



**МОСКОМАРХИТЕКТУРА**  
**КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ**  
**ГУП**

**ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

125047, г. Москва, Триумфальная площадь, д. 1  
 тел.: (495) 250-16-82

www.glavapu-mos.ru  
 post@glavapu-mos.ru

Регистрационный №: 175/119

Дата: 23.07.2013 г.

**АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

для оценки возможности проведения работ, связанных с частичным изменением внешнего архитектурного облика объекта или отдельных элементов (частей) фасадов или конструкций, перепланировки (переоборудования, переустройства) помещений объекта нежилого назначения, не затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

- |  |  |
|--|--|
| 1.1. Административный округ:   | Южный  |
| 1.2. Район:  | Чертаново Южное  |
| 1.3. Адрес объекта:  | Варшавское шоссе, д.158, корп.2, кв.383, кв.384          |
| 1.4. Наименование объекта  | жилые помещения, расположенные на 1-ом этаже жилого дома |
| 1.5. Функциональное назначение объекта (по документам инвентаризации): | жилые (квартиры)   |
| 1.6. Заявитель:  | Скорин В.А.  |

**2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ**

**2.1. Описание работ по объекту:**

В соответствии с представленной проектной документацией планируется переустройство и объединение квартир под нежилые цели с обустройством 2-х обособленных входов, расположенных на 1-ом этаже жилого дома.

**2.2. Функциональное назначение объекта (по проекту):**

Офис.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАЯВИТЕЛЕМ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

#### 3.1. Правоустанавливающая документация:

- Свидетельство о государственной регистрации права (общая долевая собственность, доля в праве 1/2) 77-АО 562686 от 11.01.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права (общая долевая собственность, доля в праве 1/2) 77-АО 562685 от 11.01.2013 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) уч.№ 13-38-011385 от 04.03.2013г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) уч.№ 13-38-011384 от 04.03.2013г.;

#### 3.2. Проектная документация:

Проект объединения и переустройства 2-х квартир с переводом в нежилой фонд по адресу: г.Москва, Варшавское шоссе, д.158, корп.2, кв.383, кв.384 (1-й этаж), выполненный ООО «ГМИДАЛ» (Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0783-2011-7723719671-11-3 от 18.12.2012г.)

Техническое заключение о техническом состоянии конструкций и возможности производства работ по переустройству и (или) перепланировке квартир №№ 383, 384, расположенных по адресу: г.Москва, Варшавское шоссе, д.158, корп.2, выполненное ГУП «МНИИТЭП» (Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2.0161/06 от 27.03.2013г.)

### 4. ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА



#### **4.1. Существующее положение объекта:**

Объектом проектирования является часть 16-ти этажного панельного жилого дома 1982 года постройки серии П-44. Наружные стены – навесные трехслойные панели, междуэтажные перекрытия – железобетонные панели, размером «на комнату». Высота этажа – 2,70 м.

Объект расположен в городе Москва, в сложившейся жилой застройке района «Чертаново Южное» Южного Административного Округа. Ближайшая станция метро «Анино».  
Общая площадь квартиры № 383 – 74,7 кв.м. (в соответствии с материалами БТИ).  
Общая площадь квартиры № 384 – 37,9 кв.м. (в соответствии с материалами БТИ).  
Общая площадь помещений – 112,6 кв.м (в соответствии с материалами БТИ).

Проектом не предусматриваются работы, затрагивающие несущие конструкции здания или влияющие на их несущую способность, согласно Технического заключения, выполненного ГУП «МНИИТЭП».

### **5. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.**

#### **5.1. Комплектность (состав требуемой проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.10.11г. № 508-ПП):**

Проектная документация представлена комплектно, в составе, соответствующем постановлению Правительства Москвы от 25.10.11г. № 508-ПП.

#### **5.2. Качественный уровень текстовых и графических материалов (в соответствии с ГОСТ Р 21. 1101 – 2009):**

Текстовые и графические материалы разделов проектной документации в необходимом и достаточном объеме раскрывают характер планируемых мероприятий и выполнены в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21. 1101 – 2009.

### **6. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ.**

#### **6.1. Цель разработки проектной документации:**

Целью разработки является улучшение условий эксплуатации помещений предназначенных для объединения и перевода под нежилые цели, и обеспечение беспрепятственного доступа в него населения.

#### **6.2. Объемно – планировочные и архитектурно – художественные решения, принятые в проектной документации:**

В соответствии с разработанным проектным решением производятся следующие работы:

##### **1. Устройство 2-х обособленных входов:**

1.1. Устройство 2-х дверных проемов по оси «А» м/о «1-2» и по оси «Б» м/о «3-4» путем демонтажа подоконных зон существующих оконных проемов с установкой дверных блоков из стеклопакетов в алюминиевом профиле;

1.2. Устройство крыльца к вновь проектируемым входам из металлических конструкций с общей площадкой и двумя лестницами с последующей облицовкой площадки перед входами и ступеней керамогранитом с противоскользящей поверхностью;

1.3. Устройство наружного тамбура по оси «Б» м/о «3-4» из двойных стеклопакетов в алюминиевом профиле с установкой распашных дверей;

1.4. Устройство поручней из нержавеющей стали;

1.5. Устройство фасадного остекления по оси «А» с использованием алюминиевых светопрозрачных конструкций

2. Замена оконного заполнения на двойные стеклопакеты в ПВХ профиле без изменения рисунка и цвета;

3. Установка рольставен с механическим приводом на окнах по осям «Е» и «Ж»;

4. Устройство 2-х фонарей на фасаде здания, на уровне 1-го этажа для наружного освещения.

#### **6.3. Благоустройство прилегающей территории:**

Устройство 2-х дорожек к проектируемым входам из тротуарной плитки.

**7. АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ В ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (Фотомонтаж проектного решения в части, касающейся изменений на фасаде здания):**



**8. АНАЛИЗ ПРОЕКТНОГО РЕШЕНИЯ.**

**8.1. По представленной проектной документации:**

Все рассмотренные разделы представленной проектной документации выполнены в соответствии с действующими нормативными актами, документами и требованиями (МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г.Москвы»; МГСН 1.02-02 «Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории г.Москвы»; СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»; СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»; СП 31-01-2003 «Жилые здания многоквартирные»; «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. №123-ФЗ).

**8.2. По объемно-планировочным и архитектурно-художественным решениям, принятым в проекте (обеспечение требований по функциональному назначению, эксплуатационному комфорту и безопасности объекта; создание единого композиционного и цветового архитектурного облика объекта):**

Общее объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение проекта выполнено с учетом обеспечения требований функционального назначения объекта, его эксплуатационного комфорта, безопасности и целостности архитектурного облика фасада здания в части создания единого композиционно-колористического решения объекта и существующего контекста.

**8.3. По предлагаемым в проекте отделочным материалам (стилистическая и фактурная совместимость с существующим контекстом; степень применения в современной архитектуре; наличие сертификации):**

Отделочные материалы, предлагаемые в проектом решении, выбраны с учетом стилистической и фактурной совместимости их с существующим контекстом здания и широкого диапазона применения в современной архитектуре.

**8.4. По благоустройству территории, прилегающей к объекту:**

Предлагаемые в проекте мероприятия по благоустройству территории не нарушают ее эстетического восприятия.

## 9. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.

**(Возможность или мотивированный отказ в согласовании проекта, с указанием причин и ссылками на нормативы, СНиП и ГОСТ. Рекомендации по устранению выявленных замечаний):**

Рассмотренная проектная документация может быть представлена для согласования в Управление ландшафтной архитектуры, комплексного благоустройства и дизайна городской среды Москомархитектуры.

### Примечания:

1. Данные аналитические материалы не дают право на производство строительных и отделочных работ.
2. Данные аналитические материалы действуют при выполнении всех требований и рекомендаций (пункт 9).
3. Данные аналитические материалы действуют совместно с проектными материалами, согласованными с Управлением ландшафтной архитектуры, комплекса благоустройства и дизайна городской среды Москомархитектуры.

Начальник Центра координации  
проектирования комплексного  
благоустройства



А.И.Гук

Ответственный исполнитель:  
Начальник ТО ЦКПКБ по ЮАО

Е.М.Белов