



**КОНТРОЛЬ-ДВ**  
строительство | охранные системы

Капитальный ремонт фасада многоквартирного  
жилого дома, расположенного по адресу:  
г.Южно-Сахалинск, пр. Мира, д. 263 А

19-04/01-ПЗ

Пояснительная записка

г. Южно-Сахалинск  
2019г.



**КОНТРОЛЬ-ДВ**  
строительство | охранные системы

Капитальный ремонт фасада многоквартирного  
жилого дома, расположенного по адресу:  
г.Южно-Сахалинск, пр. Мира, д. 263 А

19-04/01-ПЗ

## Пояснительная записка

Ген. директор

К.В. Игошев

ГИП

И.И. Ивойлов

г. Южно-Сахалинск  
2019г.

Пояснительная записка

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

Главный инженер проекта

Ивойлов И.И.

						19-04/01-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
						Пояснительная записка	Стадия	Лист
ГИП		Ивойлов					Р	1
Выполнил		Савченко					ООО «КОНТРОЛЬ-ДВ»	
Проверил		Ивойлов						

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документации	Номер листа
1	Введение.	
2	Состав проекта	
3	Исходные данные:	
	3.1 Основания для разработки проекта	
	3.2 Климатические условия района строительства	
	3.3 Краткая характеристика объекта	
4	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
5	Капитальный ремонт жилого здания	
	5.1 Фасад	
	5.2 Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий после проведения работ по капитальному ремонту.	
6	Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности здания	
7	Антивандальные мероприятия	
8	Антисейсмические мероприятия	
9	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10	Охрана окружающей среды	
11	Приложение 1. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Кн. №	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	19-04/01-ПЗ	Пояснительная записка	
2.	19-04/01-АР	Архитектурные решения	
3.	19-04/01-КР	Конструктивные решения	
4.	19-04/01-ПОКР	Проект организации капитального ремонта	
5.	19-04/01-СМ	Сметная документация	
6.	19-04/01	Отчет о техническом состоянии конструкций здания и инженерных систем многоквартирного дома	

						19-04/01-ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата		

### 3. Исходные данные.

#### 3.1 Основания для разработки проекта.

Рабочая документация на капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 263 А выполнена на основании:

- договора;
- задания на проектирование;
- действующих нормативных документов по проектированию и строительству жилых зданий.

Подрядной организации осуществляющей работы по капитальному ремонту объекта необходимо произвести входной контроль проектной документации. После осуществления входного контроля проектная организация не несет ответственности за принятые технологические решения.

Основные этапы разработки рабочей документации:

1. Подготовительные работы, включают в себя сбор необходимой информации об объекте в целом.
2. Визуальное обследование. Выявлены основные дефекты и разрушения.  
Составлен АКТ визуального обследования
3. В рамках инструментального обследования были выполнены обмеры строительных конструкций, а также выявлено фактическое плановое и высотное положение конструкций.
4. Сделаны выводы, дана оценка технического состояния и разработаны рекомендации по устранению дефектов и повреждений.
5. Разработана рабочая документация на капитальный ремонт фасада и инженерных сетей здания.

						19-04/01-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата		

### 3.2 Климатические условия района строительства.

Район строительства расположен в Сахалинской обл. и относится к южной климатической области.

Для климата района характерна муссонная циркуляция воздушных масс, смягчённая близостью морских акваторий. В среднем через остров проходит около ста циклонов в год. Некоторые из них обуславливают продолжительную пасмурную погоду с обильным выпадением осадков в виде дождя и снега. Это влажный, без сильных морозов зимой, и сильной жары летом климат.

Высота снежного покрова в отдельные годы может достигать 4,0 м. Вертикальный градиент осадков составляет 70 мм на 100.

Режим температуры воздуха ближе к резко континентальному в силу своего долинного положения. Зимний период в районе длится с ноября по март. В начале второй декады ноября наблюдается переход среднесуточной температуры через 0°C и её дальнейшее понижение. Средняя температура января – самого холодного месяца составляет -13,7°C. Среднемесячное количество дней со среднесуточной температурой ниже 0°C составляет 153. Средняя дата первого заморозка – 30 сентября, последнего – 25 мая.

По характеру атмосферных процессов к весеннему периоду относятся, апрель – май. В конце первой декады апреля наблюдается переход среднесуточной температуры через 0°C и её дальнейшее повышение.

