



Общество с ограниченной ответственностью

«Проектно-инжиниринговая компания Сити Строй Проект»

357600, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Советская, 18А, тел: 8(87934)6-43-59

СРО СОЮЗ «Проектировщики Северного Кавказа» И №185.2 от 9 марта 2017г.

Заказчик: *ООО «Золотая Корона»*

Объект: *Многоквартирный жилой дом*

Адрес: *Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, проезд Солнечный, 2*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Подраздел 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Шифр: ССП-20.20-К-ОБЭ

Том 12.1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Ессентуки 2020 г.



Общество с ограниченной ответственностью

«Проектно-инжиниринговая компания Сити Строй Проект»

357600, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Советская, 18А, тел: 8(87934)6-43-59

СРО СОЮЗ «Проектировщики Северного Кавказа» И №185.2 от 9 марта 2017г.

Заказчик: *ООО «Золотая Корона»*

Объект: *Многоквартирный жилой дом*

Адрес: *Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, проезд Солнечный, 2*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Подраздел 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Шифр: ССП-20.20-К-ОБЭ

Том 12.1

Директор

Мкртумян Г. Р.

Главный инженер проекта

Геворкянц С. В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Ессентуки 2020 г.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ССП-20.20-К-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	ССП-20.20-К-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
		Раздел 3. Архитектурные решения.	
3.1	ССП-20.20-К-АР1	Блок А	
3.2	ССП-20.20-К-АР2	Блок Б	
		Раздел 4. Конструктивные решения	
4.1	ССП-20.20-К-КР1	Блок А	
4.2	ССП-20.20-К-КР2	Блок Б	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
		Подраздел 1. Система электроснабжения.	
5.1.1	ССП-20.20-К-ИОС1.1	Блок А	
5.1.2	ССП-20.20-К-ИОС1.2	Блок Б	
		Подраздел 2. Система водоснабжения.	
5.2.1	ССП-20.20-К-ИОС2.1	Блок А	
5.2.2	ССП-20.20-К-ИОС2.2	Блок Б	
		Подраздел 3. Система водоотведения.	
5.3.1	ССП-20.20-К-ИОС3.1	Блок А	
5.3.2	ССП-20.20-К-ИОС3.2	Блок Б	
		Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	
5.4.1	ССП-20.20-К-ИОС4.1	Блок А	
5.4.2	ССП-20.20-К-ИОС4.2	Блок Б	
		Подраздел 5. Сети связи.	
5.5.1	ССП-20.20-К-ИОС5.1	Блок А	
5.5.2	ССП-20.20-К-ИОС5.2	Блок Б	
		Подраздел 6. Система газоснабжения.	
5.6.1	ССП-20.20-К-ИОС6.1	Блок А	
5.6.2	ССП-20.20-К-ИОС6.2	Блок Б	
6	ССП-20.20-К-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства.	
		Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.	Не разрабатывается
8	ССП-20.20-К-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
9	ССП-20.20-К-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Системы пожарной сигнализации и оповещения при пожаре.	

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ССП-20.20-К-СП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО «Сити Строй Проект» г. Ессентуки		

10	ССП-20.20-К-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
10.1	ССП-20.20-К-ЭЭ	Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	
		Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.	
12.1	ССП-20.20-К-ОБЭ	Подраздел 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.	
12.2	ССП-20.20-К-ГОЧС	Подраздел 2. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению ЧС природного и техногенного характера.	
12.3	ССП-20.20-К-НПКР	Подраздел 3. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ССП-20.20-К-СП

Лист

2

1. Общие сведения

Проектом предусматривается строительство пятиэтажного многоквартирного жилого дома.

Площадка строительства расположена в г. Лермонтове Ставропольского края, проезд Солнечный, 2.

Здание многоквартирного жилого дома имеет основную функцию – жилую, состоящую из квартир и помещений общего пользования.

Жилой дом II-й степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0, уровень ответственности здания - II.

По функциональной пожарной опасности здание относится к Ф 1.3.

1.1 Основание для разработки проектной документации.

Решение о разработке проектной документации по объекту «Многоквартирный жилой» в г. Лермонтове Ставропольского края, проезд Солнечный, 2, принято на основании решения застройщика ООО «Золотая Корона» и договора на выполнение проектной документации с ООО «Сити Строй Проект».

1.2 Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

Подготовка проектной документации на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» выполнена на основании следующих исходных данных:

- Технического задания;
- Градостроительного плана земельного участка RU 26306000-030;
- Постановления Администрации города Лермонтова №476 от 03.06.2019г. об изменении.

вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 26:32:030404:46

- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного

ООО Фирма «Геотехника»;

- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненного

ООО Фирма «Геотехника»;

ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Безроднова				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Безроднова					П	2	42
Н.Контроль		Дуброва				ООО «Сити Строй Проект» г. Ессентуки			
ГИП		Геворкянц							

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненного ООО Фирма «Геотехника;
- Технических условий №26-04-20 от 20.04. 2020 г для присоединения к электрическим сетям ЗАО «Южная Энергетическая Компания г.Лермонтов»
- Технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения № 04-08/881-ТУ от 10.09 2020г;
- Технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения № 04-08/824-ТУ от 21.08 2020г;
- Письма об изменении технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения № 04-08/879-ТУ от 10.09 2020г;
- Технических условий на подключение к сетям газораспределения № 1314-Лермонтов-000002-03/20 от 17.03 2020г;
- Технических условий на радиофикацию № 10/0320-5609 от 03.03.2020г;
- Технических условий на подключение к сетям Интернет, телевидения и SIP-телефонии № 10/0320-5608 от 03.03.2020г.
- Исходных данных и требований для разработки инженерно-технических мероприятий ГО и предупреждения чрезвычайных ситуаций;
- Протоколов исследования земельного участка.

1.3 Краткая характеристика природных условий района строительства.

Рассматриваемая площадка располагается в г.Лермонтове, Ставропольского края.

По ГОСТ 16350-80 (районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей) климат рассматриваемого района определен как умеренно теплый.

Согласно СП 131.13330.2012 участок работ расположен в подрайоне ШБ климатического районирования для строительства.

Нормативный скоростной напор ветра 48 кг/м^2 – IV район.

Нормативная снеговая нагрузка 100 кг/м^2 – II район.

По ГОСТ 16350-80 (районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей) климат рассматриваемого района определён как умеренно холодный.

Средняя годовая температура воздуха – 9°C . Средняя месячная температура воздуха в январе – не выше 5°C . Минимальная температура воздуха в январе - -34° . Самый теплый месяц – июль, средняя месячная температура воздуха в июле - $+22,7^{\circ}\text{C}$. Наиболее высокие

Взамен инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ			

температуры воздуха наблюдаются в конце июля – начале августа. Абсолютный максимум температуры воздуха может превысить отметку +42°C (по г.м.с. Зеленокумск -+44°C).

Дней со среднесуточной температурой воздуха выше +20⁰ насчитывается до 71.

Сейсмичность района строительства – 8 баллов.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам согласно табл.1 СП 14.13330.2014- II (вторая).

2.1 Краткая характеристика существующих и проектируемых объектов основного и вспомогательного производства

Проектируемый многоквартирный жилой дом состоит из 2-х блоков А и Б, 5-и жилых этажей, верхнего неотапливаемого: чердака и подвального этажа.

Жилой дом запроектирован в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 “Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003” и состоит из следующих основных частей:

- неотапливаемый подвальный этаж
- входные группы в жилой дом с утепленными тамбурами;
- жилая часть;
- неотапливаемый чердак

Высота жилого этажа – 2,75 м в чистоте.

Высота подвального этажа – 2,20 м в чистоте.

Высота чердака – 3,40 м (от пола до низа конька).

Максимальная отметка верха строительных конструкций – 18,8 м. (относительно отм. 0,000).

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого жилого этажа, что соответствует абсолютной отметке – 689,7.

Жилой дом II-й степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0, уровень ответственности здания - II.

По функциональной пожарной опасности здание относится к Ф1.3.

Конструктивная схема здания – рамно-связевой каркас.

Перекрытия запроектированы монолитные железобетонные толщ. 200мм.

Перегородки из Кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/75/2.0/50/ГОСТ530-2012, толщ. 120 мм, на цементно-песчаном растворе М 100.

Ограждающие стены из камня бетонного стенового, КСЛ-ПР-39-100-F100-1400/ГОСТ 6133-99, толщ. 390 мм, на цементно-песчаном растворе М 100, с утеплением минераловатными

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

плитами Технониколь «Техноблок стандарт», толщиной 50 мм и облицовочным слоем из кирпича лицевого гиперпрессованного полнотелого, КСЛ-ПР-ПО 25/М250/Ф75/1950/ГОСТ 6133-99, толщиной 120 мм.

Подвальный этаж расположен под всем домом и служит для разводки инженерных коммуникаций, а также для размещения помещений общего пользования: электрощитовая, насосная и кладовая уборочного инвентаря. Площадь подвала более 300 м², поэтому проектом предусмотрено два выхода наружу через двери, один из которых непосредственно на улицу, второй через общую лестничную клетку, отделённый в пределах первого этажа от выхода из жилой части противопожарными перегородками 1-го типа, дверь размером 1,0х2,2м и по два окна 1,0х1,5м, в соответствии СП 54.13330.2016 п. 7.4.2. Допускается использовать как дополнительный эвакуационный выход данные окна, при условии оборудованного приямка вертикальной лестницей.

Входы в жилой дом ориентированы во двор. Входные группы снаружи оснащаются пандусами для обеспечения доступа в подъезд маломобильных групп населения.

