



**ООО Специальное научно-реставрационное предприятие  
«Реставрация»**

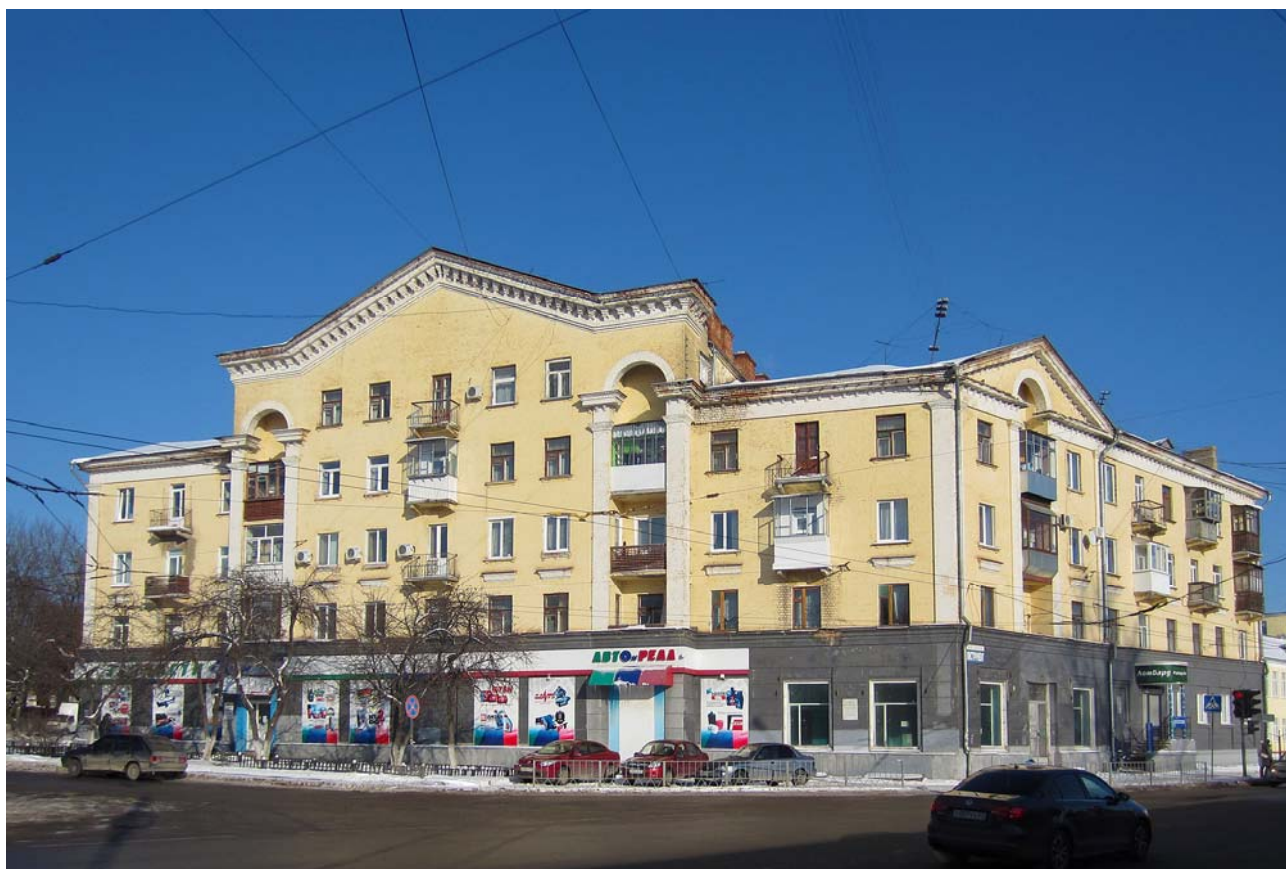
**Объект:** «Дом жилой», сер. XX века

**Адрес:** Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д.112(пом.58, 60, 62 на первом этаже).

**Проектная документация на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия (памятника истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

**Раздел 3**

**Проект ремонта и приспособления**



**Орёл, 2025**



**ООО Специальное научно-реставрационное предприятие  
«Реставрация»**

**Объект:** «Дом жилой», сер. XX века

**Адрес:** Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д.112 (пом.58, 60, 62 на первом этаже).

**Проектная документация на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия (памятника истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

**Раздел 3**

**Проект ремонта и приспособления**

Директор ООО СНРП «Реставрация» \_\_\_\_\_ Юдин А.П.

Начальник НПО \_\_\_\_\_ Михеева Е.В.

Инженер-конструктор \_\_\_\_\_ Захарова О.И.

Инженер НПО \_\_\_\_\_ Сальникова Л.А.

Искусствовед \_\_\_\_\_ Суханова Л.Д.

**Орёл, 2025**

**Объект:** «Дом жилой», сер. XX века

**Адрес:** Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д.112 (пом.58, 60, 62 на первом этаже).

## Содержание

№ п/п	Наименование документации	Стр.№
1.	Содержание	3
2.	Лист согласования	4
3.	Состав проектной документации	5
4.	Состав авторского коллектива	6
5.	<b>Эскизный проект</b>	7
7.	Пояснительная записка с обоснованием проектных решений	8-14
8.	Чертежи:	
9.	План помещений № 58,60,62	15
10.	План помещений № 58,60,62	16
11.	Главный фасад (юго-западный)	17
12.	Боковой фасад (северо-западный)	18
13.	Дворовый фасад (северо-восточный)	19
14.	Фасад боковой (южный)	20
15.	<b>Проект</b>	21
16.	Пояснительная записка	22-25
17.	Цветовое решение фасадов	26
18.	Схема расположения деталей	27
19.	Проект организации работ	28-43

**Объект:** «Дом жилой», сер. XX века

**Адрес:** Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д.112 (пом.58, 60, 62 на первом этаже).

**Лист согласований**

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия И.О.
Начальник Управления культуры администрации г. Орла		Осипенко Л.Е.

**Объект:** «Дом жилой», сер. XX века

**Адрес:** Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д.112 (пом.58, 60, 62 на первом этаже).

### **Состав проектной документации**

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка чертежей	Арх. комплект дата	Прим.
	Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации			
	<i>1-й этап:</i>			
Раздел 1	Предварительные работы			
Раздел 2	Комплексные научные исследования	ОЧ		
Раздел 3	Проект ремонта и приспособления			
	1. Эскизный проект	ЭП		
	2. Проект	П		
	<i>2-й этап:</i>			
	Рабочая проектная документация			
Раздел 4	Отчетная документация			

**Объект:** «Дом жилой», сер. XX века

**Адрес:** Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д.112 (пом.58, 60, 62 на первом этаже).

**Состав авторского коллектива**

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник НПО	Михеева Е.В.	
Инженер-конструктор	Захарова О.В.	
Инженер НПО	Сальникова Л.А.	
Искусствовед	Суханова Л.Д.	

Директор ООО СНРП «Реставрация»

\_\_\_\_\_ А.П. Юдин

## **Эскизный проект**

## **Пояснительная записка с обоснованием проектных решений**

### **Общие сведения**

Согласно паспорта объекта культурного наследия «Дом жилой», середина XX века и Приказа управления по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области «Об утверждении охранного обязательства собственника...» от 14.03.2022 г № 19 «общая видовая принадлежность объекта - памятник архитектуры», «категория государственной охраны – местная (муниципальная)» (Постановление Орловского областного Совета народных депутатов «О постановке на государственную охрану местной категории памятников истории и культуры области» от 21 февраля 2003 г. № 13-241-ОС).

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой», середина XX века, был построен по индивидуальному проекту орловского архитектора И.А. Иванова и расположен по адресу: г. Орел, ул. Московская, 112. Название улицы, как и ее протяжённость изменялось со временем. На планах г. Орла 1842 и 1860 гг. улица именуется Большой Московской и тянется от реки Оки до ручья Ленивца, пересекавшим улицу там, где к нему выходит современная Старо-Московская улица. Ручей Ленивец был естественной северной границей города. Далее начиналась Покровская слобода, по которой шла Московская дорога. Новая (Привокзальная слобода) появилась в 60-е годы XIX века. После присоединения Покровской слободы к Орлу в 1928 году Московская улица была проложена до пересечения с железной дорогой на Москву. В декабре 1949 года Московская улица была переименована в улицу Сталина с включением в неё части улицы Московской (бывшей Гостиной – Кооперативной), и Торговые ряды стали частью улицы Сталина. Прежнее название улицы – Московская – было возвращено в 1961 году: теперь она шла не от Оки, а от современной улицы Гагарина. В настоящее время ул. Московская начинается от пл. Мира.