Устойчивый переход к лету происходит в конце мая – начале июня. Самый тёплый месяц – август. Среднемесячная температура составляет 15,5°C. В этот период года максимальная температура воздуха может достигать 28,0°C. Среднегодовая температура воздуха положительная 2,2°C.

Город расположен в сейсмоопасном районе. Достаточно высока вероятность сильных землетрясений. В настоящее время строительство осуществляется с применением специальных технологий, позволяющим зданиям выдерживать землетрясения до 8 баллов по шкале MSK-64.

Климатические характеристики площадки строительства приняты по СП 20.13330.2011, СП 131.13330.2012:

Место строительства – г. Южно-Сахалинск

Расчетная температура наружного

воздуха наиболее холодной пятидневки

с обеспеченностью 0,92

– минус 24°C;

Продолжительность отопительного периода

со среднесуточной температурой воздуха ниже 8 -230 суток

Расчетная сейсмичность района и площадки

– 8 баллов;

Расчетная снеговая нагрузка для района

– 450 кг/м<sup>2</sup>;

Скоростной напор ветра для V района

– 73 кг/м<sup>2</sup>;

Нормативная глубина промерзания грунта

– 1,8 м

Зона влажности района

– Влажная (1) (по СП 50.13330.2012)

Класс ответственности здания

– II;

Климатический подрайон –

– I,Г

Сейсмичность района

– 8 баллов (Карты ОСР-97).

						19-04/01-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата		

### 3.3 Краткая характеристика объекта.

Здание, подлежащее капитальному ремонту, расположено в Сахалинской области, г. Южно-Сахалинске.

Жилой многоквартирный дом – 5-и этажный, 6-подъездный,

Здание прямоугольной формы в плане с размерами в осях 106,58х13,15 м

Несущие стены – Панельные, керамзитобетонные, высота этажа 2,8 м.

Фундаменты ленточные, из сборных бетонных блоков.

Покрытие и перекрытия – пустотные железобетонные плиты.

Пространственная жесткость здания и его геометрическая неизменяемость обеспечивается продольными и поперечными несущими стенами, а также дисками перекрытий.

Крыша плоская, проходная. Проветривание чердачного пространства через вентиляционные шахты.

- Степень огнестойкости здания – II.
- Класс ответственности – II.
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.
- Класс здания по конструктивной пожарной опасности – С1.

						19-04/01-ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата		



#### 4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального ремонта.

Целью создания системы обеспечения пожарной безопасности объекта является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

систему предотвращения пожара;  
систему противопожарной защиты;  
комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

Система предотвращения пожара включает в себя:

организацию обучения сотрудников мерам противопожарной безопасности;  
разработку инструкций о мерах пожарной безопасности;  
ограничение количества горючих материалов на объекте до минимально необходимого и запрет на складирование таких материалов внутри здания, в непригодных для этого помещениях;  
своевременный вывоз мусора и отходов;  
запрет на складирование отходов и мусора в непредназначенных для этого местах;  
применение в электрических сетях устройств защитного отключения (УЗО), за исключением электроприёмников систем пожарной автоматики;  
запрет на курение в здании, за исключением специально отведённых для этого мест;  
запрет на проведение огневых работ, в частности, электро- и газосварки, без наряда-допуска;  
запрет на использование самодельных электроприборов, кипятильников, электроприборов с видимыми повреждениями корпуса или питающего шнура;

Система противопожарной защиты состоит из:

первичных средств пожаротушения;  
противопожарного водопровода;  
обеспечения предусмотренной для данного типа зданий степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности;  
устройство противопожарных преград (стен, перегородок, перекрытий) для ограничения распространения пожара;  
применения при строительстве конструкций с необходимым классом пожарной опасности;  
организации безопасной эвакуации людей из здания за счёт наличия необходимого количества путей эвакуации, открывания дверей эвакуационных выходов по направлению эвакуации, запрета загромождать пути эвакуации.