3. Проектные значения параметров и другие проектные характеристики зданий и сооружений. Сведения об эксплуатационных нагрузках и скрытых коммуникациях.

Проектируемый жилой дом прямоугольной формы в плане с габаритными размерами:

- Блок А в осях 1с-10с и Ас-Дс, имеет размеры 28,8х13,2 м;
- Блок Б в осях 1с-9с и Ас-Дс, имеет размеры 25,6х13,2 м

Максимальная отметка верха строительных конструкций – 18,80м
(относительно отм. 0,000).

Площадь застройки - 887,9м²

Количество подъездов - 2

Площадь жилого здания - 4420,9 м²

Строительный объем - 14843,0м³.

Общее количество квартир:

Блока А - 35, из них 20 однокомнатных и 15 двухкомнатных;

Блока Б - 35, из них 30 однокомнатных и 5 двухкомнатных.

4. Проектируемые мероприятия по обеспечению безопасности объекта.

4.1 Общий перечень проектируемых мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ						5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Многоквартирный жилой дом состоит из 5-и жилых этажей, верхнего неотапливаемого чердака и подвала.

Жилой дом запроектирован в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 “Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003”.

Здание второго уровня ответственности.

Конструкции здания удовлетворяют II степени огнестойкости.

Природно-климатические условия:

Проект предназначен для строительства в III климатическом районе.

Снеговой район II - вес снегового покрова 1,2 кПа (120 кгс/м²).

Ветровой район IV - нормативное давление 0,48 кПа (38 кгс/м²).

Температура наиболее холодной пятидневки - -5°.

Нормативная глубина сезонного промерзания – 0.8м.

Конструктивная схема здания: Здание с каркасно-стеновой конструктивной схемой.

Продольные и поперечные стены по периметру и оси Вс несущие. Внутри здания несущие колонны и ригели каркаса. Перекрытие монолитная ж/б плита толщ. 200мм.

Здание длиной -28,8м (Блок А) и 25,6м (Блок Б) , ширина 13.2м, высота – подвал (hэт=2.56м), 5 этажей (hэт=3м).

Фундаменты – монолитная железобетонная лента толщиной 400мм из тяжелого бетона кл. В20, W4. Основанием фундамента являются ИГЭ I, Глины темно-коричневого цвета, легкие песчаные, полутвердой консистенции, незасоленные, непрсадочные.

Стены подвала - готовые фундаментные блоки. толщиной 400мм.

Защита бетона и арматуры от грунтовых вод предусмотрена с помощью обмазочной гидроизоляции горячим битумом по оштукатурке битумным праймером. Гидроизоляцией обработана подбетонка и стены подвала, находящиеся ниже отмостки.

Стены выше отм. 0,000 - наружные несущие, трехслойная конструкция (внутренний слой 390мм, утеплитель 50мм и наружный слой 120мм), толщиной 560мм и внутренние несущие толщиной 390мм, из армированной кладки.

1 - 5 этажи из камня бетонного стенового КСЛ-ПР-39-100-F100-1400/ГОСТ 6133-99.

Перекрытие монолитная ж\б плита толщиной 200мм.

Лестница - монолитная железобетонная из бетона класса В 20 и арматуры класса А500С.

Расчёт элементов здания как пространственной конструкции с заданными параметрами жесткостей элементов выполнен по методу конечных элементов с учетом совместной работы

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взамен инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
										6

основания и надфундаментных конструкций на персональном компьютере в программном комплексе «STARK ES» (лицензия от 07.12.2015 г. №062940).

Вокруг здания проектом предусмотрено устройство асфальтовой отмостки по щебеночному основанию шириной 1,0 м.

Устойчивость, прочность и пространственная неизменяемость.

Устойчивость, прочность и пространственная неизменяемость обеспечивается совместной работой вертикальных стен, колонн, ригелей каркасно-стеновой конструктивной схемы и горизонтальных дисков перекрытия, образованных монолитной ж/б плитой.

Надежность.

Здание запроектировано и рассчитано в соответствии с требованиями ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований».

Долговечность.

Долговечность конструкции здания обеспечивается:

- устройством монолитного ленточного фундамента, который равномерно перераспределяет давление от конструкций здания,
- устройством жесткой каркасно-стеновой конструктивной схемы здания,
- устройством монолитной ж/б плиты перекрытия, создающее жесткий горизонтальный диск,
- мероприятиями по гидроизоляции и защите от коррозии.

Кровля с организованным водостоком, с покрытием скатов металлочерепицей по деревянным прогонам. На кровле предусматривается устройство ограждения высотой 1,2 м. На кровле предусмотрено устройство снегозадержателей, переходных мостиков и трапов для удобства обслуживания вентиляционных шахт.

Оконные блоки выполнить из поливинилхлоридных профилей, коричневого цвета, по ГОСТ 30674-99 по индивидуальному заказу с открывающимися фрамугами и клапанами самовентиляции.

В соответствии с нормативными документами проектом предусмотрены следующие виды заземления:

- повторное заземление нулевого провода;
- в питающей сети – пятым проводом

Для защиты обслуживающего персонала от поражений электрическим током предусматривается зануление всех металлических частей электроустановок, нормально не находящихся под напряжением, но могущих оказаться под таковым в случае аварии.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Необходимо присоединить открытые проводящие части светильников общего освещения и стационарных электроприемников, металлические корпуса всех силовых и осветительных щитов, шкафов к нулевому защитному проводнику.

В вводно – распределительном щите предусматривается шина N проводника и PE проводника и далее в сетях N и PE проводники выполняются отдельно.

N - нулевой рабочий проводник.

PE – специально проложенный проводник.

Предусмотрена система уравнивания потенциалов путем соединения следующих проводящих частей:

- нулевой защитный проводник питающей линии;
- металлические трубы коммуникаций, входящие в здание;
- металлические части строительных конструкций здания;
- металлические части централизованных систем вентиляции;
- заземляющее устройство системы молниезащиты.

Соединение указанных проводящих частей между собой выполняется при помощи главной заземляющей шины.

Для ванных помещений проектом предусматривается дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого от нулевой защитной шины щитка в ванную прокладывается провод ПВ сеч. 6кв.мм Указанный провод вводится в стандартную пластмассовую коробку "eLso" с медной заземляющей шиной на 10 присоединений, которая устанавливается скрыто на высоте 0,8м от пола помещения.

Зануление и повторное заземление следует выполнять согласно ПУЭ (гл.1.7,гл.7.1) и СНиП 3.05.06-85 (Электротехнические устройства п.п.3.246-3.262).

В соответствии с РД 34.21.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений» данный объект относится к III категории молниезащиты.

В качестве молниеприемника используются металлическая кровля и металлические несущие конструкции кровли здания. Все выступающие неметаллические элементы необходимо оборудовать молниеприемниками, присоединенными к металлическим конструкциям кровли. В качестве токоотводов, где это возможно, использовать металлические конструкции зданий (колонны, рамы, пожарные лестницы и т.п, а также арматуру железобетонных конструкций) при условии обеспечения непрерывной электрической связи в соединениях конструкций и арматуры с молниеприемниками и заземлителями.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Токоотводы выполняются из круглой горячекатаной стали диаметром 8мм и соединяются при помощи сварки с кровлей и контуром заземления не реже чем через 25м по периметру здания. Для присоединения использовать перемычки из стального круга 6.

Токоотводы прокладываются по наружным стенам здания и располагаются не ближе, чем 3м от входов или в местах, недоступных для прикосновения людей.

Токоотводы соединяются при помощи сварки с металлической кровлей и заземляющим устройством (наружный контур, проложенный в земле на глубине 0,7м по периметру здания - полоса 50х5 и сталь горячекатанная D=25мм или стальной уголок 50х50х5мм.

Для проверки величины сопротивления заземлителей на высоте 1-1,5м от поверхности земли предусмотреть разъемы токоотводов.

4.1.1 Перечень мероприятий по обеспечению механической безопасности.

Вертикальная планировка решена в соответствии с топографическими, гидрогеологическими условиями, технологическими и строительными требованиями, расположением транспортных путей, организацией водоотвода.

Основной задачей вертикальной планировки является такое высотное размещение зданий и сооружений, автомобильных дорог и инженерных коммуникаций, при которой обеспечивается нормальная эксплуатация площадки, а также надежный водоотвод с территории.

В проекте максимально сохранен естественный рельеф местности, созданы оптимальные уклоны по автомобильным дорогам и для удобного отведения поверхностных вод.

Отметка пола проектируемого жилого дома принята в увязке с проектируемыми автомобильными проездами и выездом на существующую автомобильную дорогу.

Водоотвод с территории проектируемой площадки запроектирован по проезжим частям автомобильных дорог и площадок в сторону понижения рельефа в запроектированные дождеприемные решетки со следующим сбросом в резервуары сточных вод.

Конструктивная схема здания: Здание с каркасно-стеновой конструктивной схемой. Продольные и поперечные стены по периметру и оси Вс несущие. Внутри здания несущие колонны и ригели каркаса. Перекрытие монолитная ж/б плита толщ. 200мм.

Расчёт элементов здания как пространственной конструкции с заданными параметрами жесткостей элементов выполнен по методу конечных элементов с учетом совместной работы основания и надфундаментных конструкций на персональном компьютере в программном комплексе «STARK ES» (лицензия от 07.12.2015 г. №062940).

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4.1.2 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Генеральный план жилой застройки запроектирован в соответствии с требованиями СНиП 2.07.901-80* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно пункта 8.7 СП4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» проектом обеспечена возможность проезда пожарных машин к жилому дому.

Класс конструктивной пожарной опасности здания С2. По функциональной пожарной опасности здание относится к Ф3.1.