Место, где в 1958 году был построен ведомственный многоквартирный жилой дом завода «Текмаш» (бывшая Привокзальная слобода), вошло в городскую черту только в 1928 году. Однако, чугуноплавильный завод братьев



Перелыгиных - предшественник завода «Текмаш» был основан на этом месте в 1854 году.

Здания, возведенные по проектам Игоря Анатольевича Иванова, имели отчетливо выраженные индивидуальные характеристики, составляющие особенность его творческого почерка.

С начала 1950-х г. Иванов И.А. методично настаивал на переводе всего строительства в Орловской области на местный материал — силикатный кирпич. Практически во всех проектах архитектора стеновым материалом выступал силикатный кирпич, все архитектурные элементы он также проектировал из кирпича. Из-за дефицита дерева в орловском регионе все перекрытия зданий проектировал из монолитного железобетона. Основой художественной композиции в работах Иванова И.А. выступали сочетание фактуры строительных материалов, цвета и штукатурных архитектурных элементов.

В 1953 г. после получения поддержки секретаря Орловского обкома Потехина фактически всё строительство области перешло на принципы, предложенные И.А. Ивановым. Частично, взгляды архитектора даже обгоняли тенденции в советской архитектуре. В связи с этим строительство Орла в 1954-1957 гг. находилось в авангарде советского градостроительства.

Значительный опыт архитектурного оформления фасадов зданий за счет исключительно кирпичной кладки, полученный за период с 1953 по 1955 гг., позволил достроить спроектированные Ивановым И.А. здания с сохранением небольшого декора, благодаря осуществлению им архитектурного надзора.

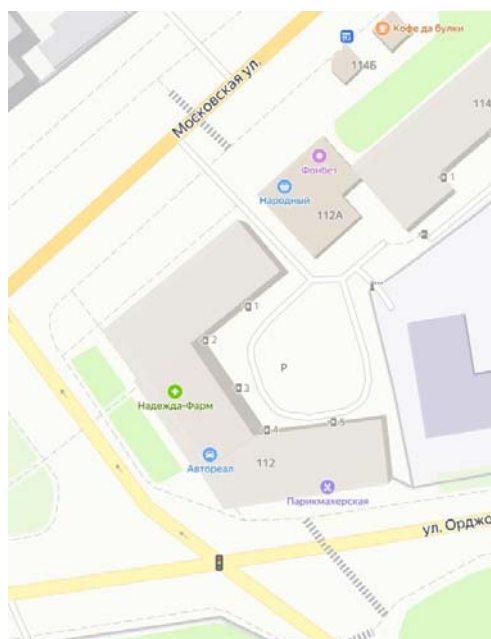
Многоквартирный жилой дом по ул. Московская, 112, спроектированный архитектором И.А. Ивановым, воплотил в себе лучшие идеи и задумки автора. Это - один из лучших домов того времени в нашем городе. Его отличает индивидуальность и неповторимость.

### **Архитектурные решения**

Само здание - разноэтажное: центральная часть юго-западного фасада насчитывает пять этажей, остальное здание – четырехэтажное.

В плане дом напоминает подкову. Расположен он в треугольнике, образованном улицами Московской и Орджоникидзе, его боковые фасады выстроены вдоль этих улиц. Главный фасад здания выходит на юго-запад. К нему примыкают два четырехэтажных боковых крыла: правое и левое. Правое крыло расположено по ул. Орджоникидзе, выходящей к железнодорожному вокзалу. А левое – по ул. Московской, ведущей в Северный район города Орла. Дом очень интересно спроектирован. Визуально он выглядит так, словно пять зданий объединено в одно: к пятиэтажной - самой высокой части юго-западного фасада справа и слева примыкают две четырехэтажные части под двускатными крышами с кирпичными треугольными фронтонами, выходящими, соответственно, на улицы Орджоникидзе и Московскую. Мы видим, что боковые фасады четырехэтажных частей вместе с пятиэтажной частью, являются единым юго-западным фасадом. А к главным фасадам вышеуказанных четырехэтажных частей, завершающимися кирпичными треугольными фронтонами, примыкают еще по одной четырехэтажной части, образуя левое и правое крылья здания, которые в плане не симметричны. Правое крыло при сопряжении с главным фасадом образует тупой угол, а левое – примыкает к нему практически под прямым углом (см. схему № 1).

Схема расположения здания № 1.



Юго-западный фасад в центральной (пятиэтажной) части имеет ризалит, который завершается кирпичным треугольным фронтоном, имеющим подкрышный (венчающий) карниз необычной формы: он состоит из двух полос: верхней, примыкающая к крыше, и нижней многоступенчатой. Эти полосы соединены между собой фигурной кладкой из кирпича в виде башенок, создающих необычный каменный узор. По краям резолита юго-западного фасада имеются две арки с полуциркульным завершением, опирающиеся одной своей частью на пилястры, другой - на колонны. Арочные проемы оформлены архивольтом, выполненным из силикатного кирпича, благодаря чему дуга арки рельефно выделяется на плоскости стены. В нишах арок располагаются балконы. Опираются колонны и пилястры на выступающий карниз первого этажа. Завершаются колонны и пилястры капителями, выполненными так же из силикатного кирпича.

Такие же арки, но опирающиеся только на пилястры, имеются на фасадах левого и правого крыльев здания, примыкающих к юго-западному фасаду. Фасады правого и левого крыльев здания, в местах примыкания к юго-западному фасаду имеют треугольные кирпичные фронтоны, прерываемые в основании полуциркульной аркой, такой же как и в пятиэтажном резолите юго-западного фасада. Горизонтальный и наклонный гейсон треугольных фронтонов повторяют рисунок подкрышных карнизов четырехэтажной части юго-западного фасада.

Кроме арочных проемов пилястрами с капителями из кирпича, отмечены все углы здания: от второго до последнего этажа.

Четырехэтажные части юго-западного, южного, северо-западного и северо-восточного фасадов завершаются широкой полосой фриза из кирпича, в верхней части которого также имеются декоративные элементы, выложенные из кирпича, но более простой формы – ступенчатые сухарики. Полоса фриза венчается подкрышным карнизом. Восточный и дворовые фасады имеют только многоступенчатый подкрышный карниз.

Первый этаж южного, юго-западного, северо-западного, северо-восточного фасадов здания отделен от остальных его этажей многоступенчатым карнизом графитового цвета.

Между окнами второго и третьего этажей указанных фасадов имеются сандрики. Окна первого этажа юго-восточного фасада и в начале правого крыла (под треугольным кирпичным фронтоном) – панорамные. Окна первого этажа северо-западного фасада меньшего размера. Под ними имеются небольшие ниши. В помещении № 62 торгового зала деревянные окна утрачены и заменены на оконные ПВХ-блоки. В помещениях № 58,60 торгового зала сохранились оконные блоки от застройщика, которые требуют замены.

Южный, юго-западный, северо-западный, северо-восточный фасады первого этажа оштукатурены с рустами и окрашены в графитовый цвет. Первый этаж дворового и восточного фасадов имеет гладкую оштукатуренную поверхность, окрашенную в графитовый цвет. Остальные этажи здания окрашены по кирпичу в светло-бежевый цвет. Все архитектурные детали (кроме межэтажного карниза): подкрышные карнизы, пилястры, колонны, архивольт, сандрики выделены белым цветом. Такое цветовое решение фасада придает зданию нарядный вид.

Цоколь юго-западного фасада и частях здания с треугольными кирпичными карнизами отделан базальтовыми плитами графитового цвета.

Дворовый фасад прост и лаконичен. Кроме подкрышного многоступенчатого карниза, двух пилястр по углам и полуциркульного окна на фронте пятиэтажной части здания других архитектурных деталей нет.

### **Конструктивные и объемно-планировочные решения**

Фундаменты здания ленточные бутовые. Перекрытия железобетонные из сборных и монолитных сплошных плит.

