



**Строительство многоквартирного жилого дома
Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный
район, д. Ополье, 8А, КН:ЗУ 47:20:0816001:195**

Проектная документация

**Раздел 12. «Иная документация в случаях,
предусмотренных федеральными законами»**

**Подраздел 1. «Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации объектов капитального строительства»**

148-К/2019-ТЭ

Том 12.1

г. Санкт-Петербург
2019



**Строительство многоквартирного жилого дома
Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный
район, д. Ополье, 8А, КН:ЗУ 47:20:0816001:195**

Проектная документация

**Раздел 12. «Иная документация в случаях,
предусмотренных федеральными законами»**

**Подраздел 1. «Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации объектов капитального строительства»**

148-К/2019-ТЭ

Том 12.1

Генеральный директор

С.А. Герасимов

Главный инженер проекта

Н.В. Мурзина

г. Санкт-Петербург
2019



ПРОЕКТНО-МОНТАЖНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ГК КРАФТ

Общество с ограниченной ответственностью «ГК «Крафт»
Юридический адрес: 192289, г. Санкт-Петербург, Софийская ул., д. 72, литер А
ИНН 7801583692 КПП 781601001

**Строительство многоквартирного жилого дома,
Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,
д. Ополье, 8А, КН:ЗУ 47:20:0816001:195**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных
федеральными законами»**

**Подраздел 1. «Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации объектов капитального строительства»**

148-К/2019-ТЭ

Том 12.1

**г. Санкт-Петербург
2019**



**Строительство многоквартирного жилого дома,
Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,
д. Ополье, 8А, КН:ЗУ 47:20:0816001:195**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных
федеральными законами»**

**Подраздел 1. «Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации объектов капитального строительства»**

148-К/2019-ТЭ

Том 12.1

Генеральный директор _____ /А.А. Врачев/

Главный инженер проекта _____ /Н.В.Мурзина/

Состав проектной документации

Номер раздела	Наименование раздела	Шифр раздела
	Результаты инженерных изысканий	
	Отчётная документация по результатам инженерно-геодезических изысканий	148-К/2019-ИГДИ
	Отчётная документация по результатам инженерно-геологических изысканий	148-К/2019-ИГИ
	Отчётная документация по результатам инженерно-экологических изысканий	148-К/2019-ИЭИ
1	Пояснительная записка	148-К/2019-ПЗ
2	Схема планировочной организации земельного участка	148-К/2019-ПЗУ
3.1	Архитектурные решения	148-К/2019-АР
3.2	Инсоляция и КЕО	148-К/2019-ИКЕО
3.3	Строительная акустика	148-К/2019-СА
4	Конструктивные решения	148-К/2019-КР
5.1.	Система электроснабжения	148-К/2019-ЭС
5.2	Система водоснабжения	148-К/2019-БК1
5.3	Система водоотведения	148-К/2019-БК2
5.4.1	Отопление, вентиляция	148-К/2019-ОВ1
5.4.2	Индивидуальный тепловой пункт	148-К/2019-ИТП
5.5.1	Радиофикация	148-К/2019-РТ
5.5.2	Структурированная кабельная система и телефонизация	148-К/2019-СКС
5.5.3	Система коллективного телевидения	148-К/2019-ТВ
5.5.4	Система контроля и управления доступом (домофон)	148-К/2019-СКУД
6	Проект организации строительства	148-К/2019-ПОС
8.1	Мероприятия по охране окружающей среды	148-К/2019-ООС
8.2	Расчет шума на период строительства	148-К/2019-ООС1
9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	148-К/2019-ПБ
10	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	148-К/2019-ОДИ
10(1)	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	148-К/2019-ЭЭ
11	Смета на строительство объектов капитального строительства	148-К/2019-СД
12.1	Требования по технической эксплуатации	148-К/2019-ТЭ
12.2	Сведения о нормативной периодичности выполнения, объеме и составе работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации	148-К/2019-СКР

Взам. инв. №		Подл. и дата													
									148-К/2019-СП						
Инв. № подл.			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов			
											П	1	1		
												ООО «ГК «Крафт»			

Обозначение	Наименование	тр
148-К/2019-ТЭ.С	Содержание тома	
148-К/2019-ТЭ.ПЗ	Общие данные	
	Расчетные данные	
	Объемно-планировочные решения	
	Архитектурное решение фасадов	
	Благоустройство	
	Технико-экономические показатели	
	Описание строительных конструкций	
	Вентиляция	
	Водоснабжение	
	Основные требования к эксплуатации	
	Требования безопасности строительных конструкций и оснований при эксплуатации	
	Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядке проведения осмотров	

						148-К/2019-ТЭ. С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.	Мурзина					Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Н. контр.	Попов						ООО «ГК «Крафт»		

Общие данные

Проект разработан на основании следующей документации:

- Договор о намерении строительства от 05.08.2019 г;
- Техническое задание на проектирование.