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности включает в себя:

назначение ответственного за пожарную безопасность;  
определение порядка и сроков прохождения противопожарных инструктажей и пожарно-технических минимумов;  
разработку инструкции о мерах пожарной безопасности;  
разработку планов эвакуации людей на случай пожара;  
применение для строительства и отделки помещений конструкций и материалов, имеющих необходимый предел огнестойкости;  
обеспечение помещений первичными средствами пожаротушения;

						19-04/01-ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата		

сбор мусора и твердых отходов в мусоросборные контейнеры, расположенные на расстоянии не менее 15м от здания;  
содержание электроустановок и электротехнических изделий в исправном техническом состоянии.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность объектов капитального строительства.

Противопожарные разрывы до существующих зданий и сооружений не превышают нормативных показателей, указанных в п. 4.3 СП 4.13130.2009 для зданий II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0. Расстояния от данного здания до существующих жилых домов и зданий более 20 м, что удовлетворяет требования №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Соблюдены нормы СП 54.13330.2011 (Здания жилые многоквартирные), требования СП и Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности), требования СанПиН 2.4.1.2660-10 (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) и технические регламенты, устанавливающие требования по обеспечению безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающей к нему территории.

Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара.

Ширина эвакуационных выходов из помещений принята не менее 1,2 метра (п. 5.2.14 СП 1.13130.2009). Ширина всех остальных эвакуационных выходов принята не менее 0,8 метра, высота – не менее 1,9 метра (п. 4.2.5 СП 1.13130.2009).

Ширина эвакуационных проходов не менее 1,2 метра (п. 5.1.1 СП 1.13130.2009) и обеспечивает возможность беспрепятственной транспортировки носилок с лежащим на них человеком. Ограждения лестниц – высотой h=1200 мм, из нержавеющей стали, индивидуальные, с просветом вертикальных элементов не более 0,1 м. На ограждениях лестничных маршей и площадок предусмотрены поручни на высоте 0,9 м.

Перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара.

Содержать в исправном состоянии проезды и подъездные пути для пожарной техники к зданию.

Содержать пути эвакуации в надлежащем состоянии в соответствии с п.53 ППБ 01-03.

## **5. Капитальный ремонт жилого здания.**

### **5.1 Архитектурно-строительные решения. Фасад.**

Проект конструкций выполнен в соответствии со строительными нормами и правилами СП 16.13330.2011 "Стальные конструкции", СП 28.13330.2012 "Защита строительных конструкций от коррозии" и СП20.13330.2011 "Нагрузки и воздействия".

						19-04/01-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата		

Проектом предусмотрено:  
 Восстановление штукатурного слоя.  
 Ремонт меж панельных швов  
 Окраска стен здания фактурной краской.  
 Ремонт входных групп.  
 Ремонт отмостки.  
 Замену входных дверей.  
 Замену подъездных окон.  
 Окраска деревянных оконный рам собственников жилья

Карская фактурная акриловая есогоот декоративная структурная трещиностойкая.

#### **О материале:**

Фактурная краска с эффектом зернистой поверхности для получения декоративного рельефного покрытия на бетонных, кирпичных, оштукатуренных и других видах поверхностей. Устойчива к неоднократному мытью. После высыхания образует декоративное рельефное покрытие, скрывающие мелкие дефекты стен. Обладает высокой твердостью и атмосферостойкостью. Краска пластичная, обладает способностью растягиваться до 1 мм..

#### **Область применения:**

Применяется для окраски фасадов зданий, а также помещений с высокой эксплуатационной нагрузкой. Наносится на бетонные, кирпичные, оштукатуренные и другие минеральные поверхности.

#### **Подготовка поверхности:**

Перед нанесением необходимо удалить загрязнения, очистить и обеспылить основание. Поверхность загрунтовать. Обрабатываемая поверхность должна быть сухой, чистой, без следов пыли, масла и жира. При необходимости удалить непрочные фрагменты и устранить имеющиеся на поверхности дефекты.

#### **Способ применения:**

Перед покраской тщательно перемешать. Не разбавлять водой. Наносить равномерно шпателем, кельмой или валиком. Для придания поверхности рисунка нанесенный состав прогладить поролоновым валиком до появления "мелкой шагрени". Время для нанесения около 20 минут.

Применять при температуре не ниже +7°C. Для наилучшей адгезии рекомендуется применять грунт бетонконтакт.

Рабочие инструменты после окончания работ промыть водой.

#### **Меры предосторожности:**

Работать с использованием спецодежды и средств индивидуальной защиты органов дыхания, зрения, кожных покровов. Не допускать попадания на кожу, глаза. При попадании в глаза промыть большим количеством воды, обратиться к врачу.

