Крылов Александр Николаевич

Директор

Терещук Андрей Сергеевич

г. Златоуст, 2026 г.

Авторский коллектив научно-проектной документации

по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой с барельефами», 1954–1956гг. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 4

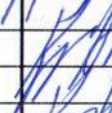
ФИО	Должность	Подпись	Участие
Терещук А.С.	Научный руководитель ООО СК «Авангард - Плюс».		Осуществление научно-методического и технического руководства комплексными научными исследованиями, научно-методическое руководство в ходе проектных работ.
Крылов А.Н.	ГИП ООО СК «Авангард - Плюс»		Общее руководство проектом. Контроль соответствия проектной документации государственным стандартам, нормам, правилам и инструкциям.
Крылова Л.О.	ГАП ООО СК «Авангард - Плюс»		Проведение обмерных работ, выполнение раздела «Утепление и ремонт фасада»
Бурова А.А.	Инженер-проектировщик ООО СК «Авангард - Плюс»		Проведение обмерных работ, выполнение раздела «Ремонт фундамента»

Руководитель организации _____  Терещук Андрей Сергеевич

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	402/472-4-25		Лист 1

Состав научно-проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
Том 1	ПР	Предварительные работы	
Том 2	КНИ	Комплексные научные исследования	
Том 3		Эскизный проект	
Книга 1	ЭП.ПЗ	Пояснительная записка с обоснованием проектных решений	
Книга 2	ЭП.АР	Архитектурные решения	
Том 4		Проект ремонта и приспособления	
Книга 1	АС.ПЗ	Пояснительная записка	
Книга 2	АС	Ремонт фасада. Ремонт фундамента	

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							402/472-4-25 Состав научно-проектной документации ООО СК «Авангард-плюс»		
			Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
			Разработал	Крылова				02.26			
			Проверил	Крылов				02.26			
			ГИП	Крылов				02.26			

Пояснительная записка

Данным проектом предусмотрено выполнение работ по разработке научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой с барельефами» 1954–1956 гг. расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 4.

Заказчик на разработку проектной документации: Специализированная некоммерческая организация – фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» (СНОФ «РО капитального ремонта МКД Челябинской области»).

а) Реквизиты одного из следующих документов, на основании которого принято решение о подготовке проектной документации:

– федеральная целевая программа, программа развития субъекта Российской Федерации, комплексная программа развития муниципального образования, ведомственная целевая программа и другие программы:

– Закон Челябинской области от 27.06.2013 г. № 512-30 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области».

– Проектная документация разработана на основании договора № 2500433/ 474-ПД/ОКН-2025/ЗТО от 07.11.2025 г.

– решение Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в соответствии с их полномочиями:

– Отсутствует.

– решение застройщика.

– Отсутствует

б) Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект культурного наследия:

– Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 06.07.2023 г. №04.

– Типовые технические задания на разработку проектной документации:

«Капитальный ремонт фасада», «Капитальный ремонт фундамента».

– правоустанавливающие документы на объект культурного наследия – в случае подготовки проектной документации для проведения реконструкции или капитального ремонта объекта капитального строительства:

– Кадастровый номер 74:25:0303202:134.

– утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке градостроительный план земельного участка, на котором размещен объект культурного наследия:

– Градостроительный план отсутствует;

– Приказ от 09.01.2020 г. №03 “О включении выявленного объекта культурного наследия “Дом жилой, пятиэтажный, каменный” в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	402/472-4-25-АС.ПЗ			
Разработал		Крылова			02.26				
Проверил		Крылов			02.26				
Инв. № подл.		ГИП	Крылов		02.26	Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой с барельефами», 1954-1956гг.	Стадия	Лист	Листов
							Р	1	
							ООО СК «Авангард-плюс»		

– документы об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выданные в соответствии с федеральными законами уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, или уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, или уполномоченными органами местного самоуправления:

Отсутствуют. Не требуются.

– технические условия, предусмотренные частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, если функционирование объекта культурного наследия невозможно без его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования (далее – технические условия):

Отсутствуют. Не требуются.