Основные несущие элементы проектируемого здания соответствуют II степени огнестойкости и принимаются согласно требованиям ст. 87, табл. 21 ФЗ-№123.

Узлы сопряжения строительных конструкций имеют пределы огнестойкости не менее пределов огнестойкости конструкций.

назначением.

Для наружной отделки фасадов и выносных конструкций (козырьков и т.д.) применяются только негорючие материалы.

Предел огнестойкости конструкций наружных светопрозрачных стен должен соответствовать требованиям, предъявляемым к наружным ненесущим стенам, согласно СП 2.13130.2012; п.5.4.18. Для степени огнестойкости здания II - предел огнестойкости наружных не несущих стен должен быть не менее Е 15 (ФЗ от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) Табл.21).

Проектом предусматриваются следующие виды сигнализации:

- пожарная сигнализация;
- оповещение людей о пожаре;
- охранная сигнализация.

Пожарная сигнализация

В жилых квартирах предусматриваются автономные пожарные извещатели дымового действия типа ИП212-50М2, подающие звуковые и световые сигналы пожарной опасности, которые могут быть услышаны жильцами и позволят вовремя от-

реагировать на чрезвычайную ситуацию. Для более раннего обнаружения автономные датчики в квартире объединяются в один шлейф. Пожарные извещатели показана в проекте ССП-04-19-К-ИОС5(СС)

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Станционные устройства пожарной сигнализации обеспечены электропитанием по 1 категории надежности.

В помещениях предусматриваются установка активных извещателей типа ИП212-63.

В конце луча предусматривается установка извещателей ручного действия типа ИПР535-7. Извещатели пожарной сигнализации типа ИПР устанавливаются на уровне 1,5м от пола. Выбор типа извещателей, приемной станции, произведен в проекте с учетом особенности среды (температуры, влажности, степени запыленности).

Размещение пожарных извещателей предусмотрено в соответствии с требованиями таблиц 5, 8 НПБ88-2001* . Уточнение размещения пожарных извещателей произвести при монтаже по месту с учетом расстановки светильников, а так же согласно НПБ88-2001* п.12. 19- расстояние от извещателей до вентиляционных отверстий должно быть не менее метра.

Сигнал тревоги передается на выносное сигнальное устройство типа ССС-1, устанавливаемое на наружной стене здания.

Передача сигнала на ПЦН выполняется через встроенный коммуникатор. После выдачи прибором извещения коммуникатор работает следующим образом GSM—SMS.

Станционные устройства пожарной сигнализации обеспечены электропитанием по 1 категории надежности.

На основании НПБ104-03 и Свод правил СП3.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре проектирования систем оповещения о пожаре в зданиях и сооружениях проектом предусматривается установка оповещателей типа «РС-201» Иволга.

Одновременно с оповещателями типа «РС-201» Иволга включается светозвуковое оповещение.

4.1.3 Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий и сооружений при опасных природных процессах и явлениях и техногенных воздействиях.

Для защиты подвальных помещений от подтопления грунтовыми водами по периметру выполняется дренаж с отводом в сеть дождевой канализации.

Поверхностный сток с асфальтовых покрытий собирается в ливневую канализацию со сбросом в локальные очистные сооружения. С верховой стороны стоки перехватываются водоотводными каналами с частичным отведением в дождевую канализацию, частично в пониженные места со сбросом на рельеф.

4.1.4 Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							11

пребывания в зданиях и сооружениях.

Конституция РФ провозглашает права и свободы человека высшей ценностью, гарантируемой и защищаемой государством (ст. 2). К числу прав, гарантируемых Конституцией РФ, относится и право человека на благоприятную окружающую среду, которое конкретизируется в положениях Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ “О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения”, устанавливающего право каждого на благоприятную среду обитания. Согласно названному нормативному акту под средой обитания понимается совокупность объектов, явлений и факторов окружающей (природной и искусственной) среды, определяющая условия жизнедеятельности человека. К факторам среды обитания относятся биологические, химические, физические, социальные и иные факторы среды обитания, которые оказывают или могут оказывать воздействие на человека и (или) на состояние здоровья будущих поколений (абз. 3, 4 ст. 1).

Положения ч. 1 комментируемой статьи устанавливают требования к зданиям и сооружениям при их проектировании и строительстве, согласно которым человек не должен подвергаться **вредному воздействию физических, биологических, химических, радиационных и иных факторов среды обитания**, т.е. воздействию, создающему угрозу жизни или здоровью человека либо угрозу жизни или здоровью будущих поколений. Среди отрицательных воздействий, потенциально опасных для жизни и здоровья человека, законодатель называет физические, биологические, химические и радиационные воздействия. К физическим воздействиям, как правило, относятся шум, вибрация, ультразвук, инфразвук, тепловые и иные излучения. Согласно ГОСТ 12.0.003-74 “Система стандартов безопасности труда. Опасные и вредные производственные факторы. Классификация”, введенному Постановлением Госстандарта СССР от 18.11.1974 N 2551, физические опасные и вредные производственные факторы включают разрушающиеся конструкции; повышенную запыленность и загазованность воздуха рабочей зоны; отсутствие или недостаток естественного света и т.п. К биологическим воздействиям относятся патогенные микроорганизмы (бактерии, вирусы, риккетсии, спирохеты, грибы, простейшие) и продукты их жизнедеятельности. Химические воздействия классифицируются на токсические; раздражающие; сенсibiliзирующие; канцерогенные; мутагенные; влияющие на репродуктивную функцию (п. п. 1.1.1 – 1.1.3).

Исходя из положений Федерального закона от 09.01.1996 N 3-ФЗ “О радиационной безопасности населения” к радиационным воздействиям следует отнести **ионизирующее излучение**, которое создается при радиоактивном распаде, ядерных превращениях,

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

торможении заряженных частиц в веществе и образует при взаимодействии со средой ионы разных знаков. Существует естественный радиационный фон, т.е. такая доза излучения, которая создается космическим излучением и излучением природных радионуклидов, естественно распределенных в земле, воде, воздухе, других элементах биосферы, пищевых продуктах и организме человека. В связи с этим при проектировании и строительстве зданий и сооружений радиационный фон не должен превышать установленные нормативы. Так, например, в соответствии с СП 118.13330.2012 “Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009” (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/10) при проектировании и строительстве лечебных учреждений процедурные рентгеновских кабинетов, кабинетов и помещений отделений лучевой терапии, в которых находятся источники ионизирующих излучений, помещения лабораторий радиоизотопной диагностики, где ведутся работы классов I и II, не допускается размещать смежно (по горизонтали или вертикали) с палатами для беременных и детей (п. 5.22). Составление предварительного прогноза радиационной обстановки необходимо на этапе проектирования подземных сооружений на основании инженерных изысканий. Результаты прогноза должны учитываться при проектировании горных выработок, выборе технологии строительства, расчете вентиляции выработок и определении материала и толщины обделки (п. 19.5 ПБ 03-428-02 “Правила безопасности при строительстве подземных сооружений”, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 02.11.2001 N 49, далее – ПБ 03-428-02).

2. Законодатель в ч. 2 комментируемой статьи устанавливает, что проектировка и строительство зданий и сооружений должны осуществляться таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались **безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях**, перечисляя конкретные показатели безопасного проживания и пребывания человека (подробнее об этих условиях см. комментарии к ст. ст. 20 – 29). Для обеспечения таких условий при проектировании и строительстве должны в обязательном порядке применяться соответствующие положения ГОСТ 30494-2011 “Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях”, СП 43.13330.2012 “Сооружения промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 2.09.03-85”, СП 44.13330.2011 “Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87”, СП 55.13330.2011 “Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001”, СП 56.13330.2011 “Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001”, СП 50.13330.2012 “Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003”, СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взамен интв. №			

51.13330.2011 “Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003”, СП 54.13330.2011 “Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003”, СНиП 31-05-2003 “Общественные здания административного назначения”, СП 60.13330.2012 “Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003”.

4.1.4.1 Качество воздуха в производственных, жилых и иных помещениях зданий и сооружений и в рабочих зонах производственных зданий и сооружений

Кратность воздухообмена определена исходя из расчетов обеспечения заданной чистоты, температуры и относительной влажности воздуха.

Параметры микроклимата помещений приняты по СП 118.13330.2012, для обеспечения метеорологических условий и поддержания чистоты воздуха в обслуживаемой или рабочей зоне помещений. Вентиляция квартир запроектирована приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением в соответствии с назначением и нормативными требованиями к обслуживаемым помещениям. Воздухообмены определены в соответствии с требованиями СП 118.13330.2012, СП 44.13330.2011, СП 31-113-2004.

В помещениях кухонь предусмотрена механическая вытяжная вентиляция посредством малошумных канальных вентиляторов фирмы РУСКЛИМАТ, установленных на чердаке жилого дома и подключенных к сборному каналу. Кратность воздухообмена в кухнях с газоиспользующим оборудованием принята в соответствии с СП 54.13330.2016.

Расчет совокупного выделения в воздух внутренней среды помещений химических веществ с учетом совместного использования строительных материалов, применяемых в проектируемом объекте капитального строительства не требуется.

Во встроенных помещениях предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением в соответствии с назначением и нормативными требованиями к обслуживаемым помещениям. Вытяжная вентиляция механическая осуществляется с помощью малошумных канальных вентиляторов. Приток не организованный.

Во всех помещениях подача воздуха предусматривается через открываемые фрамуги помещений. Удаление воздуха предусмотрено из верхней зоны помещений через воздухозаборные решетки.