						19-04/01-ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата		

### Ограничения:

Не допускается нанесение краски фактурной декоративной структурной трещиностойкой при температуре воздуха, включая температуру основания ниже +7°C. Не допускается нанесение на ранее пораженные грибом основания без дополнительной обработки. Не допускается разбавление состава водой. Не допускается нанесение на влажные, мокрые или сырые основания. Не смешивать с другими типами лакокрасочных материалов.

### Время высыхания:

Время высыхания не более 1,5 часа при температуре +20°C (±2°C) и относительной влажности воздуха 70%.

### Хранение:

Хранить в плотно закрытой заводской таре при температуре не ниже +5°C и не выше +30°C. Допускается транспортировка и хранение при температуре не ниже -20°C, при этом общее время хранения при отрицательной температуре не должно превышать 30 суток, количество циклов размораживание/замораживание не более 5. Размораживание производить при +23°C без нагрева источниками тепла не менее 1 суток. Избегать попадания прямых солнечных лучей. Срок годности 12 месяцев от даты изготовления.

### 5.3. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий после проведения работ по капитальному ремонту.

Элементы жилых зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
<b>Фасад</b>	
Краска фактурная	Не менее 30 лет

### 6. Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности здания.

Теплоизоляция фасада нацелена на уменьшение потерь тепловой энергии через ограждающие конструкции, снижение платы за тепловую энергию, улучшение внутреннего комфорта в помещениях здания, снижение аварийных ситуаций, улучшение качества и надежности теплоснабжения, снижение расхода топлива, высвобождение дополнительной тепловой мощности, увеличение срока эксплуатации жилищного фонда, уменьшение тарифов на тепловую энергию.

Для повышения уровня энергоэффективности ограждающих конструкций в проект предусматривается:

- Ремонт межпанельных швов с заменой утеплителя.

						19-04/01-ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп	Дата		

- Установка двух камерных стеклопакетов в замен деревянных окон;
- Установка новых дверных блоков с доводчиками;

Строительно монтажные работы по проекту должны строго выполняться согласно ППР и технологическим картам.

Необходимость подтверждения показателей энергетической эффективности при вводе здания в эксплуатацию регламентируется требованиями ст. 55 Градостроительного Кодекса РФ.

При вводе в эксплуатацию здание должно обладать следующими характеристиками энергетической эффективности:

1. Тепловая защита здания должна соответствовать требованиям нормативной документации.
2. Индивидуальные тепловые пункты должны быть оснащены автоматизированными системами управления и учета потребления энергоресурсов, горячей и холодной воды.
3. Системы отопления, вентиляции, электро- и водоснабжения должны быть выполнены с применением энергосберегающих технологий, оборудования, приборов учета и автоматического контроля и управления потребления энергоресурсов.

Перечень мероприятий, направленных на уменьшение используемых ресурсов при сохранении полезного эффекта в процессе эксплуатации

Проектные решения	Пределы годовой экономии, %
<b>Фасад</b>	
Ремонт межпанельных швов	до 25%

#### 6.1 Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности для процесса капитального ремонта.

Временные санитарно-бытовые и административные помещения:

Временные санитарно-бытовые и административные помещения (срок службы которых свыше двух лет и с внутренней температурой воздуха выше 12°C ) должны соответствовать требованиям законодательства по энергосбережению и энергоэффективности и иметь класс энергоэффективности не ниже С (нормальный) (СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»). Нормируемый базовый уровень удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию временных санитарно-бытовых и административных помещений приведен в таблицах Приказа Минрегиона России №262 от 28.05.2010 г.

Энергосбережение во временных зданиях и сооружениях эксплуатируемых при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте достигается (в соответствии с Приказом Минрегиона России № 262 от 28.05.2010 г.) выполнением следующих мероприятий:

						19-04/01-ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп	Дата		

- отопление осуществлять инфракрасными обогревателями, с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (класс 'А', 'В'), взамен электрокалориферов и масляных радиаторов;
- установкой приборов учета энергетических и водных ресурсов на вводе в здание (в случае подключения к существующим сетям инженерного обеспечения);
- освещение осуществлять энергосберегающими осветительными приборами;
- установить оборудование, обеспечивающее выключение освещения при отсутствии людей в помещениях (датчики движения, выключатели);
- установить дверные доводчики на входные двери;
- установить вторые двери в тамбурах входных групп, обеспечивающие минимальные потери тепловой энергии;
- применять энергоэффективные окна с ограничителями открывания форточек (фрамуг).

#### Транспорт:

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 17.02.2010 г. №61, повышение энергоэффективности транспортного комплекса в процессе строительства заключается в проведении следующих мероприятий:

- Планирования работы транспорта и транспортных процессов строительного производства;
- Использования транспортных средств оборудованных силовыми установками с более высоким КПД и отвечающим требованиям государственных стандартов энергетической эффективности.

Все представленные в проекте строительные машины, механизмы и транспортные средства должны соответствовать требованиям Технического Регламента № 609 от 12 октября 2005 г. и отвечают по основным показателям энергосбережения и энергоэффективности (по ГОСТ Р 51749-2001).

#### Оборудование:

Используемое в проекте оборудование применяемое в процессе строительства соответствует основным показателям энергосбережения и энергоэффективности по ГОСТ Р 51749-2001.

Мероприятия по энергосбережению при сварке заключаются в замене трансформаторных сварочных аппаратов на сварочные аппараты инверторного типа, обеспечивающие снижение потерь электроэнергии до 10 раз. Инверторы отличаются низкой пульсацией выпрямленного тока, высокой скоростью регулировки, возможностью получения разнообразных вольт-амперных характеристик, высоким КПД (до 90%).

Дизель-генератор и компрессоры примененные в проекте отвечают самым высоким требованиям стандартов по защите окружающей среды (стандарт Евро-4). Они отличаются также высоким КПД, очень низким расходом топлива и низким уровнем звукового давления.

#### Системы электроснабжения:

Энергосбережение систем электроснабжения в процессе строительства заключается в следующих мероприятиях включает эффективность системы освещения, электротехники и электроники, электрических сетей, электрических машин и оборудования.

Требования энергетической эффективности в отношении средств измерений, используемые для учета электрической энергии (мощности) представлены в Приказе Минэкономразвития РФ от 4 июня 2010 г. №229.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.12.2009 №1221, для устанавливаемых систем управления освещением – наличие одной из следующих функций:

- управление освещенностью по заданному расписанию;

						19-04/01-ПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп	Дата		

- управление освещенностью в зависимости от наличия (отсутствия) людей в помещении;
- управление освещенностью в зависимости от интенсивности естественного освещения с автоматическим включением (выключением) или изменением яркости освещения не менее чем на 50 процентов.

## **7. Антивандалные мероприятия:**

Указания и решения по ремонту:

Все материалы, использованные в проекте, имеют необходимые сертификаты и соответствуют современным нормам и стандартам, являются долговечными и надежными.

Все деревянные двери заменяются на металлические, металлические двери окрашиваются устанавливаются доводчики

## **8. Антисейсмические мероприятия:**

Указания и решения по ремонту:

Антисейсмические мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» редакция 2000 г. Фасадная система имеет Техническое свидетельство с допустимостью применения на территории Сахалинской обл. Железобетонные монолитные конструкции крылец имеют жесткое конструктивное решение. Применение легких утеплителей в конструкции фасада из современных и легких материалов не нагружают конструктивную схему здания. Проект системы водоснабжения разработан с учетом требования СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация» п. 6.2. «Сейсмические районы». При устройстве внутренних электрических сетей, учтены требования прокладки кабеля открытым способом в неперфорированных лотках.

## **9. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов:**

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов разработаны в соответствие с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция». Не трудуются.

## **10. Охрана окружающей среды:**

При производстве строительно-монтажных работ на объекте образуются отходы производства, которые могут быть причиной загрязнения окружающей среды.

В соответствии с требованиями раздела «Охрана окружающей среды» СП 48.13330.2011 необходимо выполнять мероприятия по предотвращению загрязненности и загазованности в здании и на прилегающей территории.

С этой целью следует предусматривать на прилегающей территории площадку для складирования отходов производства, которые должны отвозиться в места утилизации, обеспеченные договором.

После окончания строительных работ территория объекта должна быть тщательно очищена от мусора, отходов производства и сдана по акту в установленной форме.

						19-04/01-ПЗ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата		