

Выписка СРО Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,  
 регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»  
 в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.

КГИОП СПб  
 № 01-24-474/25-0-0  
 от 20.02.2025



3

Заказчик - ООО «ОРИОН»

*К.В. Марков*

### Приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»

по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 3 Проектная документация Пояснительная записка

392-2024-ПЗ

<b>СОГЛАСОВАНО</b>	
<small>Комитет по государственному контролю за использованием объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)</small>	
Письмо от <b>11.03.2025</b>	рег. № <b>01-24-474/25-0-1</b>

Отметка исполнителя:  
*В. Клевет / Мамбурев А.А.*



Генеральный директор  
 Главный инженер проекта

Кузнецова Т.В.  
 Абаимов Н.Г.

Санкт-Петербург  
 2024

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

---

---

Выписка СРО Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,  
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»  
в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.

Заказчик – ООО «ОРИОН»

**Приспособление для современного использования объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом К.В. Маркова»**

по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части  
помещения 5Н

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 3. Проектная документация**  
**Пояснительная записка**

**392-2024-ПЗ**

**Том 3.1**

Санкт-Петербург  
2024

Выписка СРО Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,  
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»  
в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.

Заказчик – ООО «ОРИОН»

**Приспособление для современного использования объекта культурного  
наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»**

по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части  
помещения 5Н

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 3 Проектная документация  
Пояснительная записка**

**392-2024-ПЗ**

**Том 3.1**

Генеральный директор  
Главный инженер проекта

Кузнецова Т.В.  
Абаимов Н.Г.

Санкт-Петербург  
2024

Взам.инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
392-2024-ПЗ.С	Содержание тома	
392-2024-ПЗ.СП	Состав проекта	
392-2024-ПЗ.	Пояснительная записка	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

392-2024-ПЗ.С

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Разработал		Ботмаев			11.24	 <b>КУЗНИЦА</b> ПРОЕКТНОЕ БЮРО		
Г И П		Абаимов			11.24			
Н. контр.		Лесешенко			11.24			

Содержание тома

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Обозначение	Наименование	Примечание
		<b>Раздел 1. «Предварительные работы»</b>	
1	392-2024-ИРД.ФФ	Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация	
		<b>Раздел 2. «Комплексные научные исследования»</b>	
2	392-2024-КНИ	Комплексные научные исследования	
		<b>Раздел 3. «Раздел 3. Проектная документация»</b>	
3.1	392-2024-ПЗ	Пояснительная записка	
3.2	392-2024-АР	Архитектурные решения	
3.3	392-2024-ИОС	Инженерные сети	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Ботмаев			11.24
Г И П		Абаимов			11.24
Н. контр.		Лесешенко			11.24

392-2024-СП

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	



**КУЗНИЦА**  
ПРОЕКТНОЕ БЮРО

## Оглавление

Введение .....	2.
1.    Общая часть.....	4.
2.    Архитектурные решения.....	5
3.    Технологические рекомендации по ремонту штукатурной отделки откосов...7	
4.    Вентиляция.....	9.
5.    Электроснабжение .....	9
6.    Слаботочные сети.....	9
7.    Водоснабжения и канализация.....	10.
8.    Решения по производству работ .....	10.
9.    Противопожарные мероприятия .....	11

Согласовано					

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

							392-2024-ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			
Разработал		Ботмаев			11.24				
Г И П		Абаимов			11.24				
Н. контр.		Лесешенко			11.24				
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	12
									



объектов защиты.

13. СП 3.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности.

14. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

15. СП 29.13330.2011 Полы.

16. СП 48.13330.2019 Организация строительства.

17. СП 163.1325800.2014 Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов.

18. СП 55-101-2000 Свод правил по проектированию и строительству ограждающих конструкций с применением гипсокартонных листов.

19. Серия 1.031.9-2.07 Комплектные системы КНАУФ. Перегородки. Выпуск 4.

20. Серия 1.073.9-2.08 Комплектные системы КНАУФ. Облицовка. Выпуск 3.

21. Серия 1.045.9-2.08 Комплектные системы КНАУФ. Подвесные потолки. Выпуск 2.

22. СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение.

23. СП 112.13330.2011 Пожарная безопасность зданий и сооружений.

24. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ.

25. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

# 1. Общая часть

Объект: Салон красоты

Этажность - 1 этаж.

Помещение, предназначенное для размещения салона красоты, располагается по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н.

Целью проектных работ является выполнение приспособления помещения с целью размещения салона красоты.

Все проектные решения не нарушают Предмет охраны памятника.

На основании проведенных комплексных научных и натурных исследований установлено следующее:

- состояние ограждающих конструкций работоспособное;
- в границах помещения 5-Н планировка соответствует выписке ЕГРН;
- состояние сетей инженерно-технического обеспечения удовлетворительное.
- состояние окон и двери неудовлетворительное.

Необходимо выполнить:

- утраченное крыльцо для входа в помещение требует восстановления;
- выполнить замену окон и двери;
- заложить дверной проем в общедомовой тамбур;
- выполнить демонтаж решеток на фасаде в осях А-Г.

Помещения салона красоты обеспечены следующими системами:

Электроснабжение;

Водопровод и канализация;

Отопление, вентиляция;

Точка доступа сети «интернет»

Проектом предусмотрены следующие виды работ:

- демонтаж и устройство новых перегородок из ГКЛ;
- обшивка стен материалами ГКЛВ и ГКЛ;
- монтаж остекленных перегородок;
- установка внутренних дверей;
- демонтаж существующих и устройство новых подшивных потолков из ГКЛ и ГКЛВ;
- устройство чистового покрытия полов;
- отделка и декоративное оформление стен помещения;
- замена оконных заполнений первого этажа в осях 3-4 и А-Г на новые с алюминиевым профилем с учетом предмета охраны (7 штук);
- демонтаж решеток на фасаде в осях А-Г.
- восстановление нарушенной отделки оконных откосов; методика в ПЗ!
- замена дверного заполнения в осях 3-4 на новое ПВХ с алюминиевым профилем;
- устройство крыльца для входа по оси Г
- закладка дверного проема в общедомовой тамбур м/о 2/В-Г;
- устройство систем электроснабжения, электрооборудования, водоснабжения и

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-ПЗ



Расстекловка заполнений окон и дверей принята на основании замеров существующего исторического оконного заполнения. Материал заполнения оконных и дверных проемов металлопрофиль с двухкамерными стеклопакетами.



Рис. 1 Входная зона в помещение 5Н

## 2.2. Помещения:

перепланировка помещений:

- перестройство перегородок и облицовка стен материалами ГКЛВ и ГКЛ;
- монтаж остекленных перегородок;
- установка внутренних дверей;
- устройство санузлов;
- отделка и декоративное оформление стен помещения;
- устройство покрытия полов;
- устройство подвесных и подшивных потолков;
- закладка проема на общедомовой тамбур.

Возводимые перегородки и облицовка стен по металлокаркасу проектируется из гипсокартонных влагостойких КНАУФ-листов (ГКЛ и ГКЛВ) – тип А.

Отделку стен и устройство перегородок производить по технологии Кнауф и согласно альбома рабочих чертежей "Комплектные системы КНАУФ". Серия 1.031.9-2.07, выпуск 3., серия 1.031.9-2.07 Комплектные системы КНАУФ. Перегородки. Выпуск 4.

Условная отметка чистого пола проектируемого помещения равна  $\pm 0.000$ .

Полы выполнены из:

- Керамогранит 1200х600мм;
- Наливной пол;

До устройства полов в помещениях санузлов и мокрых зон выполняется обмазочная

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	------	------	--------	-------	------

392-2024-ПЗ

Лист

6

гидроизоляция.

Плинтус – П9 140/22 Дюрополимер плинтус напольный BelloDeco.

Стены:

- Шпаклевка с последующей окраской вододispersионной краской. (Lanors Mons148 Sea Foam)

- Шпаклевка с последующей окраской вододispersионной краской. Lanors Mons105 Cowberry или 55 Berry Kiss

- Керамогранит 600x1200мм

- Декоративные 3D панели Artpole PALLADA M-0062 600x600мм

- Микроцемент.