Стены подвала выполнены из кирпича. Стены первого этажа выложены из силикатного кирпича имеют толщину 760-800 мм. Внутренние кирпичные перегородки имеют толщину 120-150 мм. В торговом зале расположены колонны. Торговый зал разделен перегородкой из листов гипсокартона. Снаружи и изнутри стены торговых помещений оштукатурены и окрашены.

Помещения торгового зала облицованы ПВХ-панелями и керамической плиткой. В помещениях № 58,60 торгового зала смонтированы подвесные потолки. Полы бетонные с покрытием: в торговом зале из мраморных плит и керамогранита, в подсобных помещениях - из метлахской плитки.

Крыша здания – сложная вальмовая и двускатная с деревянной стропильной системой. Части здания с кирпичными треугольными фронтонами имеют двускатные крыши. Остальные четырехэтажные части левого и правого крыльев здания - сложные вальмовые крыши, что хорошо видно на снимке со спутника:



Фальцевая кровля выполнена из оцинкованных металлических листов. Водосток с наружной кровли организованный.

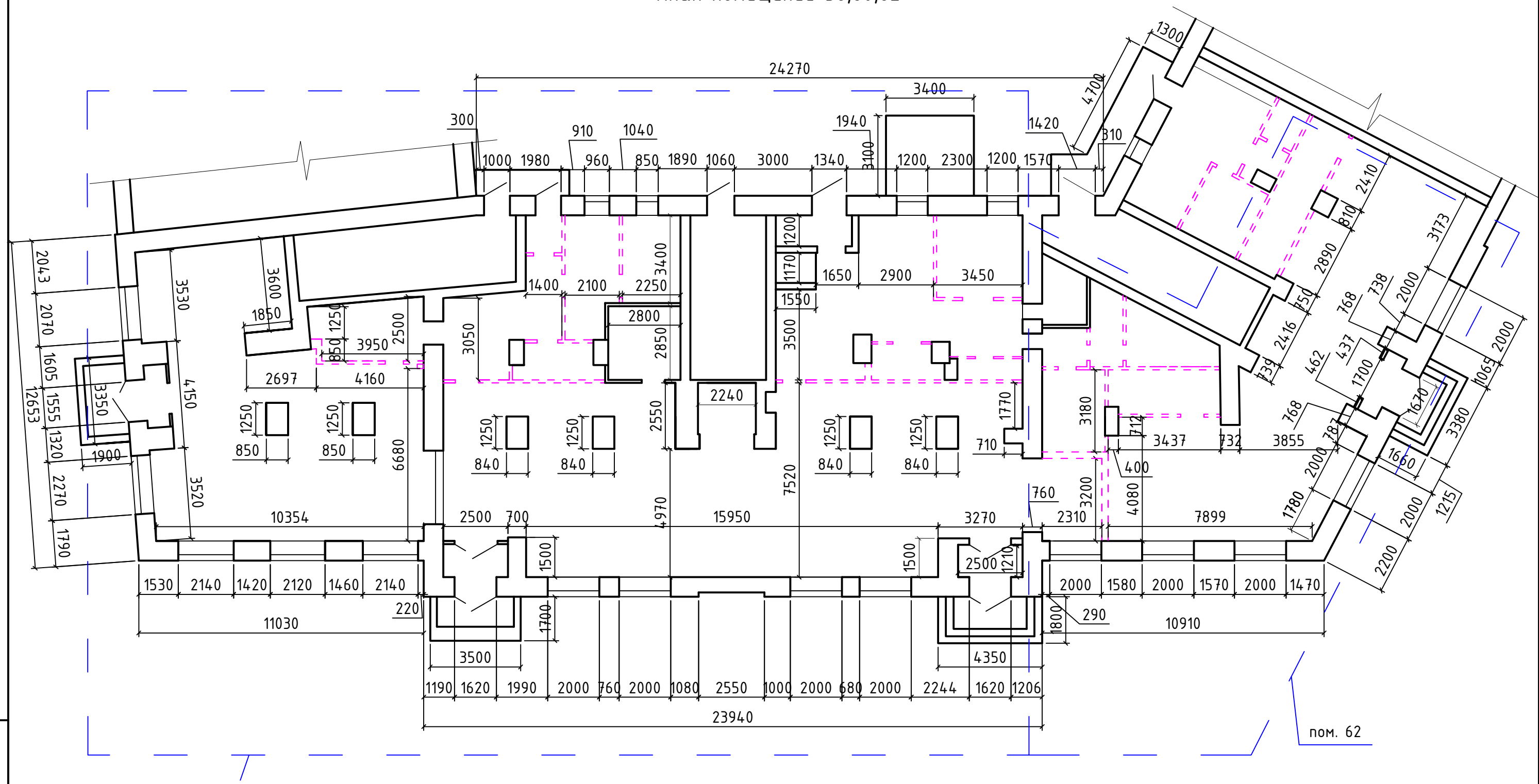
Торговое помещение имеет четыре входных группы: две – на юго-западном фасаде, одну на – на южном (с дверями из ПВХ), одну на дворовом фасаде с двустворчатой металлической дверью. Внутренние двери практически все утрачены.

**Для приведения здания объекта культурного наследия в рабочее состояние необходимо выполнить следующие работы:**

1. Демонтаж перегородок в торговом зале из листов гипсокартона и частично кирпичных.
2. Замена старых оконных блоков на новые с сохранением рисунка оконных переплетов.
3. Демонтаж покрытия пола из метлахской плитки в подсобных помещениях.

4. Замена конструкций полов в подсобных помещениях.
5. Замена заполнений дверных проемов.
6. Демонтаж подвесных потолков в торговом зале (помещения № 58,62)
7. Демонтаж облицовки стен торгового зала (ПХВ-панелей и керамической плитки).
8. Отделка внутренних поверхностей стен и потолков помещений.

План помещений 58,60,62



пом. 58,60

пом. 62

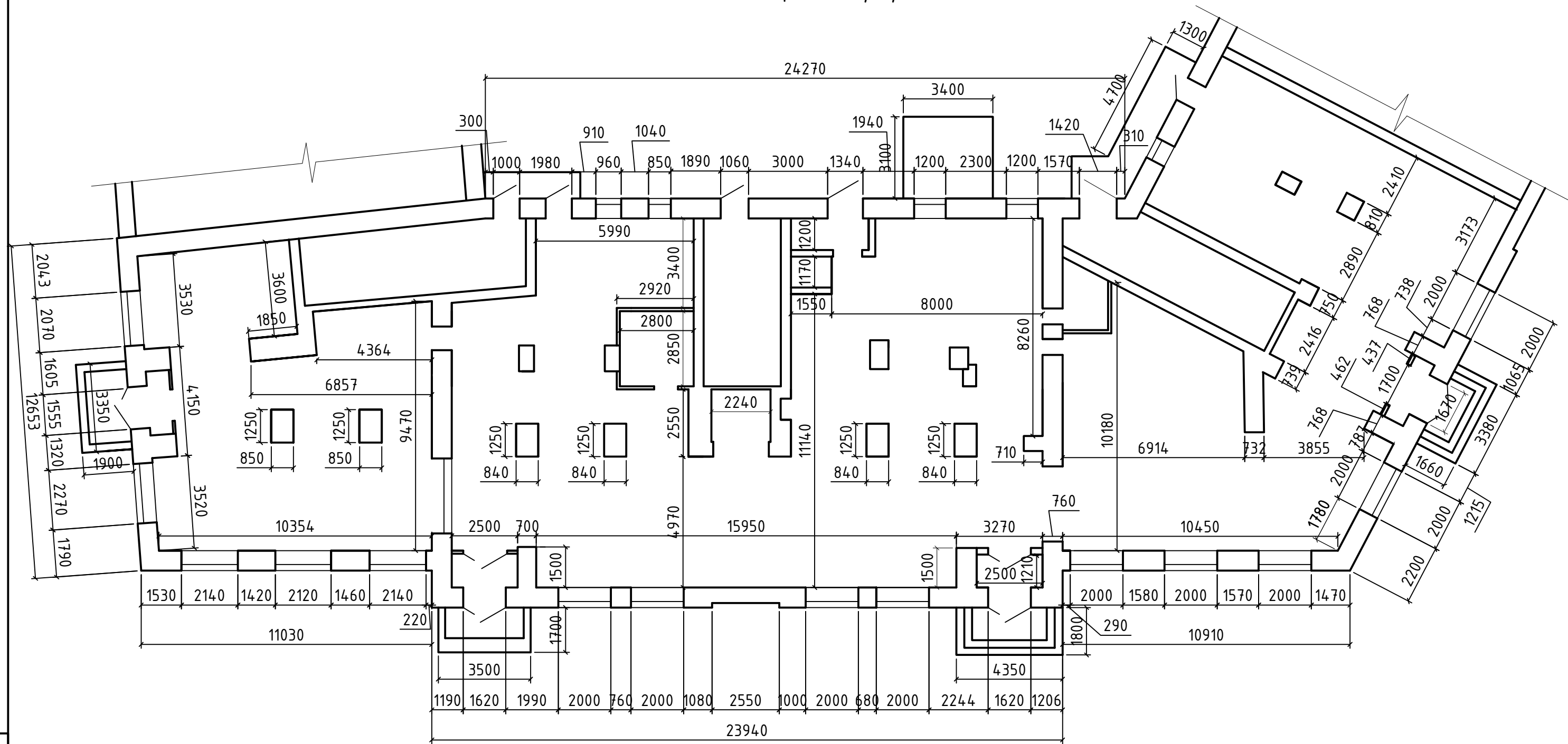
Условные обозначения:

- существующие стены и перегородки
- демонтируемые перегородки

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Михеева					ЭП	15	
Проверил		Юдин							
Н.контроль		Сальникова				План помещений №58,60,62 М 1:150	ООО СНРП "Реставрация"		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

План помещений 58,60,62

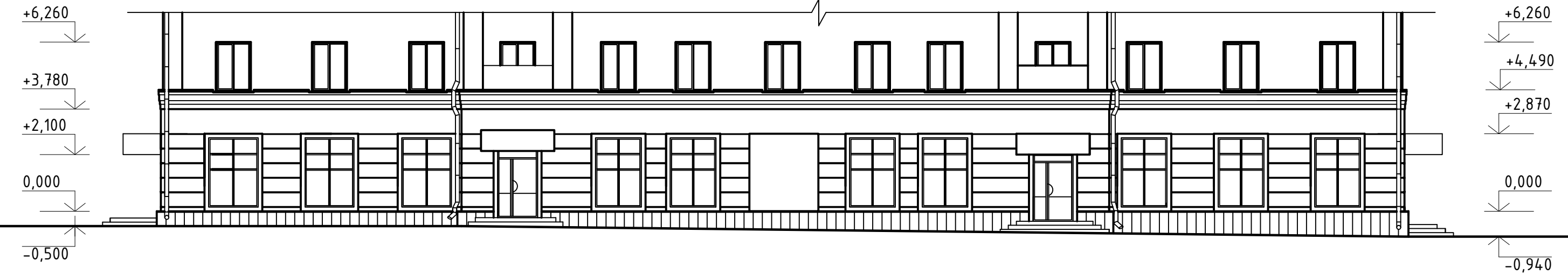


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Исполнил		Михеева				Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Юдин					ЭП	16	
Н.контроль		Сальникова				План помещений №58,60,62 М 1:150	ООО СНРП "Реставрация"		



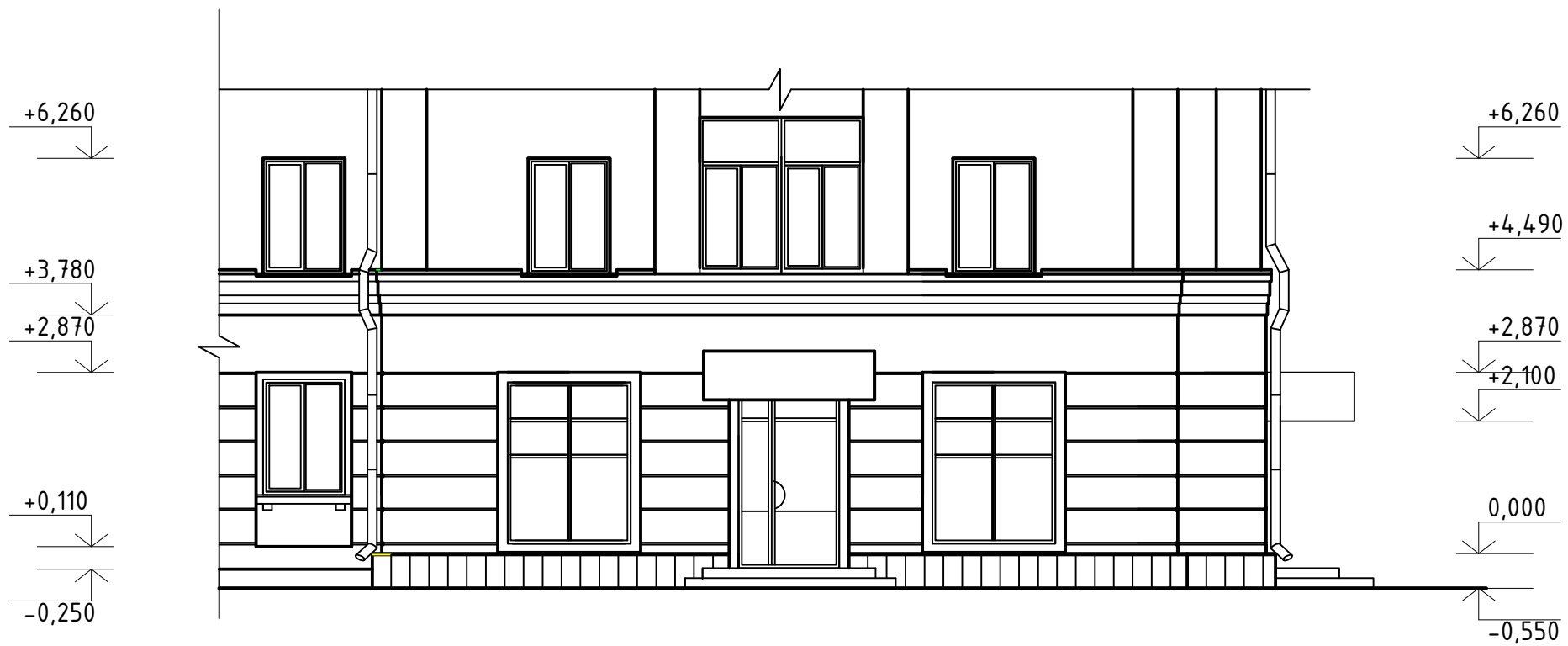
Главный фасад



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Мухеева					ЭП	17	
Проверил		Юдин				Главный фасад (юго-западный) М 1:150	ООО СНРП "Реставрация"		
Н.контроль		Сальникова							

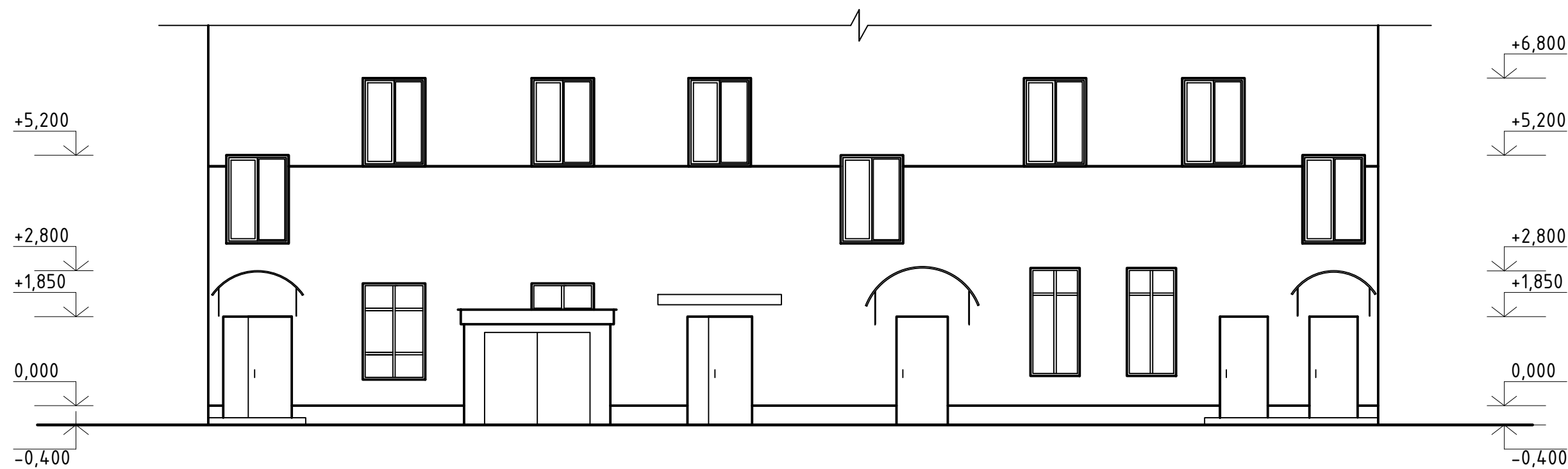
Боковой фасад



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Мухеева					ЭП	18	
Проверил		Юдин				Боковой фасад (северо-западный) М 1:100	ООО СНРП "Реставрация"		
Н.контроль		Сальникова							

Дворовый фасад



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Михеева						ЭП	19	
Проверил	Юдин					Дворовый фасад (северо-восточный) М 1:100	ООО СНРП "Реставрация"		
Н.контроль	Сальникова								

Фасад доковой



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Михеева						ЭП	20	
Проверил	Юдин					Фасад доковой (южный) М 1:100	ООО СНРП "Реставрация"		
	Н.контроль Сальникова								

## **Проект**

## **Пояснительная записка**

### **Архитектурные решения**

Само здание - разноэтажное: центральная часть юго-западного фасада насчитывает пять этажей, остальное здание – четырехэтажное.

В плане дом напоминает подкову. Расположен он в треугольнике, образованном улицами Московской и Орджоникидзе, его боковые фасады выстроены вдоль этих улиц. Главный фасад здания выходит на юго-запад. К нему примыкают два четырехэтажных боковых крыла: правое и левое. Правое крыло расположено по ул. Орджоникидзе, выходящей к железнодорожному вокзалу. А левое – по ул. Московской, ведущей в Северный район города Орла. Дом очень интересно спроектирован. Визуально он выглядит так, словно пять зданий объединено в одно: к пятиэтажной - самой высокой части юго-западного фасада справа и слева примыкают две четырехэтажные части под двускатными крышами с кирпичными треугольными фронтонами, выходящими, соответственно, на улицы Орджоникидзе и Московскую. Мы видим, что боковые фасады четырехэтажных частей вместе с пятиэтажной частью, являются единым юго-западным фасадом. А к главным фасадам вышеуказанных четырехэтажных частей, завершающимися кирпичными треугольными фронтонами, примыкают еще по одной четырехэтажной части, образуя левое и правое крылья здания, которые в плане не симметричны. Правое крыло при сопряжении с главным фасадом образует тупой угол, а левое – примыкает к нему практически под прямым углом.

Юго-западный фасад в центральной (пятиэтажной) части имеет ризалит, который завершается кирпичным треугольным фронтоном, имеющим подкрышный (венчающий) карниз необычной формы: он состоит из двух полос: верхней, примыкающая к крыше, и нижней многоступенчатой. Эти полосы соединены между собой фигурной кладкой из кирпича в виде башенок, создающих необычный каменный узор. По краям резолита юго-западного фасада имеются две арки с полуциркульным

завершением, опирающиеся одной своей частью на пилястры, другой - на колонны. Арочные проемы оформлены архивольтом, выполненным из силикатного кирпича, благодаря чему дуга арки рельефно выделяется на плоскости стены. В нишах арок располагаются балконы. Опираются колонны и пилястры на выступающий карниз первого этажа. Завершаются колонны и пилястры капителями, выполненными так же из силикатного кирпича.

Такие же арки, но опирающиеся только на пилястры, имеются на фасадах левого и правого крыльев здания, примыкающих к юго-западному фасаду. Фасады правого и левого крыльев здания, в местах примыкания к юго-западному фасаду имеют треугольные кирпичные фронтоны, прерываемые в основании полуциркульной аркой, такой же как и в пятиэтажном резолите юго-западного фасада. Горизонтальный и наклонный гейсон треугольных фронтонов повторяют рисунок подкрышных карнизов четырехэтажной части юго-западного фасада.

Кроме арочных проемов пилястрами с капителями из кирпича, отмечены все углы здания: от второго до последнего этажа.

Четырехэтажные части юго-западного, южного, северо-западного и северо-восточного фасадов завершаются широкой полосой фриза из кирпича, в верхней части которого также имеются декоративные элементы, выложенные из кирпича, но более простой формы – ступенчатые сухарики. Полоса фриза венчается подкрышным карнизом. Восточный и дворовые фасады имеют только многоступенчатый подкрышный карниз.

Первый этаж южного, юго-западного, северо-западного, северо-восточного фасадов здания отделен от остальных его этажей многоступенчатым карнизом графитового цвета.

Между окнами второго и третьего этажей указанных фасадов имеются сандрики. Окна первого этажа юго-восточного фасада и в начале правого крыла (под треугольным кирпичным фронтоном) – панорамные. Окна первого этажа северо-западного фасада меньшего размера. Под ними имеются небольшие ниши. В помещении № 62

торгового зала деревянные окна утрачены и заменены на оконные ПВХ-блоки. В помещениях № 58,60 торгового зала сохранились оконные блоки от застройщика, которые требуют замены.

Южный, юго-западный, северо-западный, северо-восточный фасады первого этажа оштукатурены с рустами и окрашены в графитовый цвет. Первый этаж дворового и восточного фасадов имеет гладкую оштукатуренную поверхность, окрашенную в графитовый цвет. Остальные этажи здания окрашены по кирпичу в светло-бежевый цвет. Все архитектурные детали (кроме межэтажного карниза): подкрышные карнизы, пилястры, колонны, архивольт, сандрики выделены белым цветом. Такое цветовое решение фасада придает зданию нарядный вид.

Цоколь юго-западного фасада и частях здания с треугольными кирпичными карнизами отделан базальтовыми плитами графитового цвета.

Дворовый фасад прост и лаконичен. Кроме подкрышного многоступенчатого карниза, двух пилястр по углам и полуциркульного окна на фронте пятиэтажной части здания других архитектурных деталей нет.

### **Конструктивные и объемно-планировочные решения**

Фундаменты здания ленточные бутовые. Перекрытия железобетонные из сборных и монолитных сплошных плит.

Стены подвала выполнены из кирпича. Стены первого этажа выложены из силикатного кирпича имеют толщину 760-800 мм. Внутренние кирпичные перегородки имеют толщину 120-150 мм. В торговом зале расположены колонны. Торговый зал разделен перегородкой из листов гипсокартона. Снаружи и изнутри стены торговых помещений оштукатурены и окрашены. Помещения торгового зала облицованы ПВХ-панелями и керамической плиткой. В помещениях № 58,60 торгового зала смонтированы подвесные потолки. Полы бетонные с покрытием: в торговом зале из мраморных плит и керамогранита, в подсобных помещениях - из метлахской плитки.



Крыша здания – сложная вальмовая и двускатная с деревянной стропильной системой. Части здания с кирпичными треугольными фронтонами имеют двускатные крыши. Остальные четырехэтажные части левого и правого крыльев здания - сложные вальмовые крыши

Фальцевая кровля выполнена из оцинкованных металлических листов. Водосток с наружной кровли организованный.

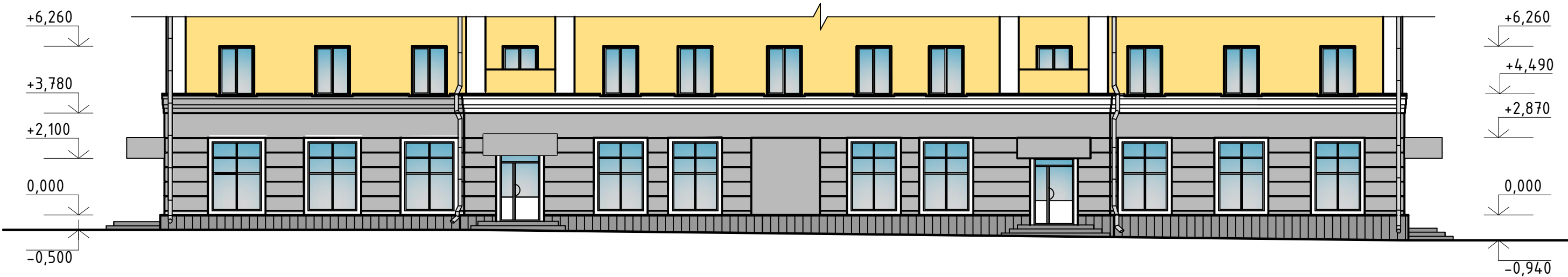
Торговое помещение имеет четыре входных группы: две – на юго-западном фасаде, одну на – на южном (с дверями из ПВХ), одну на дворовом фасаде с двустворчатой металлической дверью. Внутренние двери практически все утрачены.

**Для приведения здания объекта культурного наследия в рабочее состояние необходимо выполнить следующие работы:**

1. Демонтаж перегородок в торговом зале из листов гипсокартона и частично кирпичных.
2. Замена старых оконных блоков на новые с сохранением рисунка оконных переплетов.
3. Демонтаж покрытия пола из метлахской плитки в подсобных помещениях.
4. Замена конструкций полов в подсобных помещениях.
5. Замена заполнений дверных проемов.
6. Демонтаж подвесных потолков в торговом зале (помещения № 58,62)
7. Демонтаж облицовки стен торгового зала (ПХВ-панелей и керамической плитки).
8. Отделка внутренних поверхностей стен и потолков помещений.

**Указанные работы по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия не окажут отрицательного воздействия на несущие стены и фундаменты здания и не приведут к утрате сохранившихся исторических элементов, деталей и конструкций.**

Цветовое решение фасадов



Ведомость отделки фасадов

Поз.	Элементы	Отделка	Колер
1	Цоколь	Штукатурка, покраска	<div></div> RAL 7001 Silbergrau
2	Стены 1 этаж	Штукатурка, покраска	<div></div> RAL 7001 Silbergrau
3	Стены 2 этаж	Штукатурка, покраска	<div></div> RAL 1001 Beige
4	Окна, обрамление	ПВХ-профиль	<div></div> RAL 9003 Signalweiß (белый)
5	Двери	ПВХ-профиль	<div></div> RAL 9003 Signalweiß (белый)

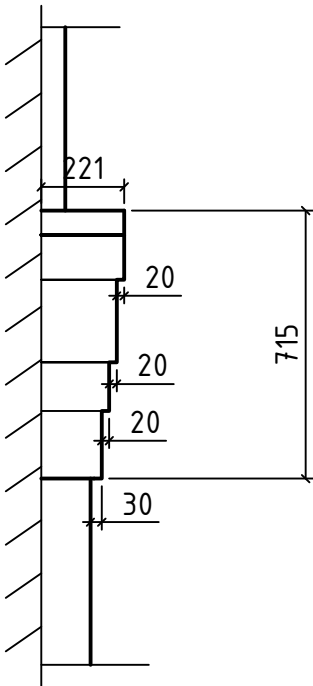
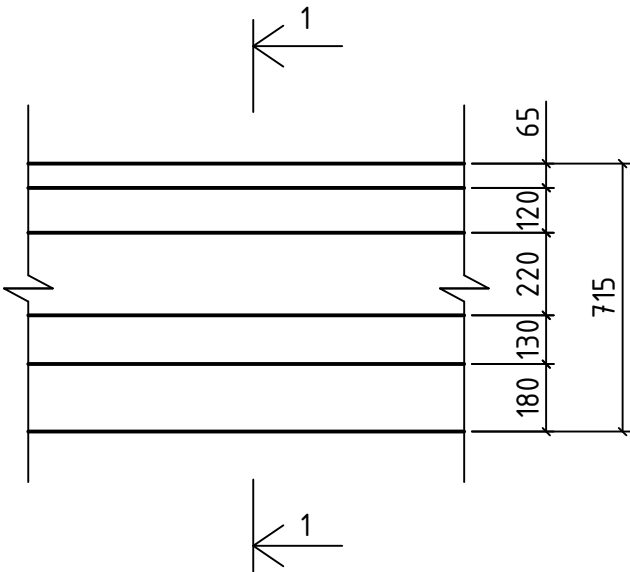
1. Номера колеров приняты по каталогу RAL CLASSIC  
(при распечатке на бумаге цвета могут не полностью совпадать с цветовой палитрой).
2. Перед покраской выполнить пробный выкрас 1х1м, согласно паспорту цветового решения и пригласить представителей авторского надзора для согласования.

Инв. № подл. Подп. и датаВзам. инв.№

						98-47.12-24			
						"Дом жилой", XX век			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Михеева					П	26	
Проверил		Юдин							
Н.контроль		Сальникова				Цветовое решение фасадов	ООО СНРП "Реставрация"		

Деталь 1

1-1



Все размеры даны в мм.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					98-47.12-24		
							"Дом жилой", XX век		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Орловская область, г. Орел, ул. Московская д.112, пом. 58,60,62	Стадия	Лист
		Исполнил	Михеева					П	27
		Проверил	Юдин						
		Н.контроль	Сальникова				Деталь 1 (фрагмент карниза) М 1:20	ООО СНРП "Реставрация"	

**Проект организации работ по ремонту  
и приспособлению объекта культурного наследия  
наследия «Дом жилой», сер. XX века**

**по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 112**

## Содержание

№ п/п	Наименование документации	Стр.
1.	Содержание	
2.	Характеристика района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства	
3.	Оценка развитости транспортной инфраструктуры	
4.	Сведения о возможности использования местной рабочей силы	
5.	Перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства квалифицированных специалистов, в том числе вахтовым методом	
6.	Характеристика земельного участка, предоставленного для строительства, обоснование необходимости использования для строительства земельных участков вне земельного участка, предоставляемого для строительства объекта	
7.	Описание особенностей проведения работ в условиях стеснённой городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи	
8.	Обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных сроков завершения строительства	
9.	Перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приёмки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций	
10.	Технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов	
11.	Предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов	
12.	Перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда	

13.	Описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства	
14.	Перечень мероприятий по организации мониторинга за состоянием зданий и сооружений, расположенных в непосредственной близости от строящегося объекта, земляные, строительные, монтажные и иные работы на котором могут повлиять на техническое состояние и надёжность таких зданий и сооружений	
	Ситуационная схема	
	Стройгенплан	

При разработке раздела использовались следующие нормативные документы:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" статья 51;
- МДС 12-46. 2008 «Методические рекомендации на разработку и оформление проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ»;
- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;
- СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство»;
- СП 48. 13330. 2011 "Организация строительства". Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений»;
- СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть 2
- СНиП 3.01.03-84 «Геодезические работы в строительстве»;
- ППБ 01 -03 «Правила пожарной безопасности в РФ»;
- СанПин 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ»;
- СТО НОСТРОЙ 2.33.52-2011 «Организация строительной площадки».

## **1. Характеристика района по месту расположения объекта культурного наследия и условий проведения ремонта и приспособления**

Земельный участок, на котором предусматривается объект культурного наследия расположен по адресу: г. Орел, ул. Московская, д. 112. Планируется проведение ремонта торговых помещений, расположенных на первом этаже этого многоквартирного жилого дома.

## **2. Оценка развитости транспортной инфраструктуры**

В районе проведения ремонта и приспособления объекта культурного наследия к современному использованию имеется развитая сеть городских дорог и городского пассажирского транспорта.

## **3. Сведения о возможности использования местной рабочей силы**

Для осуществления ремонта и приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (первого этажа здания) привлекаться рабочая сила местных подрядных и субподрядных организаций.

## **4. Перечень мероприятий по привлечению для квалифицированных специалистов, в том числе вахтовым методом**

Для осуществления ремонта и приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (первого этажа здания) предполагается привлекать специалистов фирм-поставщиков, имеющих лицензии на выполнение соответствующих видов работ.

Выполнение работ вахтовым методом не предусматривается.

**5. Характеристика земельного участка, предоставленного для проведения ремонта и приспособления объекта культурного наследия к современному использованию, обоснование необходимости использования для этого земельных участков вне земельного участка, предоставляемого для ремонта**



Земельный участок, на котором предусматривается ремонт первого этажа здания расположен по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 112.

Въезд на территорию стройплощадки осуществляются со стороны ул. Московская.

Использование земельных участков, расположенных вне территории данного объекта, на период строительства не планируется.

#### **6. Описание особенностей проведения работ в условиях стеснённой городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи**

Территория, на которой ведется ремонт здания является стесненной.

До начала работ заказчик и генеральный подрядчик должны определить порядок согласованных действий и оформить акт-допуск на производство работ.

Ответственность за соблюдение мероприятий, предусмотренных этим актом, несут руководители Заказчика и подрядной организации.

#### **Основные виды строительно-монтажных работ**

При ремонте внутренних помещений торгового зала и подсобных помещений выполняются следующие виды работ:

1. Демонтаж перегородок в торговом зале из листов гипсокартона и частично кирпичных.
2. Замена старых оконных блоков на новые с сохранением рисунка оконных переплетов.
3. Демонтаж покрытия пола из метлахской плитки в подсобных помещениях.
4. Замена конструкций полов в подсобных помещениях.
5. Замена заполнений дверных проемов.
6. Демонтаж подвесных потолков в торговом зале (помещения № 58,62)

7. Демонтаж облицовки стен торгового зала (ПХВ-панелей и керамической плитки).

8. Отделка внутренних поверхностей стен и потолков помещений.

**7. Обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность проведения ремонтных работ, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных сроков завершения ремонтных работ**

Ремонт внутренних помещений первого этажа ведется в два этапа. Проектом принята следующая организационно-технологическая схема последовательности ведения реконструкции офисного здания:

подготовительные работы:

- устройство мест складирования материалов и строительного мусора;
- установка неинвентарных лесов и подмостей;
- обеспечение строительной площадки всеми необходимыми энергетическими ресурсами (водой, электроэнергией, связью).

основные работы:

1. Демонтаж перегородок в торговом зале из листов гипсокартона и частично кирпичных.
2. Замена старых оконных блоков на новые с сохранением рисунка оконных переплетов.
3. Демонтаж покрытия пола из метлахской плитки в подсобных помещениях.
4. Замена конструкций полов в подсобных помещениях.
5. Замена заполнений дверных проемов.
6. Демонтаж подвесных потолков в торговом зале (помещения № 58,62)
7. Демонтаж облицовки стен торгового зала (ПХВ-панелей и керамической плитки).
8. Отделка внутренних поверхностей стен и потолков помещений.

При въезде на площадку устанавливаются информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика),

исполнителя работ (подрядчика, генподрядчика), фамилии, должности и номера телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа Госархстройнадзора или местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схема объекта.

Исполнитель работ обеспечивает доступ на территорию, где производятся ремонтные работы, представителям застройщика (заказчика), органам государственного контроля (надзора), авторского надзора и местного самоуправления; предоставлять им необходимую документацию.

#### **8. Перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приёмки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций**

В процессе производства строительных работ при ремонте здания исполнителям работ необходимо оформлять исполнительную техническую документацию, отражающую фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение сооружения и его элементов на всех стадиях строительства по мере завершения определенных этапов работ.

К исполнительной технической документации относятся:

- общий журнал работ;
- специальные журналы работ, журналы входного и операционного контроля качества;
- журнал авторского надзора проектной организации;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты промежуточной приемки ответственных конструкций;
- акты испытаний и опробования оборудования, систем и устройств;
- акты приемки инженерных систем;
- другие документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений.

Акты составляются на те виды работ, которые имеются в проекте.

При необходимости перечень может быть сокращён или дополнен строительной организацией по согласованию с Заказчиком.

Ответственные конструкции по мере их готовности подлежат приёмке в процессе строительства с составлением актов промежуточной приёмки этих конструкций. Запрещается выполнение последующих работ при отсутствии актов освидетельствования предшествующих скрытых работ.

Исполнительная техническая документация, оформляется в установленном порядке и предъявляется исполнителем при приемке работ Заказчиком и при сдаче объекта в эксплуатацию.

#### **9. Технологическая последовательность работ при ремонте объектов капитального строительства или их отдельных элементов**

Для ремонта торгового помещения на первом этаже применяются малогабаритные подъёмно-транспортные механизмы отечественного и зарубежного производства грузоподъёмностью до 1 тонны.

Все работы необходимо вести в соответствии с проектом производства работ (ППР), разработанным строительной организацией.

#### **10. Обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов, конструкций, оборудования, укрупнённых модулей и стендов для их сборки. Решения по размещению тяжеловесного негабаритного оборудования, укрупнённых модулей и строительных конструкций**

На строительной площадке предполагается разместить минимальное количество площадок под складирования строительных материалов и конструкций, так как строительство ведётся в стесненных условиях в условиях действующей производственной площадки и монтаж строительных конструкций предполагается вести преимущественно «с колес».

#### **11. Предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов**

На всех этапах строительного процесса должен быть обеспечен постоянный контроль за качеством выполнения работ согласно СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов».

На строительной площадке необходимо выполнять производственный контроль качества строительно-монтажных работ:

- входной контроль рабочей документации, конструкций, изделий, материалов и оборудования;
- операционный контроль отдельных строительных процессов или строительных операций;
- приёмочный контроль строительно-монтажных работ.

## **12. Перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда**

### Охрана труда

При выполнении строительных и монтажных работ следует соблюдать требования СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2 Строительное производство».

На всех участках строительства в опасных местах должны быть вывешены хорошо видимые, а в тёмное время суток освещённые предупредительные указательные надписи или знаки безопасности. В местах перехода через канавы и траншеи, а также для прохода к рабочим местам, где это необходимо по условиям работы, следует устраивать переходные мостики или ходы шириной не менее 0,6м с перилами высотой 1м.

Строительные машины, механизмы, оборудование, инвентарь, инструменты и приспособления к ним должны соответствовать характеру выполняемой работы и находиться в исправном состоянии. Движущиеся части этих машин и механизмов в местах возможного доступа людей следует ограждать.

При использовании кранов и другого грузоподъемного оборудования на монтажных и погрузо-разгрузочных работах установка их, регистрация, освидетельствование, приём в эксплуатацию и работа должны осуществляться в полном соответствии с требованиями нормативных документов, утверждённых органами Ростехнадзора РФ.

#### Мероприятия по технике безопасности работ

При складировании строительных материалов необходимо строго соблюдать нормы их укладки.

Лица, находящиеся на стройплощадке, должны носить защитные каски установленного образца и цвета.

К работе допускаются только технически освидетельствованные и проверенные механиком механизмы и транспортные средства.

Вес поднимаемого груза с учетом грузозахватывающего приспособления и тары не должен превышать максимально допустимую грузоподъемность крана на данных вылетах стрелы.

К выполнению монтажных работ допускаются лица не моложе 18 лет, прошедшие обучение. Проносить груз над людьми запрещается.

Пылевидные материалы надлежит хранить в закрытых емкостях, мешках, принимая меры против распыления в процессе погрузки и разгрузки.

Материалы, содержащие вредные или взрывоопасные растворители, необходимо хранить в герметически закрытой таре.

Токоведущие части электроинструмента должны быть изолированы, а электроинструменты заземлены.

При переноске или перевозке инструмента, его острые части следует закрывать чехлами.

Лакокрасочные, изоляционные, отделочные и другие материалы, выделяющие взрывоопасные или вредные вещества, разрешается хранить на рабочих местах в количествах, не превышающих сменной потребности.

Перед допуском к работе рабочие на месте проходят инструктаж по технике безопасности.

Требования нормативов по технике безопасности и производственной санитарии должны быть учтены и конкретизированы при разработке ППР.

Генеральный подрядчик обязан при выполнении работ на производственных территориях с участием субподрядчиков или арендаторов:

- разработать совместно с ними график выполнения совмещенных работ, обеспечивающих безопасные условия труда, обязательный для всех организаций;
- осуществлять их допуск на производственную территорию согласно акту-допуску, оформленному в установленном порядке;
- обеспечивать выполнение общих для всех организаций мероприятий охраны труда и координацию действий субподрядчиков и арендаторов в части выполнения мероприятий по безопасности труда согласно акту-допуску и графику выполнения совмещенных работ.

Непосредственный руководитель работ (прораб, мастер и т.п.) после выдачи ему наряда-допуска лицом, уполномоченным приказом руководителя организации, обязан перед началом работ ознакомить работников с мероприятиями по безопасности производства работ и оформить инструктаж с записью в наряде-допуске.

Во избежание аварийных ситуаций при проведении газосварочных работ, руководство строительной организации и газоэлектросварщики обязаны пользоваться СП 12-135-2003 «Отраслевые типовые инструкции по охране труда».

Технику безопасности при преимущественно механизированном строительстве обеспечивают, проводя следующие мероприятия:

- на объекте выделяют лицо, отвечающее за выполнение правил техники безопасности;
- проводят вводный инструктаж при начале работ и инструктаж на рабочих местах;
- ограждают все движущиеся части, а также места поступления или выхода материалов из машин;

- устраивают ограждения и применяют безопасные конструкции при установке силовых агрегатов, воздухопроводов и электропроводки;
- тщательно ограждают места работы дорожных машин как в дневное, так и в ночное время, а также машин, оставляемых по тем или иным причинам на дороге.

### Противопожарные мероприятия

К зданию должен быть обеспечен свободный подъезд. Кроме того, необходимо сохранить свободными подъезды к существующим зданиям и сооружениям.

Необходимо обеспечить свободный подход к пожарному инвентарю и гидрантам.

В процессе разгрузки и складирования строительных материалов и деталей следить за тем, чтобы проезды и подъезды к зданиям, источникам водоснабжения и первичным средствам пожаротушения не загромождались и их можно беспрепятственно использовать в случае возникновения пожара.

Противопожарное оборудование должно содержаться в исправном, работоспособном состоянии.

Для соблюдения пожарной безопасности на территории строительства складываемые строительные материалы размещаются с соблюдением противопожарных разрывов от зданий и сооружений.

Проводка временных электрических сетей и установка электрооборудования должны соответствовать требованиям СНиП 12-03 2001.

Куриль разрешается только в специально отведенных местах.

Необходимо строго соблюдать меры пожарной безопасности при хранении легковоспламеняющихся горючих материалов.

Электросварочные, газосварочные и газопламенные работы вести лишь с письменного разрешения лица, ответственного за пожарную безопасность на строительстве, и с соблюдением требований ГОСТ 12.3.003-86 «Работы электросварочные. Требования безопасности».

Газовые баллоны должны предохраняться от ударов и действия прямых солнечных лучей.



Рабочие места, опасные во взрыво- или пожарном отношении, должны быть укомплектованы первичными средствами пожаротушения.

Не разрешается накапливать на строительной площадке горючие вещества, жирные масляные тряпки, опилки или стружки и отходы пластмасс.

#### Санитарно-бытовое обеспечение

Санитарно-бытовое обеспечение строительных рабочих должно предусматривать:

- наличие в бытовом помещении места для обогрева рабочих (эл. тэны), места для хранения рабочей и домашней одежды (шкафчики закрытые), места для приема пищи (стол), умывальника;

- обеспечение всех работающих на строительной площадке питьевой водой из расчета 3 л на одного человека в день. В случае привозного обеспечения водой, храниться питьевая вода должна в бытовом помещении;

- наличие в бытовом помещении аптечки с набором медицинских средств для оказания первой доврачебной помощи пострадавшим.

Работодатель обязан обеспечивать хранение, стирку, дезинфекцию, дегазацию, дезактивацию и ремонт выданных работникам по установленным нормам специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

### **13. Описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период производства ремонтных работ**

В соответствии с федеральным законом РФ «Об охране окружающей среды» проектом организации строительства предусматривается следующее:

- строительный мусор, который нельзя использовать на площадке, должен отвозиться на свалку, при этом металлические отходы должны собираться и сдаваться в организации «Вторчермет»;

- механизмы, работающие на стройплощадке, должны быть проверены на токсичность.

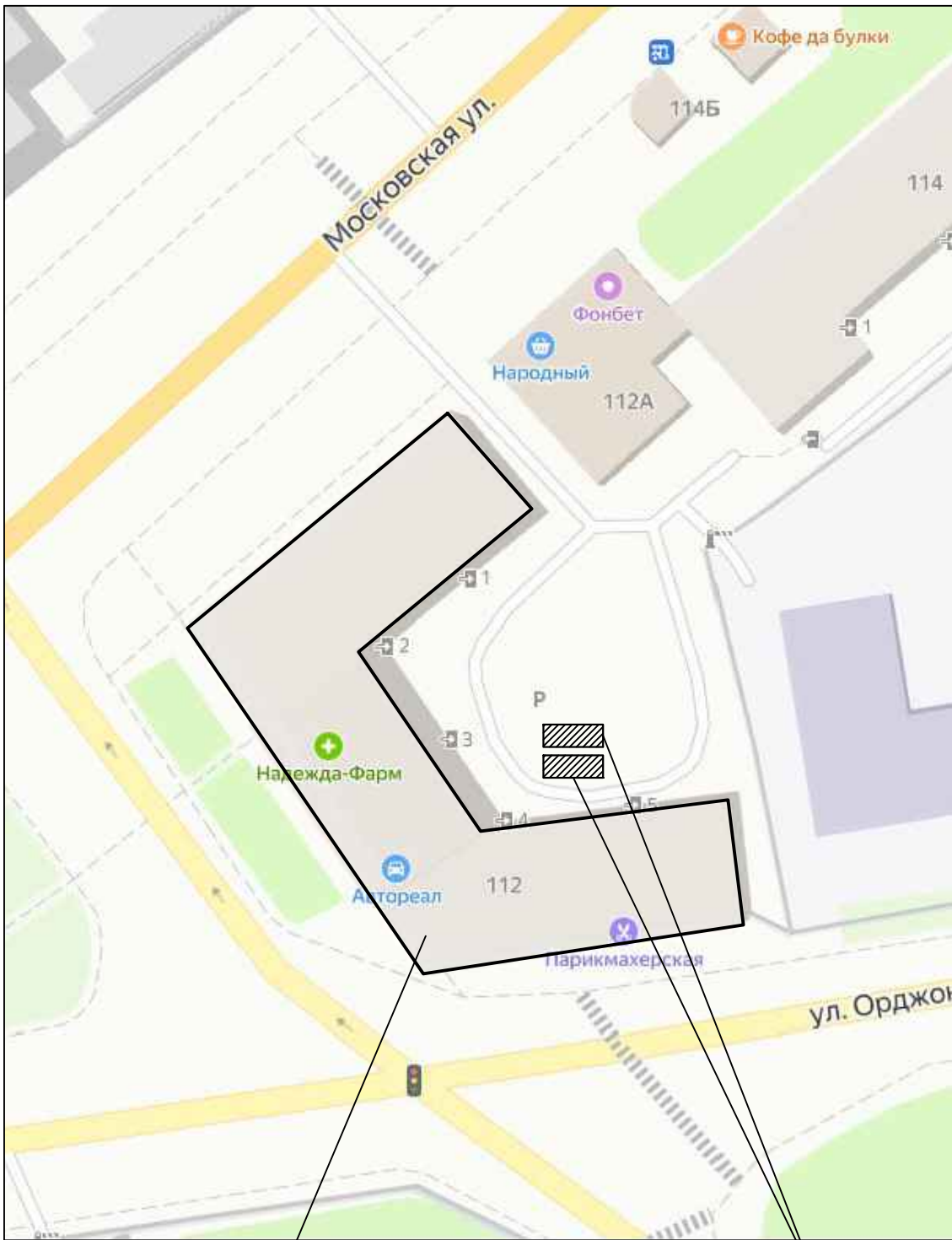
При кратковременной работе для снижения выбросов выхлопных газов следует исключать работу дизельных двигателей вхолостую.

При осуществлении строительства необходимо руководствоваться требованиями об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов.

**14. Перечень мероприятий по организации мониторинга за состоянием зданий и сооружений, расположенных в непосредственной близости отремонтируемого объекта, земляные, строительные, монтажные и иные работы на котором могут повлиять на техническое состояние и надёжность таких зданий и сооружений**

При выполнении работ необходимо соблюдать особую осторожность, чтобы не нарушить существующие конструкции и не повредить существующие подземные коммуникации. В процессе монтажных работ необходимо вести мониторинг за состоянием конструкций существующего здания, не допуская нарушения его прочности и устойчивости.

Стройгенплан



Ремонтируемое  
здание

Площадки для  
складирования материалов

Инв. N подл.		Подп. и дата		Взам. инв. N	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата
					Лист