

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО  
ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
г. ПЕТРОЗАВОДСК, ул. ШОТМАНА, д. 42

Проектная документация  
Проект производства капитального ремонта

Шифр: 51.15 – ПОКР

Том: 5

ООО "АЛЬФА СТРОЙ"

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО  
ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
г. ПЕТРОЗАВОДСК, ул. ШОТМАНА, д. 42

Проектная документация  
Проект производства капитального ремонта

Шифр: 51.15— ПОКР

Том: 5

Главный инженер проекта



А.В. Орлов

2015



# Состав разделов проектной документации

N раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	51.15–ПЗ	Пояснительная записка	
2	51.15–АР	Архитектурные решения	
3	51.15–КР	Конструктивные решения	
4	51.15–ИОС	Сведения об инженерном оборудовании, о	
		сетях инженерно–технического обеспечения,	
		перечень инженерно–технических мероприятий,	
		содержание технологических решений	
4.1	51.15–ИОС 1.1	Система электроснабжения.	
		Внутреннее электрооборудование	
4.2	51.15–ИОС 2.1	Система водоснабжения.	
		Водопровод	
5	51.15–ПОКР	Проект организации капитального ремонта	

## Ведомость ссылочных документов

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 48.13330.2011	Организация строительства	
Постановление правительства РФ от 16.02.2008 г. N 87	О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию	
ВСН 41–85 (р)	Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий	
СП 12–135–2003	Безопасность труда в строительстве	

## Ведомость прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
Приложение 1	Ведомость потребности в основных строительных машинах и механизмах. Техничко–экономические показатели	
Приложение 2	График потребности в основных строительных машинах и транспортных средствах по объекту ремонта в целом.	
Приложение 3	Календарный план	

Инг. №	подл.	Изм.	Кол.	уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	51.15– ПОКР. СР	Лист
										3

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.

№

Подп. и

дата

Инг. №

подл.



Организация капитального ремонта должна обеспечивать целенаправленность всех организационных, технических и технологических решений на достижение конечного результата – ввода в действие объекта с необходимым качеством и в установленные сроки.

Подготовка к капитальному ремонту объекта предусматривает изучение проектно-сметной документации, условий строительства, выполнение работ подготовительного периода

В подготовительный период рекомендуется выполнение следующих работ:

- организация бытовых помещений вблизи ремонтируемого дома;
- составление подрядчиками комплектовочных ведомостей с размещением заказа на поставку и создание нормативного запаса материалов и изделий.

Окончание работ подготовительного периода должно подтверждаться актом, подписанным заказчиком, генподрядчиком и подрядными организациями, осуществляющими работы подготовительного периода.

В основной период выполняются все остальные работы, связанные с капитальным ремонтом жилого здания:

- демонтажные работы по фундаментам: демонтаж существующей отмостки здания, срезка растительного слоя грунта;
- демонтажные работы по фасадам: демонтаж крылец, демонтаж газовых шкафов, демонтаж оконных и дверных блоков;
- демонтажные работы по кровле: демонтаж слуховых деревянных блоков;
- демонтажные работы по системе электроснабжения: демонтаж кабеля;
- демонтажные работы по системе холодного водоснабжения: демонтаж трубопроводов, относящихся к общему имуществу, демонтаж водометров.

Монтажные работы по фундаментам:

- устройство щебеночной подготовки под отмостку;
- устройство песчаной подушки под отмостку;
- монтаж сетки по периметру отмостки;
- укладка бетона отмостки;
- устройство гидроизоляции;
- зачеканка швов отделки цоколя цементным раствором;
- срезка растительного слоя грунта под крыльцо;
- устройство песчаной подушки под крыльцо;
- монтаж сетки под крыльцо;
- укладка бетона под крыльцо.

Монтажные работы по фасадам:

- монтаж оконных ПВХ блоков;
- монтаж дверных нар. метал. утепл. блоков;
- монтаж деревянных крылец;
- монтаж газовых шкафов.

Монтажные работы по кровле:

- монтаж деревянных слуховых окон;
- устройство минераловатного утеплителя по чердачному перекрытию;
- устройство ходовых мостиков по чердачному перекрытию;
- устройство снегозадержателей;
- монтаж водосточной системы круглого сечения.

Последовательность выполнения отдельных видов работ должна быть взаимоувязана в календарном плане проекта производства работ капитального ремонта.

Нормативная продолжительность капитального ремонта многоквартирного жилого дома по ул. Шотмана, д. 42, в г. Петрозаводске определена по "Нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства".