Потолки:

- Подшивной потолок ГКЛ и ГКЛВ, Шпаклевка с последующей окраской вододispersионной краской.

Внутренняя отделка помещений выполняется в соответствии с санитарноэпидемиологическими заключениями в соответствии с областью применения и пожарными требованиями из материалов, разрешенных к применению в общественных учреждениях на территории Российской Федерации. Поверхность стен и потолков помещений должна быть относительно гладкой, легкодоступной для влажной уборки и устойчивой при использовании моющих, дезинфицирующих средств и возможностью обработки паром и горячей водой. Поверхности и их соединения должны исключать накопления пыли и микроорганизмов.

Расстановка оборудования обеспечивает возможность его влажной уборки с использованием моющих и дезинфицирующих средств.

### 3. Технологические рекомендации по ремонту штукатурной отделки

Общие положения

Исторический штукатурный слой фасадов выполнен на сложном известковом и известково-гипсовом растворе, поэтому при проведении ремонтных работ утраты штукатурной отделки восполняются сложным раствором на основе известкового вяжущего.

Толщина слоя штукатурного намета определяется толщиной сохранившегося штукатурного слоя и требованиями проекта на проведение ремонтных работ.

#### 1. Механическая расчистка поверхности

Производство работ по механической очистке штукатурной отделки фасадов состоит из следующих последовательных операций:

Удаление деструктированного ремонтного или оригинального строительного раствора на основе известки до плотных слоев известковой штукатурки или кирпичного основания. Расчистка выполняется от границ удаляемого участка к центру.

Производство работ.

Аккуратное удаление фрагментарных участков штукатурки, выполненных цемент содержащими строительными растворами, выполняется при помощи скапелли ручным способом до плотных слоев известковой штукатурки или кирпичного основания.

Аккуратное удаление фрагментов штукатурных растворов на основе известки,

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-ПЗ

Лист

7

утративших адгезию между слоями известковой штукатурки, а также к кирпичному основанию, при помощи скarpели и молотка ручным способом до плотных слоев известковой штукатурки или до кирпичной кладки. Расчистка выполняется от границ удаляемого участка к центру.

Удаление осыпающихся красочных составов производится с использованием мастерков на плоских участках фасада.

На плоских участках фасада поздние наслоения цементными растворами и окраски удаляется с помощью фрезерной машинки с пылеуловителем. Все операции по очистке штукатурной отделки производятся после проведения технологического процесса на небольших опытных участках, обрабатывая оптимальную глубину выпуска резца, необходимую для удаления каждого слоя отдельно.

#### 2. Сохранение оригинального штукатурного слоя, имеющего дефекты

Для отбортовки рекомендуется использовать составы Рунит Оригинальная крупная ООО «РУНИТ», штукатурка крупнозернистая Петромикс LP-03 ООО «Торговый дом «Ремикс».

После формирования гнезда и дополнительного бортового укрепления, провести кальматацию вскрытых поверхностей сохраняемой штукатурки. Для этой цели рекомендуется применение известкового молочка, приготовляемого из 1 объемной части извести-теста 3 частями воды и протертого через сито с ячейкой до 0,2 мм. Раствор наносится на поверхность сохраняемой вскрытой штукатурки кистью, не допуская переувлажнения.

Перед выполнением «отбортовки» кромки штукатурного слоя кальматируются грунтовкой на основе растворов силикатов калия «Silitol Konzentrat» (Линнимакс) или «Рунит грунтовка силикатная» (ООО РУНИТ) разбавленные водой в соотношении 1:1. Составы наносятся на поверхность кромок старой штукатурки с помощью кисти. После отвердения (мин. через 14 дней) можно наносить штукатурный слой.

#### 3. Восполнение утрат штукатурного слоя

Для ремонта штукатурной отделки фасада могут использоваться известковые составы, близкие по составу к оригинальным, поставляемые в виде готовых сухих смесей:

ООО «РУНИТ»

- «Рунит Оригинальная крупная»
- «Рунит Оригинальная накрывочная (финишная)»
- «Рунит для карнизов и тяг накрывочная» для профилированных элементов ООО

«Торговый дом «Ремикс»

- Петромикс LP-03
- Петромикс LP-04

#### 4. Окраска штукатурной отделки

Для окраски материалами силикатной программы рекомендуется применить материалы следующих производителей:

- ООО «ЛИННИМАКС» (Московская область):
- грунтовка силикатная Silitol Rapid Konzentrat. Нанесение в один слой, расход готовой смеси не менее 0,2 л/м<sup>2</sup>.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	392-2024-ПЗ	Лист
							8

- краска фасадная дисперсионно-силикатная матовая Sytitol Finish 130. Нанесение в два слоя с интервалом между слоями не менее 6-12 часов, расход 0,2 л/м2/1 слой.

Окрасочная система фирмы ООО «РУНИТ» (Санкт-Петербург):

- грунтовка силикатная Рунит
- краска силикатная Рунит.

#### 4. Вентиляция и отопление

Для вентиляции всех помещений применяются вентиляционные каналы.

На вентиляционные канал устанавливаются решетки.

Все существующие радиаторы с подводкой к ним сетей подлежат замене на аналогичные по производительности

#### 5. Электроснабжение

Электроснабжение объекта осуществить от РЧ к ВРУ кабельной линией: марки ВВГнгLS 5х185, а так же второй ввод кабельной линией: марки ВВГнгLS 5х6.

Групповую осветительную сеть выполнить трехпроводной.

Способ прокладки - скрыто: за подвесными и подшивными потолками, в стенах.

Кабели для обеспечения возможности замены электропроводки, проложить в легких гофрированных трубах из самозатухающего ПВХ-пластиката.

Общее рабочее освещение объекта выполнить светильниками со светодиодными лампами. Аварийное и эвакуационное освещение проложить сертифицированными огнестойкими кабельными линиями (ОКЛ) с пределом огнестойкости не менее 60 минут.

Групповая прокладка кабелей систем аварийного освещения эвакуационных знаков и указателей выполняется по отдельным лоткам со степенью огнестойкости R60.

Управление освещением осуществлять выключателями, расположенными согласно плана прокладки групповой осветительной сети.

#### 6. Слаботочные сети:

- видеонаблюдение
- охранная сигнализация
- пожарная сигнализация
- сеть «интернет»

Система видеонаблюдения включает в себя установку двух камер на фасаде здания у входа в помещение салона с целью обеспечения контроля безопасности. Камеры устанавливаются на гладкую поверхность стены, кожух камер окрашивается в цвет фасада.

Охранная сигнализация представлена датчиками на окнах и дверях с внутренней стороны.

Пожарная сигнализация беспроводная, датчики крепятся к подшивным и подвесным потолкам.

Подключение к сети интернет предусматривается от существующей точки доступа, раздача интернета выполняется путем установки wi-fi роутеров.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	392-2024-ПЗ	Лист 9





пожара имеющимися первичными средствами пожаротушения и передвижной пожарной техникой, с участием членов добровольной пожарной дружины. Обеспечить соблюдение требований безопасности работниками, принимающими участие в тушении пожара;

- на месте аварии и (или) пожара прекратить все работы, в том числе с применением открытого огня, отключить все оборудование;

- оказать первую помощь пострадавшим при аварии и (или) пожаре, удалить из опасной зоны всех рабочих, ИТР, не занятых ликвидацией аварии и (или) пожара;

- людей, занятых ликвидацией аварии и (или) пожара и ремонтную технику, по возможности располагать с наветренной стороны;

- организовать встречу и сопровождение к месту аварии и (или) пожара прибывающих подразделений пожарной охраны МЧС России;

- осуществлять общее руководство тушением пожара (с учетом специфических особенностей объекта) до прибытия пожарных подразделений. Высота эвакуационных выходов в свету не менее 1,9 м, ширина выходов в свету – не менее 0,8 м согласно требованиям СП 1.13130.2020.

Помещение оборудуется системами противопожарной защиты согласно СП 484.1311500.2020.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	392-2024-ПЗ	Лист 12