

**Общество с ограниченной ответственностью  
СТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ «МОНОЛИТ»**

**Многоквартирный жилой дом по адресу:  
г. Тверь, г. Тверь, ул. 1-я Рабочая Слобода**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 10.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объекта капитального строительства»**

**06/015- ОБЭ**

**Том 14**

2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
СТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ «МОНОЛИТ»**

**Многоквартирный жилой дом по адресу:  
г. Тверь, г. Тверь, ул. 1-я Рабочая Слобода**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 10.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объекта капитального строительства»**

**06/015- ОБЭ**

**Том 14**

Директор

Д. В. Волков

Главный инженер проекта

Д. В. Волков

2016 г.



## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	06/015–ПЗ	Раздел 1. "Пояснительная записка"	
2	06/015–ПЗУ	Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"	
3	06/015–АР	Раздел 3. "Архитектурные решения"	
4	06/015–КР	Раздел 4. "Конструктивные и объемно-планировочные решения"	
		Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений".	
5	06/015–ИОС1	Подраздел 1. "Система электроснабжения"	
6	06/015–ИОС2	Подраздел 2. "Система водоснабжения"	
7	06/015–ИОС3	Подраздел 3. "Система водоотведения"	
8	06/015–ИОС4	Подраздел 4. "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"	
9	06/015–ИОС5	Подраздел 5. "Сети связи"	
10	06/015–ИОС6	Подраздел 6. "Система газоснабжения"	
	ИОС7	Подраздел 7. "Технологические решения"	Не требуется
	ПОС	Раздел 6. "Проект организации строительства"	Не требуется
	ПОД	Раздел 7. "Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства"	Не требуется

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06/015-06/015– ОБЭ					
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Волков			08.14
Проверил		Волков			08.14
Текстовая часть					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
ООО СПМ «МОНОЛИТ»					

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
11	06/015–ООС	Раздел 8. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"	
12	06/015–МОПБ	Раздел 9. "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"	ООО "Спецавтоматика"
13	06/015–ОДИ	Раздел 10. "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов"	
14	06/015–ОБЭ	Раздел 10.1. "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства"	
	СМ	Раздел 11. "Смета на строительство объектов капитального строительства"	Не требуется
15	06/015–ЭЭ	Раздел 11.1. "Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов"	
	ГОЧС	Раздел 12.1. "Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера"	Не требуется

Ив. №подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

						06/015-06/015– ОБЭ		Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			2

# ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

## 1. Основные положения

1.1. Арендатор (владелец) жилого и встроенного помещения **имеет право** участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций по техническому обслуживанию инженерных систем.

1.2. Арендатор (владелец) жилого и встроенного помещения, уполномоченное им юридическое лицо (уполномоченный собственника) **обязан:**

- использовать жилые помещения, а также помещения общественного назначения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкций, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства жилого и встроенного помещения;
- во встроенно-пристроенных помещениях на видных местах вывесить таблички с номерами телефона вызова пожарной охраны; определить и оборудовать место для курения;
- у входов в жилые дома в месте удобном для ознакомления жильцов вывесить информацию:
  - перечень исполнителей по отдельным видам услуг - управляющей организации (компании) и организации, обслуживающей данный жилищный фонд; предприятиям водо-тепло- и энергоснабжения с указанием их адресов и телефонов;
  - телефоны и адреса аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
  - телефон и адрес территориальной организации Государственной жилищной инспекции

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

						06\015 –ОБЭ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.		Волков				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Волков					П	1	21
							ООО СПМ "МОНОЛИТ"		

1.3. Арендаторам (владельцам) жилого и встроенного помещения **запрещается:**

1.3.1. Переоборудование и перепланировка жилого и встроенного помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению условий безопасной эвакуации людей, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, в том числе несанкционированное устройство ванных комнат, туалетов вне пределов сантехкабины (сантехузла), установка дополнительных ванн, бассейнов и т.п.

Хранение в жилых и встроенных помещениях:

- баллонов с горючим газом;
- пороха, взрывчатых веществ, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и др. взрывопожарных веществ и материалов;
- более 10 литров легко воспламеняемой жидкости и горючей жидкости;
- более 3 литров ЛВЖ и ГЖ в таре из горючих и бьющихся материалов;

1.4. Эксплуатирующая (или обслуживающая) организация обязана осуществлять техническую эксплуатацию (содержание и ремонт) жилого и встроенного общественного помещения в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов и с учетом сведений настоящей инструкции.

**обеспечив при этом:**

**1) технический надзор в составе:**

- своевременного проведения плановых общих и частичных осмотров (обследования) конструкций (крыш, подъездов, цокольного этажа, фасадов и внешнего благоустройства) и общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений;

**2) подготовку к сезонной эксплуатации:**

- крыш, подъездов, фасадов и внешнего благоустройства;
- общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений;

**3) незамедлительное аварийное обслуживание :**

- восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- устранение в кратчайшие сроки всех неисправностей и нарушений, выявленных при осмотрах в периоды между плановыми текущими ремонтами;

**4) выполнение плановых текущих ремонтов общего имущества жилого дома:**

- восстановление исправности или работоспособности общего имущества жилого дома,
- частичное восстановление его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры;

**5) санитарную очистку:**

- подъездов и придомовой территории;

**6) внеочередных (неплановых) осмотров после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и др. явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов здания, а так же в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении де-**

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

<b>06\015 -ОБЭ</b>				
--------------------	--	--	--	--

Лист
2

формаций конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушивших условия нормальной эксплуатации.

**7) предоставления следующей информации:**

- полное наименование и режим работы всех подразделений, служб их адреса и телефоны;
- перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг ЖКХ, предоставляемых в счет установленной оплаты ЖКХ;
- порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам за счет финансирования потребителями;
- планируемые объемы работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилого дома (размещается у входа в жилые дома в удобном для ознакомления месте);
- сроки и качественные (характер) изменения условий предоставления отдельных видов ЖКХ и их продолжительность как в плановом порядке (подготовка жилья к сезонной эксплуатации), так и непредвиденные: отключения систем холодного водоснабжения; отклонения в периодичности уборки и вывоза ТБО (размещается у входа в жилые дома в удобном для ознакомления месте);
- размеры тарифов, установленных для потребителя в данном населенном месте по каждому виду ЖКХ, порядок и форма оплаты, условия корректировки размера платежей при нарушении исполнителем договорных обязательств или нормативов предоставления ЖКХ;
- порядок, условия и форма обжалования нарушения исполнителем своих обязательств;
- список должностных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение потребителя с его разрешения (при документальном подтверждении личности должностного лица) для ликвидации аварий и неисправности, осмотра и технического обслуживания общего имущества (систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения) и конструктивных элементов жилого дома.

**2. Сведения об основных конструкциях здания и требования по обеспечению безопасности их эксплуатации**

Конструктивная схема жилого дома решена с поперечными и продольными несущими стенами. Уровень ответственности здания II. Степень огнестойкости II.

**2.1. Фундаменты и стены цокольного этажа.**

2.1.1. Сведения об основных конструктивных решениях по фундаментам и стенам.

Фундаменты	монолитная фундаментная плита.
Стены:	
- наружные	3х слойная кирпичная кладка,
- внутренние	кирпичные.
Глубина заложения фундаментов	- 3 м.

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. №подп								
							<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3	



Уровень грунтовых вод	грунтовые воды вскрыты на глубине 2.7-3.6м от поверхности земли.
Агрессивность грунтовых вод	не агрессивны к бетону.
Глубина промерзания	1,68 м.

Наличие выделения почвенных газов (радона, метана) - отсутствуют.

2.1.2. Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места:

- сопряжения стен подвала с отмосткой;
- вертикальная гидроизоляция наружных стен подвала (появление мокрых пятен или протечек с внутренней стороны наружных стен подвала).

2.1.3. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить:**

- энергосбережение теплотерь путем тщательного уплотнения зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;
- регламент наблюдения за техническим состоянием фундаментов и стен подвала, их текущий ремонт, включая: заделку и расшивку швов, трещин, восстановление облицовки стен; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления стяжки др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции, устройство и ремонт вентиляционных продухов; смену и ремонт отмостки; восстановление приямков и входов в подвалы;
- предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов; и т. д. с учетом специфики принятых проектных решений и особенности основания фундаментов в пределах установленного срока службы проектируемого здания.

2.1.4. Рекомендации по устранению отклонений:

- при появлении на стенах наклонных и вертикальных трещин следует установить маяки. Состояние маяков следует проверять через 3 месяца первого года, через 6 месяцев в течение второго года и далее один раз в год в течение 5 лет.  
Неизменное состояние маяков свидетельствует о прекращении деформации стен. При увеличении трещин следует обратиться в ОАО "Севзапагпромпромпроект";
- при обнаружении на стенах сырых пятен и плесени следует устранить источник увлажнения и организовать интенсивное проветривание через окна, двери продухи.

2.1.5. При эксплуатации **запрещается:**

- производить земляные работы в непосредственной близости от здания, особенно ниже подошвы фундамента.

## 2.2. Стены и фасады

2.2.1. Сведения об основных конструктивных решениях по стенам

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. №подп

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

Наружные	Кирпичная кладка из силикатного кирпича толщ. 810; 680 мм с уширенным швом, заполненным утеплителем "Пеноплэкс" толщ. 50 мм
Внутренние	Кладка из силикатного кирпича
Балконы, лоджии	Кладка из силикатного кирпича

2.2.2. Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места наружных и внутренних стен:

- углы помещений, примыкающие к наружным стенам;
- простенки и перемычки;
- места опирания плит перекрытий на стены;
- стыки сопряжения оконных, дверных заполнений со стенами;
- места прохождения водостоков.

В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные нарушения:

- трещины в штукатурке и выкрашивание раствора из шва кирпичной кладки;
- нарушение звукоизоляции внутренних стен и перегородок;
- промерзание наружных стен;
- ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

2.2.3. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием стен, включая: отбивку отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки); удаление элементов декора, представляющих опасность; снятие, укрепление вышедших из строя или слабоукрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и др. элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец.
- текущий ремонт, включая:

заделку трещин, расшивку швов, перекладку отдельных участков отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности стен; заделка отверстий и гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов до 2 этажей; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; замену покрытий выступающих частей по фасаду. Замену сливов на оконных проемах; восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

2.2.4. Рекомендации по устранению отклонений:

Взам.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№подп	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

- в случае появления не опасных трещин в стенах (волосяных - до 0,1 мм; мелких - до 0,3 мм), следует провести косметический ремонт;
- при появлении опасных трещин (развитых до 0,5мм; больших - до 1мм), следует установить наблюдение (согласно рекомендациям п.2.1.4.).

#### 2.2.5. При эксплуатации **запрещается:**

- пробивка проемов и отверстий в стенах;
- установка новых перегородок и крепление их к несущим конструкциям;
- крепление к наружным стенам оттяжки проводов.

### 2.3. Перекрытия

#### 2.3.1. Сведения об основных конструктивных решениях по перекрытиям

Над подвальным этажом	Сборные ж/бетонные плиты, монолитные железобетонные участки
Междуэтажные	Сборные ж/бетонные плиты, монолитные железобетонные участки

Перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку: 800 кг/м<sup>2</sup>

Постоянную	650 кг/м <sup>2</sup>
Временную с периодом длительности	150 кг/м <sup>2</sup>

Эксплуатационная нагрузка на перекрытие не должна превышать 800 кг/м<sup>2</sup>

Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места перекрытий:

- опорная часть плиты;
- середина пролета;
- швы между панелями;
- места прохождения трубопроводов инженерного оборудования.

2.3.2. В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные нарушения:

- появления темных пятен на потолке в местах сопряжения плит перекрытий со стенами, как свидетельство промерзания плит перекрытия;
- появление послеосадочных трещин в местах сопряжения плит перекрытий со стенами.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

2.3.3. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна обеспечить:

Взам.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№подп	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

- регламент наблюдения за техническим состоянием перекрытий и ремонт, включая: заделку швов, выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; ликвидацию очагов промерзания конструкций.

## 2.4. Перегородки

2.4.1. Принятые конструкции перегородок в основных помещениях: кирпичные  $\delta=120\text{мм}$ .

2.4.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием перегородок и ремонт, включая: усиление, смену отдельных участков перегородок; заделку трещин плитных перегородок, заделка сопряжений со смежными конструкциями.

2.4.3. При эксплуатации **запрещается**:

- крепить навесное оборудование весом более 100 кг.

## 2.5. Кровля

2.5.1. Принятая конструкция: - плоская рулонная кровля с внутренним водостоком.

Принятая снеговая нагрузка на конструкции крыши составляет 240 кг в пересчете на 1 м<sup>2</sup> горизонтальной поверхности.

В процессе эксплуатации крыши и кровли могут выявиться характерные неисправности: Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

2.5.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием, включая: регулярную уборку снега при превышении толщины снегового покрова более 265 мм при наледях и мокром снеге и более 400 мм в остальных случаях; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; укрепление защитной решетки водоприемной воронки внутреннего водостока; закрытие люков и входов на чердак; укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок; промазка образовавшихся свищей мастиками и герметиками; проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в специальном журнале; антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;
- текущий ремонт, включая: смену отдельных конструктивных элементов; все виды работ по устранению неисправностей, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпак и зонты над трубами и пр.; частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов по технологии заводов - изготовителей; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы коммуникаций; восста-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Интв.№подп	Подп. и дата	Взам.инв.№				

06\015 -ОБЭ

Лист

7

новление гидроизоляционного и утепляющего слоя чердачного покрытия;  
ремонт выходов на крышу.

## 2.6. Окна, двери.

### 2.6.1. Принятые конструкции:

- окна - стеклопакеты,
- двери - деревянные.

Принятые конструкции отвечают требованиям:

- по освещенности.
- по пароизоляции от диффузии водяного пара из помещений.
- по звукоизоляции.

### 2.6.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием оконных и дверных заполнения, включая: установку недостающих, частично разбитых и укрепления слабоукрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; укрепление или регулировку пружин доводчиков и амортизаторов на входных дверях; закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; утепление оконных и дверных проемов в общих местах дома.
- текущий ремонт, включая: смену, восстановление отдельных элементов с частичной заменой оконных и дверных заполнений.

При эксплуатации разрешается дополнять мероприятиями, направленными на уменьшение рисков криминальных проявлений

## 2.7. Лестницы

Лестница двухмаршевая, ширина марша 120 см.

Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места лестниц:

- примыкание конструктивных элементов лестниц к наружным стенам;
- повреждения поверхностей площадок и ступеней;
- неплотностей входных и тамбурных дверей.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных неисправностей следует выполнять с учетом проектных решений.

### 2.7.3. Рекомендации по устранению отклонений:

- при повреждении поверхностей лестничных маршей следует расчистить место повреждения, промыть водой и восстановить разрушенный бетон и верхний отделочный слой в соответствии с проектным решением.

### 2.7.4. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием лестниц, а также их ремонт, включая: заделку выбоин, трещин ступеней лестниц и площа-

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						06\015 -ОБЭ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

док; замену отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; заделку выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит.

### 3. Сведения об основных инженерных системах и требования по обеспечению безопасности их эксплуатации

#### 3.1. Теплоснабжение

##### 3.1.1. Сведения об источниках теплоснабжения

Теплоснабжение жилого дома с помещениями общественного назначения осуществляется от крышной котельной.

3.1.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием коммуникаций, технических устройств и их ремонт.

#### 3.2. Отопление, вентиляция

Расчетные параметры внутреннего воздуха приняты по СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания".

Для обеспечения гидравлической устойчивости системы отопления жилого дома в проекте принято устройство двух элеваторных узлов.

Отопление каждой секции автономное с разводкой магистральных трубопроводов под потолком подвала от индивидуальных тепловых узлов. На вводе теплотрассы в здание предусматривается установка узлов ввода с электромагнитными счетчиками для жилого дома и общественных помещений отдельно. Для помещений общественного назначения и жилого дома запроектированы отдельные тепловые узлы с отключающей запорной арматурой, грязевиками, измерительными приборами.

Помещения общественного назначения.

Система отопления двухтрубная с нижней разводкой. Трубопроводы выполняются из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75.

В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные биметаллические секционные радиаторы.

Регулирование теплоотдачи приборов производится терморегуляторами, установленными на подающем трубопроводе нагревательного прибора. Выпуск воздуха из системы отопления осуществляется кранами Маевского, установленными у приборов.

На лестничной площадке регулирующую и отключающую арматуру у нагревательных приборов не устанавливать.

Вентиляция помещений естественная. Вытяжка через внутрстенные каналы.

##### Жилой дом.

Система отопления однотрубная с нижней разводкой трубопроводов. В качестве нагревательных приборов приняты стальные биметаллические секционные радиаторы Н=500мм. Регулирование теплоотдачи приборов производится терморегуляторами, установленными на подающем трубопроводе нагревательного прибора. Выпуск возду-

Взам.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№подл	

						06\015 -ОБЭ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

ха из системы отопления осуществляется кранами Маевского, установленными у приборов. На стояках системы отопления устанавливаются балансировочные клапана.

Вентиляция жилого дома с естественным побуждением. Вытяжка из кухонь и санузлов осуществляется через внутристенные каналы. Приток неорганизованный естественный через форточки в комнатах.

Трубопроводы приняты: для тепловых узлов из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-90\*; для магистральных трубопроводов и стояков жилого дома - из водогазопроводных труб по ГОСТ3262-75\*.

На магистральные трубопроводы системы отопления и трубопроводы тепловых узлов нанести антикоррозионное покрытие - краска БТ-177(ОСТ6-10-426-79) в два слоя по грунту ГФ-021 (ГОСТ 25129-82) и покрыть масляной краской за два раза. Магистральные трубопроводы отопления, проходящие по подвалу изолировать термафлексом бмм. Трубопроводы тепловых узлов изолировать цилиндрами фольгированными Rockwool толщиной 40мм.

Трубопроводы, в местах пересечения внутренних стен, перекрытий проложить в гильзах из негорючих материалов. Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов выполнить негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости пересекаемой ограждающей конструкции.

Монтаж систем отопления, вентиляции, наладку и окраску трубопроводов производить в соответствии со СНиП 3.05.01-85 "Внутренние санитарно-технические системы" и документацией на применяемые материалы и оборудование.

### 3.2.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием систем отопления и горячего водоснабжения, включая: регулировку пробковых кранов, вентилялей и задвижек, регулировку и набивку сальников; уплотнение сгонов; очистку от накипи запорной арматуры; испытание систем отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов; промывка системы отопления и горячего водоснабжения гидравлическим способом; слив воды и наполнение водой системы отопления; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- текущий ремонт, включая: смену отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры; установку (при необходимости) воздушных кранов и т.д. с учетом специфики принятых проектных решений,
- аварийное обслуживание, включая: ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при замене участков трубопровода; сопутствующие работы при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды из подвала, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем отопления и обратное наполнение их пуском системы после устранения неисправности).

При эксплуатации **запрещается**:

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подп	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
							10
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- ремонт своими силами стояков и трубопроводов, а так же приборов отопления.

### 3.3. Внутридомовая сеть электрооборудования

3.3.1. В соответствии с СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» электроприемники жилого дома с помещениями общественного назначения относятся ко II и I (лифт, эвакуационное освещение) категории по надежности электроснабжения. Основной источник питания – базовая подстанция 110/35/10 кВ ПС «Экскаваторного завода», линия электропередачи 10 кВ КЛ-10 кВ, фид. 21.

Резервный источник питания - базовая подстанция 110/35/10 кВ ПС «Экскаваторного завода», линия электропередачи 10 кВ КЛ-10 кВ, фид. 04. Электроснабжение жилого дома с помещениями общественного назначения выполняется от РУ-0.4 кВ с разных секций двухтрансформаторной подстанции по двум взаиморезервируемым кабельным линиям 0.4 кВ. При нарушении электроснабжения от одного из источников питания допустим перерыв электроснабжения на время, необходимое для включения резервного питания действиями дежурного персонала или выездной оперативной бригады.

В соответствии с СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» электроприемники жилого дома и помещений общественного назначения относятся к I и II категории по надежности электроснабжения. Показатели и нормы качества электрической энергии в электрических сетях системы электроснабжения принимаются по ГОСТ 13109-97 «Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения».

Нормально допустимые и предельно допустимые значения установившегося отклонения напряжения в точках общего присоединения потребителей электрической энергии к электрическим сетям напряжением 0.38 кВ устанавливаются в договорах на пользование электрической энергией между энергоснабжающей организацией и потребителем, с учетом необходимости выполнения норм ГОСТ 13109-97 на выводах приемников электрической энергии.

В рабочем режиме электроприемники жилого дома и помещений общественного назначения обеспечиваются электроэнергией от существующей двухтрансформаторной подстанции с трансформаторами 2х630 кВА.

Электроснабжение жилого дома, помещений общественного назначения обеспечивается по кабельным линиям 0.4 кВ. В жилом доме с помещениями общественного назначения устанавливается самостоятельное вводно-распределительное устройство.

Для питания потребителей I категории по надежности электроснабжения в жилом доме (лифт, аварийное освещение) предусмотрен щит АВР, установленный в электрощитовой жилого дома. Для питания потребителей I категории по надежности электроснабжения помещений общественного назначения (приборы пожарно-охранной сигнализации) предусмотрены источники бесперебойного питания ИБП, встроенные в приборы ПОС.

#### Системы рабочего и аварийного освещения

Нормы освещенности помещений в здании приняты в соответствии со СП 52.13330.2011 "Естественное и искусственное освещение", СанПиН 2.2.1\2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

Взам.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№подп	

							<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			11



Расчеты освещения выполнены в зависимости от разряда зрительной работы и гигиенических требований к искусственному освещению помещений жилых и общественных зданий.

Рабочее освещение предусматривается для всех помещений жилого дома и для помещений общественного назначения, а также открытых пространств, предназначенных для работы, прохода людей и движения транспорта. Для освещения помещений предусматриваются разрядные лампы и лампы КЛЛ.

Аварийное освещение (безопасности и эвакуационное) устраивается в коридорах и лестничных клетках жилого дома, в помещении электрощитовой, тепловых узлах.

#### Дополнительные и резервные источники электроэнергии

Проектом не предусматривается резервный источник электроэнергии.

#### 3.3.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить:**

- регламент наблюдения за техническим состоянием общих коммуникаций, технических устройств, включая: замену перегоревших электроламп; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистку клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабеляей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверку заземления оборудования;
- выполнение текущих ремонтных работ, включая: замену неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир); замену вышедших из строя электроустановочных изделий (выключателей, штепсельных розеток и светильников), замену предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов; замену и установку фотовыключателей, реле времени и др. устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовой территории; замену электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания и т. д. с учетом специфики принятых проектных решений;
- аварийное обслуживание, включая: замену (восстановление неисправных участков электрических сети; замену предохранителей, автоматических выключателей на домовых водно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитков (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замену плавких вставок в электрощитах; сопутствующие работы при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды из подвала, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами);

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

- соблюдение «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» и не нарушать требования правил устройства электроустановок ПУЭ.

**Запрещается:**

- эксплуатация электроустановок без назначения ответственного за электрохозяйство;
- снятие пожарных извещателей;
- при скрытой электропроводке - выполнение отверстий в полу, потолке, в стенах и перегородках в зоне расположения каналов для электропроводки.

**3.5. Внутридомовые водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

3.5.1. Расчетный расход холодной воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет:

Всего – 22.040м<sup>3</sup>/сут.

Внутреннее пожаротушение не требуется.

Наружное пожаротушение – из пожарных гидрантов. Расход воды на наружное пожаротушение составляет 15 л/с.

Фактический напор в точке присоединения к существующей сети –15 м.

Требуемый напор воды составляет 45,4 м.

Требуемый напор насосной установки 45,4 -15 = 30,4 м

В каждой квартире с 1-го по 5-й этажи предусмотрена установка регуляторов давления РДВ-2а после отключающего вентиля.

Наружная сеть водопровода проектируется из полиэтиленовых напорных труб диаметром 110 мм (питьевая) ГОСТ 18599-2001.

Трубопроводы прокладываются на глубине на 0,5 м ниже проникания в грунт нулевой температуры, считая до низа трубопровода.

Полиэтиленовые трубы не подвергаются коррозии.

По степени агрессивности воздействия среды на материалы, грунты и подземные воды неагрессивны при любых параметрах.

Внутренние сети холодной и горячей воды проектируются:

- из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 100...15 мм – магистральные трубопроводы и стояки;
- из полипропиленовых напорных труб наружным диаметром 25... 20 мм – поквартирная разводка.

Изоляция трубопроводов – вспененный полиэтилен «Энергофлекс» (полуцилиндры) толщиной 13 мм.

Качество питьевой воды, подаваемой системой водоснабжения, соответствует требованиям Санитарных правил СанПиН 2.1.4.1074-01" Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества".

С целью обеспечения очистки водопроводной воды от механических включений, проектом предусмотрена установка магнитного фильтра ФМФ перед общим домовым счетчиком холодной воды.

В каждой квартире после отключающего вентиля предусмотрена установка универсального фильтра комплексной очистки "Гейзер Тайфун".

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

Предлагаемый фильтр очищает воду в квартире до питьевого качества от солей мутности (умягчает воду), железа (обезжелезивание), и тяжелых металлов, нефтепродуктов, хлора, посторонних запахов, частиц ржавчины и других примесей.

С целью учета расхода холодной и горячей воды предусмотрена установка счетчиков:

- на водопроводном вводе на границе балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности – в точке подключения к водопроводным сетям (водопроводный колодец) предусмотрена установка общедомового мокроходного счетчика «РОСИЧ» марки ВКМ-50МФДГ диаметром 50 мм (фланцевое присоединение, дистанционное снятие показаний). Считывающее устройство для снятия показаний устанавливается в помещении водомерного узла.

- на ответвлении на жилой дом (в помещении водомерного узла) счетчик ВСХ-40 диаметром 40 мм;

- на ответвлении на помещения общественного назначения (в помещении водомерного узла) счетчик ВСХ-20 диаметром 20 мм;

- на ответвлении в каждую квартиру марки МТК 20 (15) и МТW15.

Резервирования воды не требуется.

С целью учета расхода холодной и горячей воды предусмотрена установка счетчиков:

- на водопроводном вводе на границе балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности – в точке подключения к водопроводным сетям (водопроводный колодец) предусмотрена установка общедомового мокроходного счетчика «РОСИЧ» марки ВКМ-50МФДГ диаметром 50 мм (фланцевое присоединение, дистанционное снятие показаний).

Считывающее устройство для снятия показаний устанавливается в помещении водомерного узла.

- на ответвлении на жилой дом (в помещении водомерного узла) счетчик ВСХ-40 диаметром 40 мм;

- на ответвлении на помещения общественного назначения (в помещении водомерного узла) счетчик ВСХ-20 диаметром 20 мм;

- на ответвлении в каждую квартиру марки МТК 20 (15) и МТW15.

Бытовые сточные воды самотеком отводятся в существующий канализационный коллектор городской канализации.

Проектируются отдельные системы внутренней канализации жилого дома и помещений общественного назначения с отдельными выпусками в наружную канализационную сеть.

Расчетный расход сточных составляет всего – 40,16 м<sup>3</sup>/сут.

Наружные сети канализации проектируются из канализационных труб ПВХ (наружная канализация) диаметром 160 мм. Минимальная глубина заложения принята на 0,3 м больше глубины проникания в грунт нулевой температуры, не менее 0,7 м до верха трубы, считая от отметок поверхности земли.

Канализационные колодцы сборные из железобетонных элементов по серии 3.900.1-14 диаметром 1000 мм. Канализационные смотровые колодцы устанавливаются на выпусках канализации, в местах изменения движения и на прямых участках через 35 м.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подп	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
							14
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Внутренние канализационные сети проектируются из канализационных труб НПВХ (внутренняя канализация) диаметром 110 и 50 мм.

Отведение дождевых и талых вод с домовой территории проектируется поверхностным способом посредством вертикальной планировки на улицу Комарова.

С территории парковочной площадки предусмотрен организованный отвод дождевых и поверхностных вод закрытой сетью дождевой канализации ливневых вод. Ливневые воды отводятся в существующий колодец коллектора ливневой канализации диаметром 300 мм по ул. Комарова.

### 3.5.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна обеспечить:

- регламент наблюдения за техническим состоянием общих коммуникаций, технических устройств, включая: смену прокладок и набивку сальников в водопроводных вентильных кранах в технических подпольях, помещениях водомерных узлов, уплотнение сгонов; регулировку смывных бачков; прочистку трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временную заделку свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервирование и расконсервирование поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистку дренажных систем; проверку исправности канализационной вытяжки; прочистку канализационных стояков от жировых отложений; проветривание канализационных колодцев; прочистку люков и закрытие крышек канализационных колодцев; прочистку дворовой канализационной сети; устранение течи санитарно-технических приборов в техническом подполье, утепление трубопроводов в технических подпольях, текущий ремонт, включая: уплотнение соединений, устранение течи, утепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов; гидравлическое испытание системы; смену отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры, счетчиков, кранов пожарных в квартирах вследствие истечения их срока службы; замену кранов и шлангов для поливки дворов и улиц; замену внутренних пожарных кранов; ремонт насосов и электромоторов, прочистку ливневой и дворовой канализации, дренажа;
- аварийное обслуживание, включая: ремонт и замену сгонов на трубопроводе; установку бандажей на трубопроводе; смену небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора внутри строения; ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; заделка свищей и зачеканка растрескавшихся; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте и замене трубопровода; сопутствующие работы при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды из подвала, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем горячего водоснабжения и обратное наполнение их пуском системы после устранения неисправности).

При эксплуатации запрещается:

- ремонт своими силами стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения до вентиля на вводах в квартиру; полотенцесушителя;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подп.	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист 15
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- хранение в сантехшахте любых предметов обихода, а также устройство полок или иных приспособлений независимо от места и способа их крепления.

### 3.6. Лифты

3.6.1. Приняты 2 лифта Q=630 кг.

3.6.2. Требования по обеспечению безопасности их эксплуатации.

При эксплуатации необходимо обеспечить:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативно-технических документов в области промышленной безопасности;
- обеспечить техническое обслуживание лифтов и подъемных платформ специализированной организацией по лифтам, располагающей техническими средствами и квалифицированными специалистами на договорной основе с разграничением обязанностей и ответственности между организациями обслуживающей жилищный фонд и специализированной организациями. При этом организация обслуживающая жилищный фонд должна обеспечить:
  - бесперебойное электроснабжение электрооборудования лифта или подъемной платформы;
  - исправность стационарного электрического освещения нормативной мощности: этажных площадок, проходов к машинному помещению;
  - поддержание надлежащего санитарного состояния пола и стен кабины лифта;
  - выполнение следующих требований по содержанию лифта: не допускать загрязнение оборудования и конструкций лифта; производить по требованию специализированной организации следующие ремонтно-строительные работы: ремонт полов, машинных, помещений и приямков; не допускать перевозку жильцами и обслуживающим персоналом громоздких и тяжелых предметов, а при проведении ремонтных работ по дому различных строительных материалов, оборудования и крупногабаритных лестниц;
- укомплектованный штат работников, занятых эксплуатацией лифтов и подъемных платформ; обеспечить охрану лифтового оборудования от хищений и злоумышленного вывода его из строя; допуск к работе только лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе и проведение их аттестации в области промышленной безопасности;
- проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока;
- предотвращение проникновения в машинное помещение лифта посторонних лиц;
- страховку риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварии на лифтах весь срок их эксплуатации;
- на основном посадочном этаже или в кабине лифта вывешивание Правил пользования лифтом и таблички с указанием номера телефона для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

06\015 -ОБЭ

Лист

16

В кабине должны быть указаны сведения: о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме- изготовителе и заводской номер.

### 3.6.3. Эксплуатация лифтов и подъемных платформ запрещается:

- без обеспечения диспетчеризации управления пассажирских лифтов;
- для лифтов, отработавших срок службы, установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации без обследования возможности продления его безопасной эксплуатации с отражением технического диагностирования в паспорте лифта и в актах установленной формы экспертными организациями, имеющими лицензию на экспертизу объектов промышленной безопасности, выданную Ростехнадзором России.

## 3.7. Молниезащита

3.7.1. Молниезащита выполнена для сетей радио и телевидения путем соединения мачт ТВ и радиостоек с заземляющим устройством.

В качестве токоотводов используются ст. Ø8 мм, а в качестве заземлителей ст.Ø16.

3.7.2. Требования по обеспечению безопасности его эксплуатации.

При эксплуатации необходимо **обеспечить**:

- техническое обслуживание (штатное и внеочередное) устройств молниезащиты по программе обслуживания, составляемой экспертом по устройствам молниезащиты, представителем проектной организации и утверждаемой техническим руководителем организации.

При эксплуатации **запрещается**:

- во время грозы производить все виды работ на устройствах молниезащиты и вблизи них;
- производить земляные работы у защищаемых зданий и сооружений объектов, устройств молниезащиты, а так же вблизи них без разрешения эксплуатирующей организации, которая выделяет ответственных лиц, наблюдающих за сохранностью устройств молниезащиты.

## 3.8. Газоснабжение

3.8.1. Точкой подключения газа для жилого дома определен стальной газопровод среднего давления давления ф89мм. Давление в точке подключения составит 0.24 МПа. Использование газа предусматривается для приготовления пищи и для отопления от крышной котельной.

Для строительства наружного газопровода приняты стальные электросварные трубы по ГОСТ 10704-91 и ГОСТ 10705-80\*/гр.В/ ф76мм.

Крепление газопровода произвести по типовой серии 5.905-18.05 "Узлы и детали крепления газопроводов" УКГ 3.00-01. Расстояние между креплениями - 4.0м.

Внутренний газопровод монтируется из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75\*. Крепление газопровода произвести крюками по типовой серии 5.905-18.05 "Узлы и детали крепления газопроводов" УКГ 1.00-02. Расстояние между креплениями - 2м. Соединительные части и детали применить в соответствии с ГОСТ 17375-83,

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						06\015 -ОБЭ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		17

17376-83, 17378-83, 17379-83 (отводы, переходы, тройники, заглушки). После монтажа и испытания газопровод окрасить за 2 раза масляной краской по 2-х разовой грунтовке в цвете дизайнерских решений помещений.

В данном проекте в помещении кухонь к установке приняты газовые плиты ПГ-4. Перед плитой установить кран Ду15мм 11Б27п.

На опуске-газопроводе к счетчику установить термозапорный клапан Ду15мм КТЗ-001-15, кран Ду15мм 11Б27п и фильтр ФГ-15. Для учета расхода газа предусматривается счетчик СГБМ-1.6. Газовый счетчик установить на расстоянии 1.6м от пола.

При прокладке через стены газопроводы заключить в футляры. Пространство между трубой и футляром заполнить просмоленной пенькой, а на конечных участках битумом или другим эластичным материалом. Длина футляра должна быть равна толщине стены.

Для определения диаметра газопровода к жилому дому выполнен гидравлический расчет.

Расчетной величиной для определения диаметров газопровода являются максимально-часовые расходы газа, определяемые из числа часов использования максимума категорией потребителей.

### 3.8.2. Организация, обслуживающая газовое хозяйство должна:

- выполнять регламентные работы по наладке и безопасной работе газового оборудования в соответствии с инструкцией заводов изготовителей и "Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления",
- производить проверку дымоходов и вентиляционных каналов перед началом отопительного сезона с составлением актов.

## 4. Система противопожарной защиты здания

- жилое здание запроектировано второй степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0;

- предусмотрено отделение части этажей, где размещены помещения общественного назначения глухими противопожарными стенами и перекрытиями;

- для помещений общественного назначения запроектированы самостоятельные эвакуационные выходы, ведущие непосредственно наружу;

- для каждого уровня двухуровневых квартир предусмотрены выходы в лестничную клетку через двери с размерами 0.9х2 метра. Кроме этого для каждого уровня предусматриваются аварийные выходы;

- входные двери и дверные коробки квартир выполняются из негорючих материалов, и оборудуются уплотнениями в притворах и устройствами для принудительного самозакрывания;

- каждая двухуровневая квартира обеспечивается комплектом спасательного снаряжения или лестницей навесной спасательной. Индивидуальные спасательные устройства должны находиться в доступном для каждого проживающего в квартире месте, имеющем соответствующее обозначение указательным знаком пожарной безопасности. Каждое индивидуальное спасательное должно быть снабжено биркой с указанием места расположения приспособления для крепления устройства;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						06\015 -ОБЭ		Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			18

- для лестничной клетки предусмотрено аварийное освещение, установка световых указателей направления движения, световых табло «Выход», имеющих источники автономного питания;
- отделка стен, пола, потолка лестничной клетки, входного вестибюля и иных мест общего пользования дома выполняется только негорючими материалами;
- проектом разработана инструкция по эксплуатации здания;
- для уменьшения потенциальной пожарной опасности инженерного оборудования в здании предусмотрена установка центрального водяного отопления;
- внутридомовые и внутриквартирные электрические сети оборудованы устройствами защитного отключения;
- для возможности тушения пожара на ранней стадии в каждой квартире предусматривается установка крана оборудованного рукавом (шлангом) с распылителем;
- каждое жилое помещение оборудуется автономными опτικο-электронными дымовыми пожарными извещателями;
- строительство (размещение) здания предусмотрено в непосредственной близости от двух пожарных депо (ПЧ-19 по охране ОАО «ТВЗ» и ПЧ-3 по охране Заволжского района)

## 5. Правила содержания и технического обслуживания мест общего пользования

### 5.1. Цокольный этаж

5.1.1. План подвального этажа приведен на чертежах марки «АР». Высота принята 1.8 м, что обеспечивает свободный доступ и проходы для профилактического осмотра, регулирования и ремонта установленного в техническом подполье инженерного оборудования.

5.1.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить:**

- относительную влажность воздуха - не выше 65% при однократном воздухообмене путем регулярного проветривания в течение года, и открытия отверстий в окнах и цоколе. Проветривание следует проводить в сухие и неморозные дни;
- не допускать выпадение конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;
- содержать в исправном состоянии теплоизоляцию трубопроводов водоснабжения;
- поддерживать чистоту и доступность подхода ко всем элементам технического подполья и приемков у оконных проемов;
- защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

5.1.3. Входные двери должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери. Металлические решетки на приемках должны иметь запоры, открывающиеся изнутри. Доступ к транзитным инженерным коммуникациям через помещения представителей соответствующих организаций по обслуживанию последних должен быть обеспечен в любое время суток.

5.1.4. Рекомендации по устранению отклонений:

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. №подл			Лист
						<b>06\015 -ОБЭ</b>	19
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



- в случае выпадения на поверхности конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источник увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание помещения через окна и двери, оборудовав их решетками или жалюзи и т. д. с учетом специфики принятых в проекте решений.

5.1.5. В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования в подвалах (технических подпольях).

**5.1.6. В помещениях запрещается:**

- устраивать склады горючих материалов и мастерские, размещать иные хозяйственные помещения в подвалах и цокольных этажах, если вход в них не изолирован от общих лестничных клеток,
- устраивать глухие решетки на окнах и приемах у окон подвалов.

**5.2. Входные группы, лестничные клетки и пути эвакуации**

5.2.1. Размещение входных групп и лестниц изображено на чертежах марки «АС» Эвакуация жильцов из жилого дома предусматривается по внутренней лестнице через лестничные клетки и с использованием пассажирских лифтов.

Аварийные выходы с каждого этажа предусматриваются посредством выхода на лоджии и балконы с глухим простенком не менее 1,2 и 1,6 м или на балконы и лоджии, оборудованные наружной лестницей, поэтажно соединяющей их.

Правильная эксплуатация лестничных клетки характеризуется постоянством нормативного температурно-влажностного режима в зимнее время года, что достигается за счет регулярного проветривания и своевременного оборудования входных и тамбурных дверей специальными устройствами для автоматического закрывания их.

**5.2.2. В лестничных клетках и на путях эвакуации запрещается:**

- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, других дверей, препятствующих распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- устанавливать запоры на дверях лестничных клеток, ведущих в общие коридоры, лифтовые холлы, препятствующие их открыванию изнутри без ключа;
- загромождать мебелью, оборудованием и др. предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- остеклять балконы, лоджии,
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а так же хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель, др. горючих материалов;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
							20
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания (в отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки) если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

## 6. Правила содержания внешнего благоустройства и придомовой территории

### 6.1. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием внешнего благоустройства и придомовой территории, ее санитарной очистки, включая:
  - укрепления флагодержателей, указателей улиц и лестниц; вывеску и снятие флагов; протирку указателей; закрытие и раскрытие продухов; установку урн; окраску решетчатых ограждений, ворот и оград; погрузку и разгрузку травы, листьев, веток; погрузку и разгрузку крупногабаритных бытовых отходов; агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями; подготовку к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок; санитарную уборку общих мест пользования, а именно:
    - ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;
    - еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
    - ежедневное мытье пола кабины лифта;
    - ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
    - ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.

### Санитарную очистку придомовой территории:

**Постоянно** - уборку контейнерных площадок; очистку урн от мусора.

### Холодный период:

- уборку от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистку металлической решетки и приямка;
- уборку снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- посыпку территории противогололедными составами и материалами.

### Теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;
- уборку и полив газонов;
- сезонное выкашивание газонов.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл	

						<b>06\015 -ОБЭ</b>	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		21