51.15-ПОР.ПЗ

- ремонт группы А: ремонт фундаментов – 1,5 месяца;
- ремонт группы Б: ремонт систем водопровода – 1 месяц;
- ремонт группы В: ремонт инженерных систем – 1 месяц;
- ремонт группы Г: устройство водосточных труб – 0,5 месяца;
- ремонт группы Д: ремонт фасадов при площади фасада = 362,96 – 0,5 месяца.

Для работ групп А и Д, выполняемых в Республике Карелия применяется переводной коэффициент 1,2, за исключением г. Петрозаводска ("Нормы продолжительности кап. ремонта" п. 14).

Корректировка продолжительности капитального ремонта при ремонте деревянных зданий – нормы умножаются на коэффициент 1,1.

Корректировка продолжительности капитального ремонта при ремонте без прекращения эксплуатации зданий – нормы умножаются на коэффициент 1,5.

Корректировка продолжительности капитального ремонта при ремонте групп А и Б без благоустройства дворового участка – нормы уменьшаются на 0,1 мес. на 100 м<sup>2</sup> общей площади ремонтируемого здания, но не более чем на 0,5 мес.:

$$3,386 \times 0,1 = 0,3386 \text{ мес.} \approx 0,3 \text{ мес.}$$

Общая продолжительность капитального ремонта составит:

$$T = (1,5 + 1 + 1 + 0,5 + 0,5 - 0,3) \times 1,1 \times 1,5 = 6,93 \text{ месяца} \approx 7 \text{ месяцев.}$$

Данная расчетная продолжительность капитального ремонта объекта по ПОКР носит рекомендательный характер. Окончательный срок продолжительности капитального ремонта с учетом совмещения работ определяется по календарному плану (см. Приложение 3) и уточняется при заключении договора—подряда с Заказчиком и Генподрядной строительной организацией.

## 5.Обоснование методов производства основных видов работ

Организация и выполнение работ в строительном производстве должны осуществляться при соблюдении требований СП 12-135-2003.

Выполнение общестроительных и монтажных работ следует вести с максимальным применением средств малой механизации. Средства малой механизации, включая оборудование, инструмент, технологическую оснастку, необходимые для выполнения строительно-монтажных работ, должны быть скомплектованы в нормоконспекты в соответствии с технологией выполняемых работ.

## 5.1 Отделочные работы

### 5.1.1 Организация работ

При выполнении отделочных работ (штукатурных, малярных, облицовочных, стекольных) необходимо предусматривать мероприятия по предупреждению воздействия на работников следующих опасных и вредных производственных факторов, связанных с характером работы:

- повышенная запыленность и загазованность воздуха рабочей зоны;
- расположение рабочего места вблизи перепада по высоте 1,3 м и более;
- острые кромки, заусенцы и шероховатость на поверхностях отделочных материалов и конструкций;
- недостаточная освещенность рабочей зоны.

При наличии опасных и вредных производственных факторов, безопасность отделочных работ должна быть обеспечена на основе выполнения содержащейся в организационно-технологической документации (ПОС, ППР и др.) и следующих решений по охране труда:

- способы и средства подачи материалов на рабочие места;
- организация рабочих мест, обеспечение их средствами подмащивания и другими средствами малой механизации, необходимыми для производства работ;
- при применении составов, содержащих вредные и пожароопасные вещества, должны быть решения по обеспечению вентиляции и пожаробезопасности.

При выполнении отделочных работ следует выполнять требования настоящих норм и правил, при выполнении окрасочных работ следует выполнять требования межотраслевых правил по охране труда.

Отделочные составы и мастики следует готовить, как правило, централизованно. При их приготовлении на площадке необходимо использовать для этих целей помещения, оборудованные вентиляцией, не допускающей превышение предельно допустимых концентраций вредных веществ в воздухе рабочей зоны. Помещения должны быть обеспечены безвредными моющими средствами и теплой водой.

Эксплуатация мобильных малярных станций для приготовления окрасочных составов, не оборудованных принудительной вентиляцией, не допускается.

### 5.1.2 Организация рабочих мест

Рабочие места для выполнения отделочных работ (утепление и обшивка металлосайдингом) на высоте должны быть оборудованы средствами подмащивания (подмостями или лесами) и лестницами-стремянками для подъема на них, соответствующими требованиям СП 12-135-2003.

Места, над которыми производятся стекольные или облицовочные работы, необходимо ограждать.

Запрещается производить остекление или облицовочные работы на нескольких ярусах по одной вертикали.

6. Указания о методах инструментального контроля за качеством производства работ

Контроль качества должен осуществляться специальными службами, создаваемыми в строительных организациях и оснащенных соответствующими техническими средствами, обеспечивающими необходимую полноту и достоверность контроля.

При осуществлении контроля необходимо руководствоваться требованиями, изложенными в СНиП 3.04.01-87, СП 70.13330.2012.