Расчетные данные

- Уровень ответственности здания – II.
- Степень огнестойкости здания – III
- Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3
- Класс конструктивной пожарной опасности здания С0.

Объемно-планировочные и архитектурно-художественные решения

Участок, предназначенный для размещения жилого многоквартирного дома, расположен в центральной части д. Ополе Кингисеппского муниципального района Ленинградской области. На момент проектирования участок под пятном застройки свободен от капитальной застройки, высокоствольных зеленых насаждений и сетей инженерных коммуникаций.

Территория участка с северо-востока и юго-запада ограничена проездом, с северо-запада и юго-востока - земельными участками свободными от застройки.

Рельеф участка с перепадами высот от 74,80 м в юго-западной части до 73,95 м к северо-востоку.

Проектом предусматривается территорию, прилегающую к жилому многоквартирному дому, заасфальтировать и озеленить, для легкового автотранспорта жителей устройство парковочных мест, в том числе и для инвалидов на креслах-колясках, установка контейнера для отходов.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке +75,20 м Балтийской системы координат.

Здание жилого многоквартирного дома Т-образное в плане. К основному 4-этажному объему пристроена одноэтажная пристройка для размещения ГРЩ, ИТП и ВУ. Высота здания от проезда до верха парапета составляет 14,300 м. высота жилого этажа составляет 2,73 м, высота технического подполья для прокладки инженерных коммуникаций – 1,6 м, высота технических помещений – 2,1 м.

Вход для жителей в подъезд 1 и 3 секций предусмотрен с уровня земли через тамбур на лестничную клетку. Входная площадка имеет навес.

В соответствии с письмом администрации о наличии инвалидов в числе переселяемых граждан во 2 секции предусмотрены квартиры для их проживания. На первом этаже квартира для инвалида-колясочника.

Вход для жителей в подъезд 2 секции предусмотрен по наружной лестнице на первый этаж, дублируемый пандусом с уклоном 1:20.

Ширина марша лестницы не менее 1,35 м.

Наружные несущие ограждающие конструкции:

						148-К/2019–ТЭ. ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.	Мурзина					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО «ГК «Крафт»		
Н. контр.	Попов								

-трехслойная стеновая несущая панель толщиной 350 мм под окраску с толщиной наружного ж/б слоя не менее 70 мм, внутреннего ж/б слоя не менее 120 мм, среднего слоя толщиной 160 мм из пенополистерола с обрамлением по периметру минеральной ватой шириной 100 мм;

-трехслойная стеновая ненесущая панель толщиной 310 мм под окраску с толщиной наружного ж/б слоя не менее 70 мм, внутреннего ж/б слоя не менее 80 мм, среднего слоя толщиной 160 мм из пенополистерола с обрамлением по периметру минеральной ватой шириной 100 мм.

Кровля плоская с внутренним водостоком с покрытием из полимерных рулонных материалов.

Перегородки внутриквартирные – бетонные блоки СКЦ 2Р-15 толщиной 80 мм.

Перегородки межквартирные – панели стеновые внутренние железобетонные толщиной 160 мм.

Внутренние несущие стены - панели стеновые внутренние железобетонные толщиной 160 мм.

Архитектурное решение фасадов

Архитектурное решение фасадов проектируемого здания соответствует стилистике окружающих сооружений. В решении фасадов применяются современные энергосберегающие материалы и конструкции.

Динамичность композиции фасада достигается благодаря чередованию светлых и темных оттенков фасадной краски— золотисто-бежевого и коричневого.

Благоустройство

Для создания нормальных санитарно-гигиенических условий содержания площадей, прилегающих к проектируемым зданиям, проектом предусматривается мероприятия по благоустройству территории:

- асфальтирование проездов;
- устройство тротуаров с асфальтобетонным и набивным покрытием;
- устройство спортивной площадки и площадки для игр детей с набивным покрытием;
- подсыпка чистых грунтов в местах разбивки газонов;
- посев трав на слое растительной земли толщиной 20 см;
- устройство автостоянок для временного хранения автомобилей с минимальным размером 1 м/места 2,5×5 м;
- устройство автостоянок для временного хранения автомобилей инвалидов на кресле-коляске с минимальным размером 1 м/места 3,6×6 м.