4.1.4.2 Требования к обеспечению качества воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Водоснабжение жилого дома осуществляется от городских сетей хоз-питьевого водопровода. Качество воды на хоз-питьевые нужды по объекту должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01, ГОСТ 2874-82 «Вода питьевая. Гигиенические требования и контроль за качеством».

Определение расчетных расходов воды на хоз-питьевые нужды выполнено по СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Потребные расходы и напоры в системах питьевого водоснабжения приняты согласно действующим нормативам и технологической потребности

4.1.4.3 Требования к обеспечению инсоляции и солнцезащиты

Расчет инсоляции выполнен в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016- “Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003”, СП 42-13330.2016 «Градостроительство». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Расчет инсоляции жилых помещений производился по инсоляционным графикам с учетом географической широты территории:

4.1.4.4 Естественное и искусственное освещение помещений.

Планировка жилых комнат запроектирована таким образом, что каждая квартира инсолируется.

Нормированная продолжительность инсоляции обеспечена: в однокомнатных и двухкомнатных квартирах – не менее чем в одной жилой комнате.

Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухни приняты не менее 1:8.

Типы осветительных арматур для внутреннего освещения вы браны в соответствии с характером среды освещаемых помещений и их назначением.

На лестничных клетках, этажных коридорах, приняты светодиодные светильники типа CD LED 13 и CD LED 13 EM с аккумуляторными батареями. На входах CD LED 13 EM с аккумуляторными батареями, в насосной, приняты светильники типа НПП03 и CD LED 13 EM с аккумуляторными батареями, в технических подпольях приняты светильники НПП03. Для светильников для ламп накаливания применены светодиодные лампы.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В жилых комнатах, кухнях и прихожих квартир для подключения светильников предусмотрены подвесные патроны, присоединяемые к клеммным колодкам.

На кухнях устанавливаются четыре штепсельные розетки с заземляющим контактом для питания бытовых приборов на ток 16 А 4шт.

Для всех помещений проектируемого жилого дома предусматривается система общего электрического освещения с обеспечением горизонтальной освещенности рабочих поверхностей по нормам СНиП 23-05-95* в зависимости от характера зрительных работы.

В проектируемых помещениях предусматриваются системы рабочего и информационно-эвакуационного электроосвещения (в коридорах, лестничных клетках) с обеспечением минимальной освещенности на уровне пола не менее 5 лк.

Эвакуационное освещение предусматривается в коридорах, на основных проходах и лестницах, служащих для эвакуации людей. Эвакуационное освещение выполнено специальными светильниками. Специальные светильники типа CD LED 13 EM сети эвакуационного освещения и указатели «Выход» (БС-983-2x8) имеют встроенный аккумулятор на 2 часа работы.

Освещение безопасности предусматривается в технических помещениях подвала и выполнено светильниками CD LED 13 EM с аккумуляторными батареями со степенью защиты IP54.

Проектом предусмотрено освещение территории проектируемого комплекса в соответствии с СП 256.1325800.2016.

4.1.4.5 Защита от шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий и сооружений.

Понижение уровня шума внутри здания достигается за счет использования в ограждающих конструкциях эффективных стеновых материалов, теплоизоляции кровли эффективным утеплителем, остекление наружных окон стеклопакетами и заполнения проемов качественными изделиями с шумопоглощающим заполнением.

Межквартирные перегородки выполнены трехслойные, из двух слоев кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/75/2.0/50/ГОСТ530-2012, толщ. по 120 мм, на цементно-песчаном растворе М 100, заключенного между ними утеплителя «Технониколь» «Техноблок Стандарт» (НГ) - 50 мм, выполняющий роль звукоизоляции.

4.1.4.6 Требования к обеспечению защиты от влаги.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							16

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Для гидроизоляции фундаментов все поверхности фундаментов, соприкасающиеся с грунтом, защищаются специальным покрытием с применением материалов системы ПЕНЕТРОН

Вокруг здания проектом предусмотрено устройство асфальтовой отмостки по щебеночному основанию шириной 1,0 м.

4.1.4.7 Уровень вибрации в помещениях жилых и общественных зданий и уровень технологической вибрации в рабочих зонах производственных зданий и сооружений.

Установка и крепление к несущим конструкциям элементов инженерного оборудования производится с использованием вибро и звукоизоляционных прокладок, виброгасящих оснований, звукоизоляционных отделок помещений с установленным шумоизлучающим оборудованием.

4.1.5 Перечень мероприятий по обеспечению безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.

1 Параметрами элементов строительных конструкций, значения которых в проектной документации должны быть предусмотрены таким образом, чтобы была сведена к минимуму вероятность наступления несчастных случаев и нанесения травм людям (с учетом инвалидов других групп населения с ограниченными возможностями перемещении по зданию или сооружению и прилегающей территории в результате скольжения, падения или столкновения, являются:

1) высота ограждения крыш, балконов, лоджий, лестничных маршей, площадок и открытых прямков у здания или сооружения, открытых пешеходных переходов, в том числе по мостам и путепроводам, а также перепадов в уровне пола или уровне земли на прилегающей территории;

2) уклон лестниц и пандусов, ширина проступей и высота ступеней на лестницах, высота подъема по одному непрерывному лестничному маршу и пандусу. Недопустимо применение ступеней разной высоты в пределах одного лестничного марша. Перила и поручни на ограждениях лестниц, пандусов и лестничных площадок должны быть непрерывными;

3) высота порогов, дверных и незаполняемых проемов в стенах на путях перемещения людей, высота прохода по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, высота проходов под выступающими сверху и по бокам пути перемещения людей элементами строительных конструкций или оборудования.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3 Для обеспечения свободного перемещения людей, а также возможности эвакуации больных на носилках, инвалидов, использующих кресла-коляски, и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения должна быть предусмотрена достаточная ширина дверных и незаполняемых проемов в стенах, лестничных маршей и площадок, пандусов и поворотных площадок, коридоров, проходов между стационарными элементами технологического оборудования производственных зданий общественных зданий.

7 Проектные решения зданий и сооружений в целях обеспечения доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения должны обеспечивать:

1) досягаемость ими мест посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

2) безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, мест обслуживания и мест приложения труда указанных групп населения.

8 Параметры путей перемещения, оснащение специальными устройствами и размеры помещений для указанных в части 7 настоящей статьи групп населения, предусмотренные в проектной документации, должны быть обоснованы в соответствии с частью 6 статьи 15 настоящего Федерального закона.

14 В проектной документации жилых зданий, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть предусмотрены мероприятия по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения к таким объектам.

4.1.6 Перечень мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

При разработке генерального плана учтены в полной мере требования СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 59.13330.2016 “Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения”, СП 35-101-2001”Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения”. В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп к жилому дому, к автомобильным стоянкам и площадкам отдыха.

Уклоны пешеходных путей не превышают нормативных значений . Все продольные уклоны на путях движения инвалидов менее 5%, поперечный уклон – 2%, что отвечает требованиям СП. В местах пересечения пешеходных путей и транспортных коммуникаций

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							18
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

высота бортовых камней тротуара принята не менее 2.5см не более 4.0см. На всех стоянках автомобилей предусмотрены места для транспорта инвалидов (10%) размером 3.6х6м, выделенные разметкой и обозначенные специальным символом. Вдоль запроектированных наружных лестниц выполняются пандусы для маломобильных групп населения.

Проектные решения жилого дома обеспечивают:

- досягаемость мест целевого посещения для МГН
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных)
- своевременное получение МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве.

В проекте предусмотрены пандусы на крыльца подъездов жилого дома и крыльцо магазинов, имеющие уклон 5%., пандус оборудован двухсторонними ограждениями в виде двухуровневых поручней, расположенных на высоте 0,7 и 0,9м. Поручни, стойки и другие опорные устройства выполнить в соответствии с ГОСТ Р 51261 округлого сечения с диаметром не менее 30 мм и не более 60мм. Расстояние между стеной и поручнями в свету должно быть не менее 50 мм. Поверхность захвата не должна прерываться стойками перил или иными конструктивными элементами. Выступающие окончания поручней на 30см должны быть горизонтальными и с нетравмирующим завершением.

Все ступени в пределах марша лестниц выполнены одинаковой геометрии и размеров по ширине проступи и высоте подъема ступеней. Ширина проступей лестниц принята 0,3м, а высота подъема ступени - 0,15м. Ступени лестниц на путях движения инвалидов и других маломобильных групп населения выполнены сплошными, ровными, без выступов и с шероховатой поверхностью. Ребро ступени имеет закругления радиусом не более 0,05м.

Применяемые в проекте материалы, оснащение, приборы, используемые МГН или контактирующие с ними, должны иметь гигиенические сертификаты органов государственной санитарно-эпидемиологической службы.

В соответствии с заданием на проектирование квартиры в жилом доме для проживания инвалидов проектом не предусмотрены. Допускается «гостевое посещение» на первых этажах инвалидами жилого дома.

При необходимости с учетом потребностей отдельных категорий инвалидов и других МГН проектом предусмотрено последующее дооснащение жилых помещений за счет средств населения:

- на 1-ом этаже возможна установка домофона со звуковой и световой сигнализацией для посетителей с недостатками зрения и с дефектами слуха;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №			

- имеется возможность приспособления квартир на первом этаже и расширения габаритных размеров санузлов до необходимых по СП 59.13330.2016 п.3.56 за счет уменьшения площадей помещений, коридоров.

Кроме этого рекомендуется устанавливать предупреждающую дублированную информацию для людей с недостатками зрения – акустическую (звуковую) и для людей с дефектами слуха – визуальную и тактильную.