Производственный контроль качества должен включать входной контроль проектно-сметной документации, конструкций, изделий, материалов и полуфабрикатов; операционный контроль отдельных строительных процессов или производственных операций и приемочный контроль строительно-монтажных работ.

На всех стадиях капитального ремонта с целью проверки эффективности ранее выполненного производственного контроля должен выборочно осуществляться инспекционный контроль специальными службами, либо специально создаваемыми для этой цели комиссиями.

По результатам производственного и инспекционного контроля качества СМР должны разрабатываться мероприятия по устранению выявленных дефектов. При контроле и приемке работ проверяются:

– соответствие примененных материалов, изделий и конструкций требованиям проекта, ГОСТ, СНиП, ТУ;

- соответствие состава и объема выполненных работ проекту;

– степень соответствия контролируемых физико–механических, геометрических и других показателей требованиям проекта;

–своевременность и правильность оформления производственной документации;

– устранение недостатков, отмеченных в журналах работ в ходе контроля и надзора за выполнением СМР.

При выполнении строительно-монтажных работ подлежат освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций по форме, приведенной в СНиП 48.13330.2011 (приложение Б), следующие виды работ:

- устройство отмостки;
- установка дверных и оконных блоков;
- ремонт цокольной части здания;
- устройство чердачного утепления;
- устройство крылец;
- монтаж водосточной системы;
- монтаж системы водоснабжения;
- монтаж системы электроснабжения.

## 7. Мероприятия по охране труда

Охрана труда рабочих должна обеспечиваться выдачей администрацией необходимых средств индивидуальной защиты (специальной одежды, обуви, шлемов и др.), выполнением мероприятий по коллективной защите рабочих (ограждения, освещение, вентиляция, защитные и предохранительные устройства, приспособления и т.д.), санитарно-бытовыми помещениями.

Согласно действующим нормам и правилам администрация стройки должна в установленные сроки организовать инструктаж, изучение и проверку знаний рабочих и технического персонала в области техники безопасности с обязательным документальным ее оформлением, оформлять наглядную агитацию в виде плакатов, развешиваемых вблизи рабочих мест, в бытовых помещениях

СОГЛАСОВАНО			– соответствие примененных материалов, изделий и конструкций требованиям проекта, ГОСТ, СНиП, ТУ;					
			– соответствие состава и объема выполненных работ проекту;					
			– степень соответствия контролируемых физико–механических, геометрических и других показателей требованиям проекта;					
			– своевременность и правильность оформления производственной документации;					
			– устранение недостатков, отмеченных в журналах работ в ходе контроля и надзора за выполнением СМР.					
			При выполнении строительно–монтажных работ подлежат освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций по форме, приведенной в СНиП 48.13330.2011 (приложение Б), следующие виды работ:					
			– устройство отмостки;					
			– установка дверных и оконных блоков;					
			– ремонт цокольной части здания;					
			– устройство чердачного утепления;					
			– устройство крылец;					
			– монтаж водосточной системы;					
			– монтаж системы водоснабжения;					
			– монтаж системы электроснабжения.					
			7. Мероприятия по охране труда					
			Охрана труда рабочих должна обеспечиваться выдачей администрацией необходимых средств индивидуальной защиты (специальной одежды, обуви, шлемов и др.), выполнением мероприятий по коллективной защите рабочих (ограждения, освещение, вентиляция, защитные и предохранительные устройства, приспособления и т.д.), санитарно–бытовыми помещениями.					
			Согласно действующим нормам и правилам администрация стройки должна в установленные сроки организовать инструктаж, изучение и проверку знаний рабочих и технического персонала в области техники безопасности с обязательным документальным ее оформлением, оформлять наглядную агитацию в виде плакатов, развешиваемых вблизи рабочих мест, в бытовых помещениях					
Инг. № подл.							51.15– ПОКР.ПЗ	Лист 7
	Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		





С целью охраны окружающей среды рекомендуется:

- применение строительных машин и двигателей с электроприводом;
- контейнерная перевозка малопрочных материалов, использование спецавтотранспорта;
- применение для технологических нужд строительства электроэнергии взамен твердого и жидкого топлива.

После завершения работ по капитальному ремонту здания необходимо выполнить восстановление благоустройства прилегающих участков, нарушенных при производстве работ.

**9. Мероприятия по обеспечению безопасности жильцов и арендаторов в ремонтируемых без отселения зданиях и зданиях, расположенных на строительной площадке либо примыкающих к ней, а также безопасного движения пешеходов и транспорта на прилегающих магистралях**

Передачу многоквартирного дома под капитальный ремонт без отселения жильцов осуществляют в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти и/или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и/или органов местного самоуправления.

Передача подрядной организации многоквартирного дома для капитального ремонта оформляется актом.