– документы о согласовании отступлений от положений технических условий:

Отсутствуют. Не требуются.

– разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта культурного наследия:

Отсутствуют. Не требуются.

– акты (решения) собственника здания (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта культурного наследия – в случае необходимости сноса (демонтажа):

Отсутствуют. Не требуются.

– иные исходно-разрешительные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе техническими и градостроительными регламентами:

– Технический паспорт на жилой дом №4 литер А, А1, А2 по ул. им. Карла Маркса, г. Златоуст.

– документы об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выданные в соответствии с федеральными законами уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, или уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, или уполномоченными органами местного самоуправления:

Отсутствуют. Не требуются.

– технические условия, предусмотренные частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, если функционирование объекта культурного наследия невозможно без его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования (далее – технические условия):

Отсутствуют. Не требуются.

– документы о согласовании отступлений от положений технических условий:

Отсутствуют. Не требуются.

– разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта культурного наследия:

Отсутствуют. Не требуются.

– акты (решения) собственника здания (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта культурного наследия – в случае необходимости сноса (демонтажа):

Отсутствуют. Не требуются.

– иные исходно-разрешительные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе техническими и градостроительными регламентами:

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	402/472-4-25-АС.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- Технический паспорт на жилой дом №4 литер А, А1, А2 по ул. им. Карла Маркса, г. Златоуст.

- решение органа местного самоуправления о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу – при необходимости сноса жилого дома:

Отсутствуют. Не требуются.

- обоснование безопасности опасного производственного объекта в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 3 Федерального закона "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", и положительное заключение экспертизы промышленной безопасности такого обоснования, внесенное в реестр заключений экспертизы промышленной безопасности:

Отсутствуют. Не требуются.

в) Сведения о потребности объекта культурного наследия в топливе, газе, воде и электрической энергии.

Отсутствуют. Не требуются.

г) Данные о проектной мощности объекта культурного наследия, включая состав и характеристику производства, номенклатуру выпускаемой продукции (работ, услуг) – для объектов производственного назначения.

Объект культурного наследия не является объектом производственного назначения.

д) Сведения о потребностях производства в сырьевых ресурсах и источниках их поступления, потребности производства в воде, топливно-энергетических ресурсах – для объектов производственного назначения.

Объект культурного наследия не является объектом производственного назначения.

е) Сведения о комплексном использовании сырья, вторичных энергоресурсов, отходов производства – для объектов производственного назначения.

Объект культурного наследия не является объектом производственного назначения.

ж) Сведения об использовании возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов;

Потребность в использовании возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов в данном проекте не предусмотрено.

з) Сведения о земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, о земельных участках, в отношении которых устанавливается сервитут, публичный сервитут и (или) заключается договор аренды (субаренды), – в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установления сервитута, публичного сервитута, заключения договора аренды (субаренды).

Потребность в земельных участках, изымаемых по временное пользование на период проведения работ по сохранению объекта культурного наследия отсутствует.

и) Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект культурного наследия .

Согласно публичной кадастровой карте Челябинской области:

Кадастровый номер 74:25:0303202:134;

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) размещение многоквартирного жилого дома.

к) Сведения о размере средств, требующихся для возмещения правообладателям земельных участков и (или) для внесения в качестве арендной платы, платы за сервитут, публичный сервитут и (или) для выкупа земельных участков, – в случае установленных законодательством Российской Федерации:

Потребность в земельных участках, изымаемых во временное или постоянное пользование – отсутствует.

л) Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	402/472-4-25-АС.ПЗ			

Изобретения в проекте не использовались, патентные исследования не проводились.

м) Техничко-экономические показатели объекта культурного наследия.

Полезная площадь здания – 8385,9 кв.м.

Строительный объем здания – 46353 куб.м.

Количество этажей здания – 4, 5

Функциональное назначение – гражданское жилое.

Класс функциональной пожарной опасности здания не жилого помещения – Ф 1.3

н) Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий – в случае необходимости разработки таких условий.

Проектом не предусмотрено

о) Данные о численности работников на объекте культурного наследия и их профессионально-квалификационном составе, числе рабочих мест и другие данные, установленные заданием на проектирование и характеризующие объект капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения (кроме жилых зданий)

– Объект культурного наследия является жилым зданием. Проектная документация разработана с целью сохранения и поддержания внешнего вида здания, являющихся ценными элементом исторической застройки, а также для ремонта фундамента жилого дома.

п) Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений.

Расчеты конструктивных элементов были выполнены с помощью свободно распространяемой некоммерческой версии программного комплекса ПК Лира-САПР 2013 и ручным способом расчета в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.

р) Обоснование возможности осуществления разделения работ по сохранению объекта культурного наследия по этапам строительства с выделением этих этапов (при необходимости).

Разделение на этапы не предусматривается.

с) Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости), – для объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, указанных в части 2 статьи 83 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Снос зданий и сооружений, перенос сетей инженерно-технического обеспечения не предполагается.

т) Идентификационные признаки объекта капитального строительства, предусмотренные Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

Назначение: Код ОКОФ 100.00.30.10 Исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома

Принадлежность к специальным объектам (транспортная инфраструктура, опасные производственные объекты – ОПО, атомная энергия и т.д.)

Проектируемый объект не относится к специальным объектам

у) Перечень документов, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований технических регламентов и иных требований, указанных в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемых при подготовке проектной документации

ГОСТ 21.002–2014 “Система проектной документации для строительства. Нормоконтроль проектной и рабочей документации”.

ГОСТ 21.501–2018 “Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений”.

СП 15.13330.2020 “СНиП II–22–81* Каменные и армокаменные конструкции”

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	402/472-4-25-АС.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

СП 17.13330.2017 "СНиП II-26-76 Кровли" (с изменениями 1, 2, 3, 4).

СП 20.13330.2016 "СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия" (с изменениями 1, 2, 3, 4, 5).

СП 22.13330.2016 "СНиП 2.02.01-83* Основания зданий и сооружений" (с изменениями 1, 2, 3, 4, 5).

СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (с изменениями 1, 2)

СП 70.13330.2012 "СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции" (с изменениями 1, 2, 3, 4, 5, 6).

СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия" (с изменениями 1, 2)

СП 1.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы" (с изменениями 1)

Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

СП 54.13330.2022 "Здания жилые многоквартирные". Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003

ф) Заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Проектная документация разработана на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2026 г и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения указанных в нем мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Структура документа и нумерация его пунктов определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (ред. от 21 октября 2025 года) «О составе разделов проектной документации».

х) Сведения о разделах и пунктах проектной документации, содержащих решения и мероприятия по обеспечению требований:

Энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

Промышленной безопасности – для опасных производственных объектов

В проектной документации предусмотрены решения по строительным конструкциям здания и отдельных элементов с учетом свойств этих элементов и строительных конструкций, а также используются устройства, технологии и материалы, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов в процессе эксплуатации.

Объект соответствует требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов, путем выбора в проектной документации оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	струкций, и также используются устройства, технологии и материалы, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов в процессе эксплуатации. Объект соответствует требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов, путем выбора в проектной документации оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений							
									402/472-4-25-АС.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

ц) сведения о назначении и функционально-технологических особенностях объекта капитального строительства в соответствии с заданием на проектирование и классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

Классификационный код:

02.01.002.001. Историческое здание (объект культурного наследия)

ч) сведения о наличии проекта рекультивации земель – в случаях, установленных пунктом 14 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2025 г. № 781 “Об утверждении Правил проведения рекультивации и консервации земель”;(В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 21.10.2025 № 1623)

– не требуется

ш) сведения о классе энергетической эффективности (в случае, если присвоение класса энергетической эффективности объекту капитального строительства является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации об энергосбережении) и о повышении энергетической эффективности.

Класс энергетической эффективности – D

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								Лист
			Изм.	Кол	Лист	№ док.	Подп.	Дата		