Описание строительных конструкций

Здание бескаркасное с продольными несущими наружными стенами из трехслойных железобетонных панелей толщиной 350мм и внутренними стенами из однослойных железобетонных панелей толщиной 160мм.

Межкомнатные перегородки – бетонные блоки СКЦ 2Р-15 толщиной 80 мм.

Межквартирные перегородки – панели стеновые внутренние железобетонные толщиной 160 мм.

Вертикальные нагрузки воспринимаются диском перекрытия, выполненным из плит безопалубочного формования толщиной 220мм.

Жесткость, устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечиваются совместной работой несущих стен.

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						2
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

Совместная работа диска перекрытия и несущих стен обеспечивается за счет анкеровки пустотных плит со стенами. Единый контур горизонтального диска перекрытия (покрытия) обеспечивается за счет замоноличивания шпонок и анкеровки между собой пустотных плит.

Плиты ПБ многопустотные безопалубочного формования толщиной 220мм из тяжелого бетона В40F50 по ГОСТ 9561-2016. В качестве предварительно напрягаемой рабочей арматуры принята канатная арматура класса Ø12К7-1500 по ГОСТ Р 53772-2010. Расстояние от оси арматуры до грани бетона 35 мм.

Наружные стены – трехслойные железобетонные панели из тяжелого бетона класса В35F75W4 толщиной 350мм в соответствии с ГОСТ 31310-2015.

Внутренние стены – однослойные железобетонные панели из тяжелого бетона класса В35F75W4 толщиной 160мм в соответствии с ГОСТ 11024-2012.

Наружные и внутренние несущие стены опираются на ленточный фундамент шириной 1000мм. Внутренние самонесущие стены (без опирания на них пустотных плит) опираются на ленточный фундамент шириной 600мм.

Все конструкции крылец, входов в подвал и помещение под водомерный узел опираются на фундаментную плиту.

Ленточный фундамент – толщиной 400мм выполнен из бетона класса В25F100W6, армирован продольной арматурой класса А500С по ГОСТ Р 52544-2006, и поперечной арматурой А240 по ГОСТ 5781-82*.

Фундаментная плита – толщиной 200мм выполнена из бетона класса В25F100W6, армирована продольной арматурой класса А500С по ГОСТ Р 52544-2006.

Наружные цокольные стены – трехслойные железобетонные панели из тяжелого бетона класса В35F150W6 толщиной 350мм в соответствии с ГОСТ 31310-2015.

Гидроизоляция подземной части здания достигается применением бетона марки W6 по водонепроницаемости, а также устройством оклеечной гидроизоляции.

Вентиляция

В здании предусматривается естественная система вентиляции с естественным неорганизованным притоком в жилые помещения через открывающиеся окна и фрамуги и естественной вытяжкой из кухни и с/узлов через вентиляционные шахты из сборного железобетона. Нагрев приточного воздуха осуществляется за счет системы отопления здания.

В помещениях ГРЩ, ИТП и ВУ запроектирована однократная вытяжка через выделенный вентканал ВЕ1.

Системы обеспечения пожарной безопасности объекта

Жилой дом имеет объемно-планировочные решения и конструктивные исполнения эвакуационных путей, обеспечивающих безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Для обеспечения безопасной эвакуации:

- 1) установлены необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;
- 2) обеспечено беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы.

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						3
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

Теплоснабжение

Теплоснабжение приточных систем осуществляется от теплового пункта ИТП, размещаемого в подвале. Параметры воды для системы теплоснабжения: 95/70 °С.

Трубопроводы системы теплоснабжения выполнены из водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75* для диаметров до Ду50 включительно. Для изоляции трубопроводов используются изоляционные цилиндры «Rockwool».

Отопление

В здании применена система отопления с нижней разводкой подающих и обратных трубопроводов под потолком подвала здания и «П»-образными стояками. В качестве отопительных приборов применены стальные панельные радиаторы «Лидея» с боковым подключением теплоносителя. Тепловая мощность радиаторов выбрана с учетом нагрева приточного воздуха в жилых помещениях.