Визуальные:

- указатели и знаки, в том числе цветные (контрастные по отношению к фону),
- разметка и цвет элементов оборудования,
- тактильное табло,
- световые маяки – на путях безопасного движения, в зонах повышенного внимания
- желтым, а в зонах опасных или с ограниченной доступности – красным,

Рекомендуется визуальную информацию размещать:

- вне здания – на высоте не менее 1,50м не более 4,50м от поверхности движения. При этом знаки и указатели тактильного контакта допускается размещать в зоне видимого горизонта путей движения на высоте от 1,20м до 1,60м,

- внутри здания – информация о назначении помещения – рядом с дверью на высоте от 1,40м до 1,60м со стороны дверной ручки; знаки и указатели, визуальные на высоте до 2,50м в зонах движения на путях в торговом зале.

Не рекомендуется размещать акустические устройства так, чтобы зоны их действия перекрывали друг друга, создавая звуковые помехи.

Тактильные поверхности покрытий полов должны обеспечивать возможность их быстрого распознавания, а так же уборки (очистки), они не должны самопроизвольно сдвигаться, зацепляться и задирааться обувью или средствами реабилитации. Тактильные информационные поверхности должны быть безопасны для рук, а размещенные в полости пола – также для средств реабилитации инвалидов. Эти поверхности не должны усложнять условия движения людей, которые в них нуждаются.

Оптимальная высота размещения тактильной информации – 0,6-1,1м, а в зоне путей движения – на высоте 1,2-1,6м.

Акустические устройства и средства информации предназначены для оказания помощи с недостатками зрения, а так же для дублирования визуальной информации в наиболее ответственных местах; звуковые маячки должны удовлетворять требованиям ГОСТ 21786.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							20
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Аппаратура привода их в действии должна находиться не менее чем за 0,80м до предупреждающего участка пути.

На поручнях вдоль путей движения и на их концах следует устанавливать тактильные указатели с рельефным шрифтом не менее 15 мм или знаками шрифта Брайля (ГОСТ Р 50918).

В темное время суток рекомендуется применение световых или подсвеченных знаков и указателей.

4.1.7 Перечень мероприятий по обеспечению энергетической эффективности зданий и сооружений

Выполнение требований энергетической эффективности обеспечивается соблюдением удельного годового расхода энергетических ресурсов на отопление и вентиляцию всех типов зданий, строений, сооружений;

электрической энергии на общедомовые нужды и тепловой энергии на горячее водоснабжение многоквартирных домов.

В соответствии с архитектурно-строительными и конструктивными решениями при вводе в эксплуатацию и в течении 20 лет эксплуатации должны быть обеспечены следующие показатели:

Фактические значения удельного расхода тепла и сопротивления теплопередачи ограждающих конструкций (согласно СП 50.13330.2012).

Здание	Удельный расход тепла, Вт/(м³*°C)	Сопротивление теплопередаче м²* °C /Вт				
		Стена	Перекрытие	Перекрытие над подвалом	Окна	Двери
Жилой дом	0.1952	1.713	3.678	2,78	0.59	0.72

К обязательным техническим требованиям энергетической эффективности относятся первоочередные требования энергетической эффективности:

а) для административных и общественных зданий общей площадью более 1000 м², подключенных к системам централизованного теплоснабжения, при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте внутренних инженерных систем теплоснабжения:

- установка оборудования, обеспечивающего в системе внутреннего теплоснабжения здания поддержание гидравлического режима, автоматическое регулирование потребления тепловой энергии в системах отопления и вентиляции в зависимости от изменения температуры наружного воздуха, приготовление горячей воды и поддержание заданной температуры в системе горячего водоснабжения;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							21

- оборудование отопительных приборов автоматическими терморегуляторами для регулирования потребления тепловой энергии в зависимости от температуры воздуха в помещениях;

б) для проектируемых многоквартирных домов, подключаемых к системам централизованного теплоснабжения, - установка оборудования, обеспечивающего в системе внутреннего теплоснабжения многоквартирного дома поддержание гидравлического режима, автоматическое регулирование потребления тепловой энергии в системах отопления и вентиляции в зависимости от изменения температуры наружного воздуха, приготовление горячей воды и поддержание заданной температуры в системе горячего водоснабжения;

в) для помещений административных и общественных зданий с проектным числом работы осветительных приборов свыше 4 тыс. часов в год и систем освещения, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, при проектировании новых - использование для рабочего освещения источников света со светоотдачей не менее 95 лм/Вт и устройств автоматического управления освещением в зависимости от уровня естественной освещенности, обеспечивающих параметры световой среды в соответствии с установленными нормами.

К обязательным техническим требованиям относятся поэлементные, комплексное и санитарно-гигиеническое требования к теплозащитной оболочке здания, указанные в СП 50.13330.2012.

В соответствии с Приказом перечисленные обязательные технические требования, обеспечивают достижение показателей, характеризующих выполнение требований энергетической эффективности.

Требования к надежности и качеству для систем горячего водоснабжения общие с требованиями к системам холодного водоснабжения.

Дополнительно должна обеспечиваться нормативная температура горячей воды у водоразборных приборов

Все электрооборудование, изделия и материалы, приобретаемые Заказчиком согласно настоящего проекта, должны иметь сертификаты качества, соответствия и пожарной безопасности. В случае применения в строительстве данного объекта новых, в том числе зарубежных материалов, изделий, конструкций и технологий, в соответствии с постановлением Госстроя России №76 от 01.07.02 г. они должны иметь техническое

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Инв. № подл.						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
Подпись и дата							22
Взамен инв. №							

свидетельство Госстроя России, подтверждающее пригодность их применения в строительстве.

4.1.8 Перечень мероприятий по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду при эксплуатации и выводе из эксплуатации зданий, строений и сооружений.

1. Юридические и физические лица, осуществляющие эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, обязаны соблюдать утвержденные технологии и требования в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

2. Юридические и физические лица, осуществляющие эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, обеспечивают соблюдение нормативов качества окружающей среды на основе применения технических средств и технологий обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также наилучших доступных технологий, обеспечивающих выполнение требований в области охраны окружающей среды, проводят мероприятия по восстановлению природной среды, рекультивации земель в соответствии с законодательством.

3. Вывод из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации.

4. При выводе из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов должны быть разработаны и реализованы мероприятия по восстановлению природной среды, в том числе воспроизводству компонентов природной среды, в целях обеспечения благоприятной окружающей среды.

5. Перепрофилирование функций зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, жилищным законодательством.

4.1.9. Перечень мероприятий по обеспечению требований к предупреждению действий, вводящих в заблуждение приобретателей

1. Предупреждение действий, вводящих в заблуждение приобретателей, является одной из целей принятия комментируемого Технического регламента (подробнее об этом и о статусе приобретателя см. комментарий к ст. 1). Положения комментируемой статьи конкретизируют данную цель, устанавливая, каким образом она должна реализовываться, чтобы гарантировать приобретателям право на достоверную информацию о зданиях, сооружениях. Право на

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

информацию является одним из основополагающих прав, закрепленных в Конституции РФ (ч. 4 ст. 29), принадлежащих каждому человеку, независимо от его правового статуса (гражданин, лицо без гражданства, иностранец, представитель юридического лица и т.п.). Анализ норм гражданского законодательства и законодательства о защите прав потребителей также в качестве основных прав приобретателя позволяет выделить право на информацию о качестве и иных характеристиках приобретаемого объекта. Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 27.07.2006 N 149-ФЗ “Об информации, информационных технологиях и о защите информации” информацией являются любые сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления.

Комментируемая норма перечисляет конкретные сведения, которые должны быть сообщены приобретателю здания, сооружения. Прежде всего, это идентификационные признаки здания или сооружения, к которым относятся назначение такого здания (сооружения), принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность; возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения; принадлежность к опасным производственным объектам; пожарная и взрывопожарная опасность; наличие помещений с постоянным пребыванием людей и уровень ответственности здания (сооружения) (подробнее об этом см. п. п. 1 – 7 комментария к ст. 4).

Важное значение имеет информация о сроке эксплуатации здания или сооружения и их частей, поскольку здания и сооружения также подвержены износу, как физическому (ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами), так и моральному (постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений). Сведения о сроке эксплуатации здания или сооружения, их элементов и частей позволяют судить о возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации здания или сооружения, необходимости проведения обследований, капитального ремонта и т.п. Так, в соответствии с п.п. 4.3, 5.4 ГОСТ Р 53778-2010 “Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния” обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений. Оценку технического состояния инженерных систем зданий и сооружений проводят с учетом средних нормативных сроков службы элементов и инженерных устройств, определенных ВСН 58-88 (р) “Положение

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения”, утвержденными Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312. Согласно п. 3.13 данных ВСН генеральный подрядчик в течение двухгодичного срока с момента сдачи в эксплуатацию законченных строительством или капитальным ремонтом зданий (объектов) обязан гарантировать качество строительных (ремонтно-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки.

Важными характеристиками здания, сооружения и их частей, которые необходимо доводить до сведения приобретателя, являются показатели энергетической эффективности здания или сооружения (см. комментарий к ст. ст. 13, 32) и степень огнестойкости здания или сооружения (см. п. 2 комментария к ст. 8).

2. Учитывая, что приобретение здания или сооружения и их частей оформляется соответствующими гражданско-правовыми договорами, логично предположить, что перечисленные в комментируемой статье сведения о характеристиках здания или сооружения должны быть включены в предмет соответствующего договора. Согласно ч. 1 ст. 432 ГК РФ существенными являются условия договора о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в соответствующих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Так, например, при заключении договора купли-продажи недвижимости, в т.ч. зданий, сооружений, должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

4.2 Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений в процессе их эксплуатации.

1. Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							25
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Эксплуатация зданий и сооружений должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений.

Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений заключается в определении степени повреждения, категории технического состояния и возможности дальнейшей эксплуатации их по прямому или измененному (при реконструкции) функциональному назначению.

Оценку технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений производят путем сопоставления предельно допустимых (расчетных или нормативных) и фактических значений, характеризующих прочность, устойчивость, деформативность (по I и II группам предельных состояний) и эксплуатационные характеристики строительных конструкций.

Критерии оценки технического состояния зависят от функционального назначения и конструктивной схемы здания, вида строительной конструкции и материала и т.д.

За предельно допустимые значения критериев оценки технического состояния зданий принимают расчетные схемы, нагрузки и воздействия; прочностные и физико-механические характеристики материалов и конструкций (из проектной документации), геометрические параметры зданий (по рабочим чертежам), эксплуатационные характеристики (по расчетам в проектной документации).

Фактические значения критериев оценки технического состояния строительных конструкций принимаются по результатам визуальных и инструментальных обследований, лабораторных испытаний, поверочных расчетов.

Критерии оценки технического состояния строительных конструкций разделяют на две группы: критерии, характеризующие несущую способность, устойчивость и деформативность,

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							26
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

и критерии, характеризующие эксплуатационную пригодность зданий. Предельно допустимые значения критериев оценки технического состояния конструкций зданий, которые устанавливаются нормативными документами.

Техническое состояние конструкций устанавливают на основе оценки совокупного влияния повреждений, дефектов, выявленных в процессе предварительного обследования, поверочных расчетов их несущей способности, устойчивости и эксплуатационной пригодности.

Если один из критериев технического состояния конструкций здания не отвечает требованиям нормативных документов, конструкции необходимо усиливать или заменять.

Оценка технического состояния конструкций здания включает определение категории технического состояния конструкций с учетом степени повреждения и величины снижения несущей способности; установление эксплуатационной пригодности конструкций по основным критериям (температурно-влажностный режим, загазованность, освещенность, герметичность, звукоизоляция и т.д.); разработку по дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений.

При проведении оценки технического состояния конструкций фактические значения критериев оценки параметров конструкций, полученных в результате обследования, сопоставляются с проектными или нормативными значениями. Нормативные значения принимают по СНиП.

Оценка технического состояния зданий и сооружений осуществляется на основе анализа результатов детального обследования строительных конструкций и поверочных расчетов несущей способности, эксплуатационной пригодности.

4.2.1 Требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем

Техническая эксплуатация инженерного оборудования зданий и сооружений заключается в обеспечении надежной, безопасной и безаварийной работы всех элементов инженерного оборудования зданий и сооружений и бесперебойном снабжении их теплом, холодной, горячей водой и воздухом.

Техническая эксплуатация включает в себя:

- **1) управление:**
 - - организацию эксплуатации;
 - - взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
 - - все виды работы с нанимателями и арендаторами;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							27
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- **2) техническое обслуживание и ремонт инженерных систем зданий:**
 - - техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - - осмотры;
 - - подготовка к сезонной эксплуатации;
 - - текущий ремонт;
 - - капитальный ремонт;
- **3) санитарное содержание:**
 - - уборка мест общего пользования;
 - - уборка придомовой территории;
 - - уход за зелеными насаждениями.

Грамотная эксплуатация обеспечивается проведением организационных и технических мероприятий. Организационные мероприятия включают в себя разработку необходимых стандартов предприятия, правил технической эксплуатации инженерного оборудования, положений о проведении текущих и капитальных ремонтов, положений об ответственности за эксплуатацию инженерного оборудования.

Для обеспечения эксплуатации инженерного оборудования в эксплуатирующей организации должна быть в наличии техническая документация длительного хранения и документация, заменяемая в связи с истечением срока ее действия.

4.2.2 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

1 При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха необходимо:

- поддерживать в соответствии со СНиП 2.04.05-91 температуру, – влажность подвижность воздуха, устойчивость работы вентиляционных систем по производительности и расходу воздуха в помещениях;
- обеспечить бесперебойную работу систем вентиляции специальных – технологических комплексов и систем;
- после текущего ремонта, силами эксплуатирующих подразделений или с привлечением сторонних организаций, проверить производительность всех вентиляционных систем с составлением акта. Дроссель-клапаны и регулирующие устройства на вентсистемах должны быть отрегулированы, иметь наладочные метки и опломбированы;
- держать постоянно закрытыми входные двери венткамер и не допускать в них посторонних лиц;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- не реже одного раза в квартал производить осмотры вентиляционных шахт, воздухозаборных устройств и каналов.

4.2.3 Системы водоснабжения и водоотведения

1. Системы водоснабжения и канализации, обеспечивающие подачу воды на хозяйственно-питьевые нужды и системы пожаротушения должны постоянно находиться в рабочем состоянии.

2. Качество воды, используемой для хозяйственно-питьевых нужд, должно соответствовать требованиям действующих нормативных документов на питьевую воду.

3. Работы, связанные со вскрытием магистральных трубопроводов, должны проводиться с соблюдением санитарных требований.

4. При эксплуатации систем водоснабжения необходимо:

- один раз в год производить промывку системы канализации;
- после ремонта производить промывку трубопроводов.

5. В системах канализации гидравлические затворы и трапы должны быть постоянно залиты водой, а факельные баки и жируловители герметически закрыты, что проверяется ежедневно при сменном обслуживании.

6. Очистка накопительных емкостей производится ремонтным персоналом в специальной одежде и обуви. После окончания работы спецодежда и обувь должны быть тщательно отмыты и продезинфицированы. Твёрдые отбросы удаляются в герметически закрытых банках в установленном порядке.

7. Запрещается:

- соединять сети хозяйственно-питьевого водопровода с сетями водопроводов, подающих воду не питьевого качества;
- сливать в санитарные приборы горюче-смазочные материалы, кислоты и щёлочи, растворы извести и цемента, высыпать мусор и др.;
- использовать кислоты при промывке санитарных приборов.

4.2.4 Система электроснабжения

1. Эксплуатация и техническое обслуживание систем электроснабжения должно осуществляться в соответствии с «Правилами эксплуатации электроустановок», «Правилами эксплуатации электроустановок потребителей», «Правилами техники безопасности при

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							29
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

эксплуатации электроустановок потребителей», заводскими и местными инструкциями по эксплуатации электрооборудования.

2. Ответственность за общее состояние эксплуатации электроустановок несёт руководитель Предприятия и лицо, ответственное за электрохозяйство, назначаемое его приказом.

3. Ответственность за правильную и безопасную эксплуатацию и техническое обслуживание действующих электроустановок наряду с ответственным за электрохозяйство несёт также электротехнический персонал в соответствии с должностными инструкциями.

4. К эксплуатации и техническому обслуживанию электроустановок допускается обученный и аттестованный установленным порядком электротехнический персонал.

5. При подключении к системе электроснабжения электроустановок сторонних организаций должны составляться договор на отпуск электроэнергии и акт разграничения ответственности за эксплуатацию электроустановок.

6. Автономные источники электроснабжения должны находиться в постоянной готовности к приёму нагрузки.

7. В процессе эксплуатации резервных источников питания необходимо проводить опробование их в работе по согласованным и утверждённым графикам опробования.

4.2.5 Телефонизация, радификация, телевидение, диспетчеризация лифтов, охранно- пожарная сигнализация, охранное телевидение.

1. При эксплуатации систем оповещения, радио, телевидения и часофикации необходимо:

- ежедневно производить осмотр стоек радиотрансляции и задающих часов;
- ежедневно производить контроль работоспособности внутренней телевизионной сети и средств связи;
- проводить планово-профилактические работы на всех системах согласно графику ППР;
- два раза в год (весной и осенью) контролировать состояние антенн– систем телевидения и радиосвязи, и проводить на них соответствующие профилактические работы;
- содержать систему радиотрансляции и пожарного оповещения в постоянной работоспособности, своевременно и качественно выполнять их ремонт.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							30
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3. При эксплуатации систем оповещения, радио, телевидения и часофикации запрещается:

- изменять принципиальные и монтажные схемы систем без оформления соответствующей проектной документации;
- выводить системы из работоспособного состояния без разрешения руководства или начальника смены: нарушать целостность заводских пломб на изделиях систем, срок гарантии которых не истек, а также прошедших ремонт в специализированных предприятиях.

3. При эксплуатации и техническом обслуживании систем пожарной сигнализации необходимо:

- ежедневно производить внешний осмотр панелей пожарной сигнализации, проверку положения переключателей, световых индикаторов и связи с пожарным компьютером (при наличии отдельного пожарного компьютера в диспетчерской);
- ежемесячно производить проверку надежности крепления клемм резервного питания панели пожарной сигнализации, проверку напряжения на входных цепях, проверку надежности работы АВР;
- ежегодно производить очистку от пыли и проверку качества пайки электронных плат панели пожарной сигнализации с промывкой спиртом клеммных соединений;
- ежемесячно производить проверку состояния датчиков пожарной сигнализации.
- проводить техническое обслуживание выявленных запыленных датчиков;
- ежемесячно производить проверку работоспособности ручных извещателей и Бим-детекторов (при наличии) с прохождением информации на панель пожарной сигнализации;
- ежегодно проверять техническое состояние контактов, емкости и целостности корпуса аккумуляторных батарей;
- один раз в год проверять сопротивление изоляции соединительных линий системы пожарной сигнализации;
- один раз в год проверять работоспособность контрольных и управляющих модулей с прохождением сигнала на панель пожарной сигнализации.

4. При эксплуатации системы пожарной сигнализации запрещается:

- нарушать целостность заводских пломб на комплектующих изделиях, срок гарантии которых не истек, а также собирать и разбирать ионизационные датчики пожарной сигнализации (при наличии);
- отключать систему или отдельные шлейфы пожарной сигнализации без соответствующего разрешения и оформления;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							31
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- без необходимости разбивать стекло ручного извещателя;
- нарушать штатное крепление устройств пожарной сигнализации и крепление шлейфов лучей на коммутационных колодках;
- изменять количество и расположение пожарных извещателей без отражения этого в рабочей документации (на поэтажных планах и т. д.);
- изменять расположение проводов шлейфа в кабельных лотках.

4.2.6 Система газоснабжения

Эксплуатация систем газоснабжения зданий, осуществляемая эксплуатационными организациями, включает:

- осмотры технического состояния внутридомовых систем газоснабжения и принятие мер по устранению выявленных неисправностей;
- содержание в технически исправном состоянии вентиляционных каналов и дымоходов от газового оборудования, обеспечение их герметичности и наличия тяги;
- содержание в технически исправном состоянии помещений, где установлено газовое оборудование;
- обеспечение надежной герметизации газовых вводов здания;
- проведение в зимнее время года осмотров дымоходов (не реже 1 раза в месяц) на отсутствие увлажнения и обмерзания с целью предотвращения закупорки устьев дымоходов;
- проверку систем электроснабжения в подвалах и других помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, на соответствие нормативным требованиям;
- проведение предприятием газового хозяйства ежегодных ревизий систем газоснабжения и газовых приборов;
- контроль за соблюдением пользователями газовых приборов правил их эксплуатации.

Техническое обслуживание систем газоснабжения зданий специализированными организациями газового хозяйства осуществляется в соответствии с нормативными документами концерна «Белтопгаз».

После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы должны проверяться и прочищаться независимо от срока предыдущей их проверки.

4.2.7 Техническое обслуживание зданий

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							32
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Техническая эксплуатация зданий - это комплекс мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение не менее нормативного срока службы, функционирования здания по назначению.

Функционирование здания - непосредственное использование здания по назначению, выполнение им заданных функций. Использование здания по назначению, частичное его приспособление под другие цели снижают эффективность функционирования здания, так как использование здания по назначению является основной частью его эксплуатации. Функционирование здания включает в себя период от окончания строительства до начала эксплуатации, период ремонта.

Техническая эксплуатация зданий включает в себя техническое обслуживание, систему ремонтов, санитарное содержание.

Система технического обслуживания зданий включает в себя обеспечение нормативных режимов и параметров, наладку инженерного оборудования, технические осмотры несущих и ограждающих конструкций зданий.

Система ремонтов состоит из текущего и капитального ремонта. Санитарное содержание зданий заключается в уборке общественных помещений, придомовой территории, сборе мусора.

Задачи эксплуатации здания заключаются в обеспечении безотказной работы его конструкций, соблюдении нормальных санитарно-гигиенических условий, правильном использовании инженерного оборудования; поддержании температурно-влажностного режима помещений; проведении своевременного ремонта; повышении степени благоустройства зданий и т.д.

Продолжительность безотказной работы конструкций зданий и его систем неодинакова. При определении нормативных сроков службы здания принимают безотказный срок службы основных несущих элементов, фундаментов и стен. Сроки службы отдельных элементов здания могут быть в 2 - 3 раза меньше нормативного срока службы здания.

Безотказное и комфортное использование здания требует в течение всего срока его эксплуатации полной замены соответствующих элементов или систем.

За весь срок службы элементы и инженерные системы здания требуют неоднократных работ по наладке, предупреждению и восстановлению вносившихся элементов. Части здания не могут эксплуатироваться до полного износа. В период эксплуатации проводят работы, компенсирующие нормативный износ. Невыполнение незначительных по объему плановых работ может привести к преждевременному отказу конструкции.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							33
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В процессе эксплуатации здание требует постоянного обслуживания и ремонта. Техническое обслуживание здания представляет собой комплекс по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров и режимов работы технических устройств, направленных на обеспечение сохранности зданий. Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование зданий в течение всего периода их использования по назначению.

Сроки проведения ремонта зданий должны определяться на основе оценки их технического состояния.

Техническое обслуживание зданий включает работы по контролю технического состояния, поддержанию исправности, наладке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации здания в целом, а также его элементов и систем. Контроль за техническим состоянием зданий осуществляют путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих осмотрах необходимо контролировать техническое состояние здания в целом, при проведении частичных осмотров осмотру подвергаются отдельные конструкции здания.

Внеплановые осмотры проводятся после ураганных ветров, ливней, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, после аварий. Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью.

При весеннем осмотре проверяют готовность зданий к эксплуатации в весенне-летний период, после действия снеговых нагрузок устанавливают объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, уточняют объемы ремонтных работ по зданиям, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период выполняют следующие виды работ: укрепление водосточных труб, колен, воронок; расконсервирование и ремонт поливочной системы; ремонт оборудования площадок, отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек; раскрывают продухи в цоколях; осматривают кровлю, фасады и т.д.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации и осенне-зимний период, уточнить объемы ремонтных работ по зданиям, включенным в план текущего ремонта следующего года.

В перечень работ при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период необходимо включать: утепление оконных и балконных проемов; замену разбитых стекол окон, балконных дверей; ремонт и утепление чердачных перекрытий; укрепление и ремонт

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							34
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

парапетных ограждений; остекление и закрытие чердачных слуховых окон; ремонт, утепление и прочистку дымовентиляционных каналов; заделку продухов в цоколях здания; консервацию поливочных систем; ремонт и укрепление входных дверей и т.д.

Периодичность проведения плановых осмотров элементов зданий регламентируется нормами. При проведении частичных осмотров должны быть определены неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр. Выявленные неисправности, которые препятствуют нормальной эксплуатации, устраняют в сроки, указанные в строительных нормах.

4.2.8. Содержание помещений и прилегающей к зданию территории

- Работы по содержанию помещений и прилегающей к зданию территории включают:
- обеспечение параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения и чистоты воздуха);
- обеспечение санитарных норм содержания помещений здания;
- обеспечение выполнения требований ТНПА системы противопожарного нормирования и стандартизации;
- санитарную обработку (дератизацию, дезинфекцию и дезинсекцию);
- виды работ, приведенные в приложении Ж.

Работы по содержанию помещений и прилегающей к зданию территории должны выполняться по планам-графикам, составляемым с учетом особенностей их технической эксплуатации.

Подвальные помещения и технические подполья должны содержаться с соблюдением следующих требований:

- температурно-влажностный режим должен препятствовать выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций (температура воздуха должна быть не ниже +5 °С);
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения и технические подполья через фундаменты и стены должны быть герметизированы и утеплены;
- входные двери должны быть усиленными и выполняться из стальных конструкций, утеплены и иметь плотный притвор по периметру коробки, а также должны быть закрыты на замок;
- доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через подвальные помещения, для их технического обслуживания должен быть обеспечен представителям организаций, осуществляющим их техническое обслуживание, в любое время суток по предварительному предупреждению;
- на все технологические отверстия технического подполья должны быть установлены сетки

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							35
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

с размером ячейки 0,5 см для защиты от проникновения животных, птиц и грызунов, а на зимний период они должны закрываться (картоном, фанерой и т. п.);

- складские помещения и хозяйственные сараи должны содержаться соответствующими собственниками, пользователями объектов строительства и нанимателями жилых помещений (в жилых зданиях) с учетом санитарных и противопожарных требований;
- регулярно проветриваться в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее однократного воздухообмена;
- окна с прямыми должны быть в исправном состоянии;
- иметь в любое время суток естественное или искусственное (от источника электроэнергии) освещение.

Эксплуатационная организация должна принимать меры по недопущению подтопления подвальных помещений, технических подполий, водомерных и тепловых узлов:

- грунтовыми водами (в случаях повреждения гидроизоляции стен фундаментов, отсутствия или засоренности дренажных систем);
- атмосферными водами (в случаях нарушения целостности ограждающих конструкций, повреждения или недостаточной ширине отстоков, отсутствия или неисправности лотков выпуска водоотводящих устройств с кровли здания, при контруклоне поверхности прилегающего участка (в сторону здания));
- стоками и водами (в случаях неисправных трубопроводов и запорной арматуры).

При подтоплении подвальных помещений и технических подполий должны быть приняты меры по выяснению причин его появления и принятию мер по устранению неисправностей.

Чердачные помещения должны содержаться с соблюдением следующих требований:

- температурно-влажностный режим должен препятствовать выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;
- трубопроводы инженерных систем, расположенных в чердачных помещениях, должны быть в технически исправном состоянии;
- вытяжные трубы канализационных стояков должны быть выведены выше кровли;
- входные двери или люки для выхода на кровлю должны быть усиленными и выполняться из стальных конструкций, утеплены и закрыты на замок;
- чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на чердак, крышу.

Чердачные помещения с холодным чердаком должны быть оборудованы вентиляцией,

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							36
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

осуществляемой через слуховые окна, оборудованной жалюзийными решетками, вытяжными шахтами или вентиляционными прикарнизными и приконьковыми отверстиями (продухами), затянутыми сетками.

Температура воздуха в помещениях с холодным чердаком должна быть выше температуры наружного воздуха не более чем на 4 °С; при разнице температур более 4 °С должны быть приняты меры по устранению источников избыточного тепла и устранению неисправностей вентиляции.

В чердачных помещениях не допускается: — образование наледей, сосулек и конденсата на поверхностях строительных конструкций и инженерных систем; — загнивание деревянных элементов строительных конструкций (признаков нарушения температурно-влажностного режима чердачного помещения).