Перед началом капитального ремонта собственник многоквартирного дома или организация, в управлении которой находится дом, за 7 дней до его начала проводит общее собрание жильцов, собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений с представлением подрядной организации и информированием о сроках, объемах и составе проводимых ремонтно-строительных работ, что должно быть оформлено протоколом собрания.

Для информирования жителей о капитальном ремонте на прилегающей территории к многоквартирному дому со стороны улицы размещают доступный для обозрения щит. Рекомендуемые размеры щита 1500 x 1500 мм, 1500 x 1000 мм. На щите указывают:

- схему прилегающей территории;
- сведения о заказчике и подрядной организации;
- адреса и контактные телефоны территориального органа исполнительной власти и/или органов местного самоуправления;
- сведения о руководителе подрядной организации, его контактные телефоны;
- сведения о руководителе проводимых работ, его контактные телефоны.

До начала ремонтно-строительных работ подрядная организация ограждает выделенный участок территории и строительные конструкции многоквартирного дома, подлежащие капитальному ремонту, устанавливает указатели (пути объезда транспорта и прохода пешеходов) и предупреждающие знаки (опасные зоны), а также устраивают при необходимости пешеходные галереи, настилы, перила, мостки; оборудуют световую сигнализацию.

Подрядная организация обязана предоставлять жильцам необходимые средства жизнеобеспечения при нарушении продолжительности ремонтно-строительных работ (организация места забора холодной воды для нужд жильцов, установка уличных кабин-туалетов, обеспечение квартир и нежилых помещений временными схемами электроснабжения и т.д.).

**10. Мероприятия, обеспечивающие высокопроизводительный труд строителей без нарушения нормальных условий проживания жильцов в ремонтируемых зданиях (при проведении капитального ремонта без отселения жильцов)**

Подрядная организация принимает меры при проведении ремонтно-строительных работ, направленные на создание безопасных условий труда работающих.

Для безопасного проведения ремонтно-строительных работ подрядная организация сооружает предохранительные козырьки-настилы над проездами, проходами, наружными входными дверями; проводит освещение на места производства работ, проходов, проездов, устраивает сигнальное оповещения и ограждения в особо опасных местах ведения работ для исключения несанкционированного доступа посторонних лиц в места проведения ремонта, обеспечивает свободный участок парковочной территории для размещения пожарных машин.

СОГЛАСОВАНО

Взаим. инв. №

Погр. и дата

Инв. № погл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата	

51.15– ПОКР. ПЗ

Лист



ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

С О Г Л А С О В А Н О					

Инг. №	Погр. и	Взаим. инф.
погл.	дата	№

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

51.15– ПОКР.ПЗ

Ведомость потребности в основных строительных машинах и механизмах

№ п/п	Наименование машин и механизмов	Область применения	Ед. изм.	Кол-во
1	Автосамосвал ГП до 10 тонн	Перевозка материалов, вывоз мусора	шт.	1
2	Экскаватор; объем ковша 0,25м³	Откопка грунта для устройства усиления фундаментов	шт.	1
3	Перфоратор	Сверление отверстий	шт.	2
4	Виброплита	Уплотнение оснований	шт.	1
5	Бетономиксер ГП до 7 тонн	Подача бетона	шт.	1
6	Дрель электрическая	Сверление отверстий	шт.	4
7	Шуруповерт электрический	Монтаж конструкций	шт.	4
8	Шлифовальная машинка	Монтаж конструкций	шт.	1

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	Общий строительный объем здания	м³	1530
2	Общая площадь квартир	м²	158
3	Общая продолжительность капитального ремонта (по Нормам продолжительности капитального ремонта)	мес.	7
3	Общая продолжительность капитального ремонта (по Календарному плану)	раб. дней	41

СОГЛАСОВАНО

Взаим. инб.  
№

Погн. и  
дата

Инг. №  
подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погн.	Дата

51.15– ПОКР.ПЗ

Лист

2

График потребности в основных строительных машинах и транспортных средствах по объекту ремонта в целом, составленный на основе физических объемов работ, объема грузоперевозок и норм выработки строительных машин и техтранспорта:

<i>Наименование, тип, марка</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Область применения</i>	<i>Среднесуточное количество машин по дням, неделям, месяцам</i>
<i>Автосамосвал</i>	<i>шт.</i>	<i>Перевозка материалов, вывоз мусора</i>	<i>1</i>
<i>Экскаватор</i>	<i>шт.</i>	<i>Откопка грунта для устройства усиления <u>откосов</u></i>	<i>1</i>

С О Г Л А С О В А Н О

Инг. №  
погл.Погр. и  
датаВзаим. инф.  
№

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

51.15– ПОКР.ПЗ

Лист

3