Магистральные трубопроводы системы отопления здания прокладываются по чистым поверхностям стен под потолком подвала здания и по потолку подвала здания с уклоном 0,002 в сторону ИТП. Материал магистральных трубопроводов системы отопления – сталь. На ветвях магистральных трубопроводов, на выходе из ИТП а также – на вводе в каждую секцию здания предусматривается установка запорной арматуры.

Магистральные трубопроводы отопления здания теплоизолируются трубками K-FLEX TUBE, толщиной 40 мм.

В нижних точках системы, а также – перед запорной арматурой предусматриваются сливные краны, диаметром Ду 15 мм.

Стояки системы отопления предусматриваются из армированного пластика (PPR). В качестве регулирующей арматуры принимаются запорно-регулирующие клапаны DANFOSS MSV-BD и MSV-I.

Трубопроводы стояков отопления прокладываются по чистым поверхностям стен помещений.

Трубопроводы стояков отопления здания теплоизолируются трубками K-FLEX TUBE, толщиной 40 мм.

Установка отопительных приборов – открытая.

Все отопительные приборы, устанавливаемые в жилых помещениях снабжаются арматурой с терморегуляторами.

На отопительных приборах, устанавливаемых на лестничных клетках, запорно-регулирующая арматура не предусматривается.

На отопительных приборах, устанавливаемых в помещении ИТП и ВУ предусматривается только установка запорной арматуры без терморегуляторов.

Для помещения ГРЩ предусматривается подвод стальных трубопроводов на сварке, с запорной арматурой, вынесенной за пределы помещения ГРЩ. Установка терморегуляторов на запорную арматуру для помещения ГРЩ не предусматривается.

В нижних точках стояков предусматривается сливных кранов диаметром Ду 15 мм., в верхних точках стояков для отвода воздуха из системы предусматривается устройство автоматических воздухоотводчиков.

Водоснабжение

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						4
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

Система водоснабжения многоквартирного жилого дома предусматривает устройство хозяйственно-питьевого водопровода DN50мм

Материалы стояков и магистралей ХВС по подвалу - трубы полипропиленовые PPR PN20 фирмы «Ростерм».

Материалы стояков до счетчика и магистралей по подвалу ГВС – трубы водогазопроводные ВГП ДУ-20х2,8 по ГОСТ 3262-75. Разводка по квартире - трубы полипропиленовые PPR Aqua SDR6 армированные, фирмы «Ростерм».

Схема разводки системы водоснабжения тупиковая, однозонная с нижней разводкой магистралей (по подвалу), с водоразборными стояками, проходящими в ваннных комнатах. Подача ХВС для потребителей осуществляется непосредственно из подвала (нижний розлив).

Проектом предусматривается устройство узлов учета водопотребления с водосчетчиками для каждой квартиры и на ответвлениях ко всем вспомогательным помещениям.

Горизонтальные магистральные сети прокладываются открыто в изоляции в технических коридорах подвала вдоль стен на консолях.

Равное давление для водопотребителей обеспечивается с помощью установки регуляторов давления 7 bis фирмы «Danfoss», установленных в обвязке счетчиков.

Соединение труб – контактная сварка встык. Магистральные трубопроводы по подвалу и стояки изолируются цилиндрами «Energoflex», t=9мм, класса горючести Г1.

В верхних точках главных стояков предусматривается выпуск воздуха через автоматические воздухоотводчики.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире предусмотрен отдельный кран диаметром не менее 15 мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга обеспечивает возможность подачи воды в любую точку квартиры.

На фасаде здания по периметру предусмотрено устройство наружных поливочных кранов на расстоянии 60-70 м.

Водоотведение

Здание оборудуется системой канализации с подключением к существующим наружным сетям.

В проекте выполнены следующие системы внутренней канализации:

- хозяйственно-бытовая канализация — К1;
- дождевая канализация – К2.

Сети канализации самотечные.

Отвод стоков К1 от санитарных приборов и системы К3 здания осуществляется выпусками Ø110 мм во внутриквартальную сеть канализации. Выпуски и отводные трубопроводы в санузлах, стояки в здании - из канализационных ПВХ труб.

В проекте предусмотрена вентиляция систем канализации через стояки с выводом вытяжных частей сборных вентиляционных трубопроводов на кровлю здания и вентиляционными клапанами. На стояках при проходе через междуэтажные перекрытия устанавливаются противопожарные муфты, препятствующие распространению пожара.

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						5
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

Отвод стояков К2 от водосточных воронок осуществляется выпусками Ø110 мм во внутриквартальную сеть ливневой канализации. Стояки в здании и выпуски - из канализационных ПВХ труб.

Отвод дренажных вод из помещения ИТП и ВУ осуществляется через трап. Отводные трубопроводы – из канализационных ПВХ труб.

Электроснабжение

Для приема и распределения электроэнергии в здании комплекса в отдельном помещении установлен главный распределительный щит - ГРЩ.

ГРЩ - щит напольного, степень защиты не менее IP31.

Проектом предусмотрен учет электроэнергии:

- на вводе ГРЩ - коммерческий учет - многотарифный счетчик для учета активной энергии и реактивной электроэнергии Меркурий 234 ART-03 P, 5(10)A, 3x230/400В, класс точности 0,5S/1,0 в однотарифном режиме.

На вводе в щиты установлены аппараты управления - выключатели нагрузки. Характеристики защитных аппаратов в щитах и параметры проводников выбираются в соответствии друг с другом для обеспечения нормированного времени отключения поврежденной цепи защитно-коммутационным аппаратом в соответствии с номинальным фазным напряжением.

Вся распределительная и групповая сеть выполняется сменяемой, кабелем с медными жилами с изоляцией и оболочкой из ПВХ не распространяющего горение с низким дымогазовыделением.

При прокладке кабелей через стены и перекрытия проход выполнить в отрезке стальной трубы с последующей заделкой зазора легкоудаляемой массой из негорячего материала.

В случае пожара предусматривается:

- автоматическое отключение (от сигнала пожарной сигнализации) всех систем вентиляции;
- закрытие противопожарных клапанов на системах вентиляции.

Основные требования к эксплуатации

Эксплуатация здания разрешается после оформления акта ввода объекта в эксплуатацию.

Эксплуатируемое здание должно использоваться только в соответствии со своим проектным назначением.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе:

ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий сооружений.

ФЗ РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания оттаивания), для чего следует:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколе карнизы);
- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						6
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

– не допускать скопления снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

В помещениях здания необходимо поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектному.

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов, не предусмотренных проектом), должны производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным проектной организацией, являющейся генеральным проектировщиком.

Замена или модернизация технологического оборудования или технологического процесса вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным генеральным проектировщиком.

В процессе эксплуатации конструкции не допускается изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в связи с чем не допускается:

– установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), трубопроводов и других устройств; дополнительные нагрузки, в случае производственной необходимости, могут быть допущены только по согласованию с генеральным проектировщиком;

– превышение проектной нагрузки на полы, перекрытия;

– отложение снега на кровле слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную расчетную нагрузку;

– дополнительная нагрузка на конструкции от временных нагрузок, устройств или механизмов, в том числе талей при производстве строительных и монтажных работ без согласования с генеральным проектировщиком.

Требования безопасности строительных конструкций и оснований при эксплуатации

Безопасность эксплуатации зданий и сооружений обеспечивается путем организации и осуществления постоянного контроля за их состоянием, проведения планово-предупредительных ремонтов.

Кроме систематического наблюдения за эксплуатацией здания специально на то уполномоченными лицами, здание подвергается периодическим техническим осмотрам. Осмотры могут быть общими и частными.

При общем осмотре обследуется всё здание в целом, включая все конструкции здания, в том числе инженерное оборудование, различные виды отделки и все элементы внешнего благоустройства.

Во время частичного осмотра обследованию подвергаются отдельные части здания или отдельные конструкции, или виды оборудования (техподполье, техэтаж, кровля)

Общие технические осмотры здания необходимо проводить два раза в год – весной и осенью.

Состояние противопожарных мероприятий в здании – проверяется с представителями пожарной охраны предприятия в сроки, зависящие от специфических условий эксплуатации здания, но не реже одного раза в месяц.

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						7
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

При наблюдении за сохранностью здания необходимо:

а) ежегодно проводить с помощью геодезических инструментов проверку положения основных конструкций производственных зданий и сооружений, возведенных в районах долголетней мерзлоты, на территориях, подрабатываемых горными выработками, на просадочных грунтах, а также на основаниях, подвергающихся постоянной вибрации;

б) поддерживать в надлежащем состоянии планировку земли у здания для отвода атмосферной воды. Спланированная поверхность земли должна иметь уклон от стен здания. Отмостка вокруг здания должна быть в исправном состоянии. Щели между асфальтовыми или бетонными отмостками (тротуарами) и стенами здания должны расчищаться, а затем заделываться горячим битумом, цементным раствором, смолой или мятой глиной;

в) не допускать складирования материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен здания;

г) следить за исправным состоянием кровли и устройства по отводу атмосферных и талых вод с крыши здания;

д) своевременно удалять снег от стен и с покрытий зданий и сооружений. При очистке кровли запрещается применять ударные инструменты, вызывающие порчу кровельных материалов;

е) не допускать выброса у стен зданий отработанных воды и пара;

ж) не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения гидроизоляции фундаментов;

з) следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допуская течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;

и) следить за нормальной работой вентиляционных систем;

к) следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;

л) периодически контролировать состояние деревянных ферм, перекрытий и других ответственных конструкций зданий и сооружений из дерева. Обеспечивать постоянное проветривание подпольных пространств в зданиях;

м) уделять особое внимание элементам деревянных конструкций, соприкасающихся с грунтом, заделанным в кирпичную кладку или бетон, а также в местах значительных температурных перепадов;

и) в случаях появления в каменных или бетонных стенах, в железобетонных колоннах, прогонах, фермах, балках и плитах трещин немедленно устанавливать на них маяки и проводить тщательное наблюдение за поведением трещин и конструкций в целом;

о) следить за вертикальностью стен и колонн;

п) организовать постоянное наблюдение за состоянием защитного слоя в железобетонных конструкциях, особенно находящихся в агрессивной среде;

р) постоянно следить за состоянием швов и соединений металлических конструкций (сварных, клепанных, болтовых);

с) организовать тщательное наблюдение за состоянием стыков сборных железобетонных конструкций;

т) не допускать пробивки отверстий в перекрытиях, балках, колоннах и стенах без письменного разрешения лиц, ответственных за правильную эксплуатацию здания или сооружения;

					148-К/2019-ТЭ.ПЗ	Лист
						8
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

у) уделять особое внимание наблюдению за конструкциями, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде;

ф) не допускать перегрузок строительных конструкций.

Технические и технико-экономические сведения о здании, которые повседневно требуются при эксплуатации, должны быть сосредоточены в техническом паспорте и техническом журнале по эксплуатации.

Таким образом конструкции и основания здания должны:

а) быть спроектированы таким образом, чтобы: - выдерживать без разрушений нагрузки и воздействия, прогнозируемые в процессе нормальной эксплуатации, а также экстремальные и/или часто повторяющиеся воздействия, возникающие при строительстве и эксплуатации здания или сооружения; - конструктивная система в целом не разрушалась (сохраняла целостность) при отказах отдельных конструктивных элементов или в результате таких событий, как пожары, взрывы, удары или последствия человеческих ошибок;

б) быть возведены в соответствии с проектом;

в) использоваться по предусмотренному в проектной документации назначению;

г) быть объектом технического обслуживания в процессе эксплуатации с соблюдением требований проектной и эксплуатационной документации.

Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядке проведения осмотров

1. Приказом руководства необходимо назначить должностных лиц по техническому обслуживанию, ответственных за ведение журнала учета технического состояния.

2. Техническое обслуживание здания должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации зданий в целом и его элементов и систем,

также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории согласно перечню, приведенному в рекомендуемом приложении 4 (ВСН 58-88(р)).

3. Контроль за техническим состоянием здания следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

4. Плановые осмотры должны подразделяться на общие и частичные. При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние здания в целом, его систем и внешнего благоустройства; при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

5. Внеплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и др. явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов здания, после аварий в системах тепловодознергосбережения и при выявлении деформации оснований.

6. Общие осмотры должны проводиться два раза в год, весной и осенью. При весеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период.

7. При осеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в осенне-зимний период.

					148-К/2019-ТЭ.ПЗ	Лист
						9
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		

8. При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением собственником и арендаторами условий договоров аренды. Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и объектов приведена в рекомендуемом Приложении 4 (ВСН 58-88 (р)).

9. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

10. Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в минимальные сроки согласно обязательному Приложению 4 (ВСН 58-88(р)).

11. Результаты осмотров следует отражать в документах учета технического состояния здания (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания и его элементов, выявленные неисправности, места, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах. Обобщенные сведения о состоянии здания должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

12. При обнаружении дефектов или повреждений строительных конструкций здания необходимо привлекать специализированные организации для оценки технического состояния строительных конструкций и инженерных систем с составлением Заключений и рекомендаций по дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

					148-К/2019–ТЭ.ПЗ	Лист
						10
Изм.	Лист	Наим.докум.	Подп.	Дата		