Запрещается:

- использование чердачных помещений не по назначению (для складирования материалов, сушки белья, устройства мастерских и т. д.);
- допуск посторонних лиц.

Прилегающая к зданию территория должна быть благоустроена, озеленена, оборудована инженерно-техническими устройствами для полива зеленых насаждений, проездов и тротуаров, иметь электрическое освещение. Для проездов и пешеходных дорожек необходимо предусматривать твердое покрытие.

Содержание прилегающей к зданию территории включает:

- поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, игровых и хозяйственных площадок и малых архитектурных форм), озеленения (газонов, клумб, кустарников и деревьев с посадкой и сносом аварийных), открытых водоотводов, ливневой канализации до места подключения в общегородской коллектор и встроенно-пристроенных общественных туалетов;
- вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- ежедневную санитарную уборку и очистку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- установку на обслуживаемой территории урн, сборников для твердых отходов, а в некаленированных домовладениях, кроме того, — сборников для жидких отходов;
- оборудование площадки под мусоросборники с водонепроницаемым покрытием.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							37
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Зимняя уборка прилегающей к зданию территории не должна препятствовать движению пешеходов и транспорта и включает:

- уборку снега с проездов и тротуаров и пешеходных зон;
- очистку крыш зданий;
- вывоз снега и снежно-ледяных образований;
- противогололедную обработку тротуаров и проездов.

Летняя уборка прилегающей к зданию территории включает:

- уборку мусора;
- поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

Механизированная уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в часы, установленные местными исполнительными и распорядительными органами в зависимости от климатических условий, времени года и с учетом интенсивности пешеходного движения.

Запрещается:

- производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;
- осуществлять посадку деревьев ближе чем 6–8 м от здания;
- складировать тару, строительные материалы, дрова и т. п. вне территории, отведенной для этих целей;
- парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе 10 м от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах;
- оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, вывозу мусора, уборке снега;
- осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования;
- выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок;
- сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города.

4.2.9 Текущий ремонт

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							38

Ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Система планово-предупредительного ремонта включает текущий и капитальный ремонты.

Текущий ремонт - ремонт здания с целью восстановления исправности его конструкций и систем инженерного оборудования, поддержания эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства до момента поставки на очередной капитальный ремонт. При этом учитываются природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания.

Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним и годовым планам. Годовые планы составляют для уточнения пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий к эксплуатации в сезонных условиях.

4.2.10. Капитальный ремонт

Капитальный ремонт - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели минерируемых зданий.

Важнейшей частью организации капитального ремонта является разработка его стратегии. В теоретическом плане возможны два варианта ремонта: по техническому состоянию, когда ремонт начинают после появления неисправности, и профилактико-предупредительный, когда ремонт выполняют до появления отказа, т.е. для его предупреждения. Второй вариант выполняется экономически целесообразным. На основе изучения сроков службы и вероятности наступления отказов можно создать такую систему профилактики, которая обеспечила бы безотказное содержание помещений. В практике технической эксплуатации зданий используют сочетание двух стратегий.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							39
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Надежность зданий в процессе их эксплуатации по мере ухудшения состояния отдельных элементов, узлов или здания в целом может быть обеспечена путем профилактических ремонтов. Основная задача такой профилактики - предупреждение отказов. Система планово-предупредительных ремонтов состоит из периодически проводимых ремонтов, объемы которых зависят от сроков службы конструкций, материалов, из которых они изготовлены.

4.2.11. Требования к обеспечению пожарной безопасной при эксплуатации объекта защиты

Декларация пожарной безопасности должна разрабатываться и представляться собственником объекта защиты или лицом, владеющим им на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином законном основании, предусмотренном федеральным законом или договором (например, на праве аренды) (ч. 5 ст. 6 №123-ФЗ).

Декларация пожарной безопасности представляется в органы государственного пожарного надзора (далее - ГПН) МЧС России.

Декларация пожарной безопасности должна быть составлена согласно установленной форме, при ее составлении в бумажном виде необходимо заполнить два экземпляра (п. 10 Порядка). Форма декларации утверждена Приказом МЧС России от 24.02.2009 N 91 (приложение N 1 к Приказу).

В отношении каждого объекта, собственник (индивидуальный предприниматель), в пользовании которого на праве собственности или на ином законном основании находятся объекты, утверждает инструкцию о мерах пожарной безопасности в соответствии с требованиями, установленными разделом XVIII №123-ФЗ,

Лица допускаются к работе на объекте только после прохождения обучения мерам пожарной безопасности. Обучение лиц мерам пожарной безопасности осуществляется путем проведения противопожарного инструктажа и прохождения пожарно-технического минимума.

Порядок и сроки проведения противопожарного инструктажа и прохождения пожарно-технического минимума определяются руководителем организации.

Обучение мерам пожарной безопасности осуществляется в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности.

Собственник назначает лицо, ответственное за пожарную безопасность, которое обеспечивает соблюдение требований пожарной безопасности на объекте.

На объекте с ночным пребыванием людей Собственник обеспечивает наличие

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							40
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

инструкции о порядке действий обслуживающего персонала на случай возникновения пожара в дневное и ночное время, телефонной связи, электрических фонарей (не менее 1 фонаря на каждого дежурного), средств индивидуальной защиты органов дыхания и зрения человека от токсичных продуктов горения.

Собственник обеспечивает выполнение на объекте требований, предусмотренных статьей 6, Федерального закона "Об ограничении курения табака".

Места, специально отведенные для курения табака, обозначаются знаками "Место для курения"

Собственник обеспечивает содержание наружных пожарных лестниц и ограждений на крышах (покрытиях) зданий и сооружений в исправном состоянии, организует не реже 1 раза в 5 лет проведение эксплуатационных испытаний пожарных лестниц и ограждений на крышах с составлением соответствующего акта испытаний.

Прямки у оконных проемов подвальных и цокольных этажей зданий (сооружений) должны быть очищены от мусора и посторонних предметов.

Собственник обеспечивает исправное состояние систем и средств противопожарной защиты объекта (автоматических установок пожаротушения и сигнализации, установок систем противодымной защиты, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, систем противопожарного водоснабжения, противопожарных дверей, противопожарных и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах) и организует не реже 1 раза в квартал проведение проверки работоспособности указанных систем и средств противопожарной защиты объекта с оформлением соответствующего акта проверки.

Собственник обеспечивает исправное состояние систем и средств противопожарной защиты объекта (автоматических установок пожаротушения и сигнализации, установок систем противодымной защиты, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, систем противопожарного водоснабжения, противопожарных дверей, противопожарных и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах) и организует не реже 1 раза в квартал проведение проверки работоспособности указанных систем и средств противопожарной защиты объекта с оформлением соответствующего акта проверки.

При монтаже, ремонте и обслуживании средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений должны соблюдаться проектные решения, требования нормативных документов по пожарной безопасности и (или) специальных технических условий.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							41
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

На объекте должна храниться исполнительная документация на установки и системы противопожарной защиты объекта.

Собственник обеспечивает в соответствии с годовым планом-графиком, составляемым с учетом технической документации заводов-изготовителей, и сроками выполнения ремонтных работ проведение регламентных работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту систем противопожарной защиты зданий и сооружений (автоматических установок пожарной сигнализации и пожаротушения, систем противодымной защиты, систем оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией).

В период выполнения работ по техническому обслуживанию или ремонту, связанных с отключением систем противопожарной защиты или их элементов, Собственник принимает необходимые меры по защите объектов от пожаров.

В период эксплуатации объекта защиты, в т.ч. при проведении работ по обслуживанию и ремонту объекта и его инженерных систем, обязательны к выполнению «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» утвержденные постановлением правительства РФ от 25.04.2012г. №390.

4.3. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования

Лифты должны обеспечивать безаварийное и безопасное перемещение пассажиров и грузов в зданиях в течение всего срока эксплуатации (за исключением остановок для проведения технического обслуживания и ремонта).

Все работы по содержанию, обслуживанию и техническому надзору за лифтами должны производиться специализированной организацией в соответствии с «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» (ПУБЭЛ) и инструкциями по эксплуатации заводов-изготовителей.

За работой лифта должен быть организован диспетчерский контроль, который должен обеспечивать:

- световую и звуковую сигнализацию из кабины и машинного помещения о вызове оператора (диспетчера) на двустороннюю переговорную связь;
- двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной лифта, а также машинным отделением;
- световую сигнализацию о наличии в кабине пассажира (для пассажирских лифтов с ручным закрыванием дверей кабины);

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							42
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата		

- световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки «Стоп» в кабине пассажирского лифта;

- световую сигнализацию об открытии дверей шахты, машинного и блочного помещений.

Исправность оборудования и средств диспетчерского контроля проверяется с пульта управления и из кабины с посадочной площадки лифта.

В кабине лифта должна быть вывешена табличка с указанием:

- наименования лифта (по назначению);
- грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
- регистрационного номера;
- номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подход к машинному помещению лифта должен быть свободным и освещенным.

На двери машинного помещения должна быть надпись: «Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен».

Специализированная организация по техническому обслуживанию и ремонту лифтов обязана:

- регулярно производить осмотры, составлять графики технического обслуживания и ремонта лифтового оборудования и согласовывать их с заказчиком;
- проводить техническое обслуживание и все виды ремонтов лифтов в соответствии с ПУБЭЛ;
- производить аварийный ремонт лифтов, возникший в результате нарушения правил эксплуатации со стороны заказчика или умышленной порчи лифтов.

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взамен инв. №	

						ССП-20.20-К-ОБЭ.ТЧ	Лист
							43
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата		