



*Сахалинское проектное бюро  
(ИП Ляшков А.Н.)*

*Регистрационный номер в реестре СРО -П-185-16052013 «ПроЭк» : 678*

*Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Жилсервис «Ноглики»*

*«Капитальный ремонт многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:  
пгт. Ноглики, ул. Пограничная, дом 1 »*

*Рабочая документация*

*Раздел 3*

*Проект организации капитального ремонта*

*0121 -2019-ПОКР*

*пгт.Ноглики  
2019 г.*



***Сахалинское проектное бюро  
(ИП Ляшков А.Н.)***

*Регистрационный номер в реестре СРО -П-185-16052013 «ПроЭк» : 678*

***Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Жилсервис «Ноглики»***

***«Капитальный ремонт многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:  
пгт. Ноглики, ул.Пограничная, дом 1»***

***Рабочая документация***

***Раздел 3***

***Проект организации капитального ремонта***

***0121-2019-ПОКР***

***Руководитель***

***А.Н.Ляшков***

***Главный инженер проекта***

***Е.Ю.Буянов***



*пгт.Ноглики  
2019 г.*

### *Состав рабочей документации*


| <i>№<br/>раздела</i> | <i>Обозначение</i>         | <i>Наименование</i>   | <i>Примечание</i> |
|----------------------|----------------------------|---|-------------------|
| <i>1</i>             | <i>0121-2019-ПЗ</i>        | <i>Пояснительная записка</i>  |                   |
| <i>2</i>             | <i>0121-2019-АР</i>        | <i>Архитектурные решения</i>  |                   |
| <i>3</i>             | <i>0121-2019-ГСВ</i>       | <i>Внутреннее газоснабжение</i>   |                   |
| <i>4</i>             | <i>0121-2019-<br/>ПОКР</i> | <i>Проект организации<br/>капитального ремонта</i>                                |                   |
| <i>5</i>             | <i>0121-2019-СД</i>        | <i>Смета на капитальный<br/>ремонт объекта<br/>капитального<br/>строительства</i> |                   |

*Проектная документация разработана в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами. Принятые технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочим проектом мероприятий.*

Главный инженер проекта  Е.Ю.Буянов

## Содержание раздела

| Обозначение | Наименование  | Примечание |
|-------------|---|------------|
| Лист 3-6    | Обоснование методов производства и возможного совмещения ремонтно-строительных, монтажных и специальных работ, в том числе выполняемых в зимних условиях  |            |
| Лист 7      | Мероприятия по охране труда   |            |
| Лист 8      | 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  |            |
|             | Условия сохранения окружающей среды   |            |
| Лист 9      | Обоснование потребности в строительных машинах, транспортных средствах, энергоустановках, складах и складских помещениях, энергетических ресурсах, временных зданиях и сооружениях, бытовых помещениях.   |            |
|             | Рекомендации по выбору временных, в том числе мобильных (инвентарных) зданий и сооружений с указанием принятых типовых проектов, перечень вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, а также сложных временных сооружений и устройств, рабочие чертежи которых должны разрабатываться проектными организациями в составе рабочих чертежей на капитальный ремонт объекта, обоснование потребности в рабочих кадрах |            |
|             |   |            |

|            |      |          |        |         |      |  |      |        |
|------------|------|----------|--------|---------|------|--|------|--------|
|            |      |          |        |         | 2019 | Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: пгт.Ноглики, ул.Пограничная, дом 1             |      |        |
| Изм.       | Кол. | Лист     | № док. | Подпись | Дата |  |      |        |
| ГИП        |      | Буянов   |        |         |      | Проект организации капитального ремонта  |      |        |
| Разработал |      | Данилина |        |         |      |  |      |        |
| Проверил   |      | Ляшков   |        |         |      |  |      |        |
|            |      |          |        |         |      |  |      |        |
| Н.контроль |      | Плещеев  |        |         |      |  |      |        |
|            |      |          |        |         |      | Стадия   | Лист | Листов |
|            |      |          |        |         |      | Р  | 1    | 11     |
|            |      |          |        |         |      |  "Сахалинское проектное бюро" |      |        |

*Обозначение*

Наименование

*Примечание*

Лист 8

Перечень вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, а также сложных временных сооружений и устройств, рабочие чертежи которых должны разрабатываться проектными организациями в составе рабочих чертежей на капитальный ремонт объекта.

Лист 9

### Обоснование потребности в рабочих кадрах

Перечень и объёмы выполняемых в стеснённых условиях работ, работ по перегрузке материалов и конструкций, на которые распространяются удорожающие факторы

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

Лист 10

### Обоснование принятой продолжительности капитального ремонта

### Технико-экономические показатели

Лист 11

*Список использованной литературы*

Луст

2

# 1. Обоснование методов производства и возможного совмещения ремонтно-строительных, монтажных и специальных работ, в том числе выполняемых в зимних условиях

Согласно техническому заданию (приложение №1 к договору №П-029 от 17.03.2019 г.) требуется разработать проект организации капитального ремонта (далее ПОКР) фасада и переноса газового пояса сети газопотребления многоквартирного жилого дома №1 по адресу : пгт. Ноглики, ул. Пограничная

## 1. Фасад

Площадка проведения капитального ремонта жилого здания находится в зоне плотно застроенного жилого микрорайона. Организовать площадки для складирования материалов, лесов и оборудования в достаточном количестве не представляется возможным в связи с ограниченной площадью самой площадки под бытовым городком, в связи с чем, необходима организация постоянного подвоза строительных материалов и оборудования. Условия производства работ характеризуются как стеснённые.

Водопроводные работы выполняются с максимальным применением средств малой механизации. Подача материалов производится с помощью консоли марки КУ-2,5

Работы по демонтажу существующих конструкций фасада вести поэтапно (поэтапно), позахватно, «сверху-вниз».

Капитальный ремонт аварийных фасадов состоит из подготовительного и основного периода.

Подготовительный период включает работы:

1. пп 1-5 раздела 2 «Мероприятия по охране труда»;
2. Деление здания на захватки. Количество захваток – определяется организацией, выполняющей работы по капитальному ремонту фасадов в проекте производства работ.

3. Ограждение строительной площадки на захватке временным легким переносным ограждением с устройством над входом в подъезд защитного тамбура из элементов лесов с двойным защитным настилом.

4. Обеспечение строительной площадки временными инженерными коммуникациями: электроэнергией, водой, средствами связи и пожаротушения.

5. На строительной площадке (на территории бытового городка) устанавливают инвентарные мобильные здания для работающих согласно санитарным нормам.

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 3    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |

6. Организовать инструментальное хозяйство для обеспечения бригад необходимыми средствами малой механизации, инструментом, средствами измерения и контроля, средствами подмащивания, ограждениями и монтажной оснасткой в составе и количестве, предусмотренное нормокомплектами.

7. Создание необходимого запаса строительных материалов и готовых изделий.

8. Получение всех необходимых документов на право производства работ.

9. Смонтировать леса.

10. Произвести дополнительное обследование конструкций здания отделом изысканий с целью уточнения будущего объема работ, выявления опасных мест и определения мер, обеспечивающих безопасность людей.

11. Подготовка поверхности (очистка отслоившей штукатурки, проверка состояния поверхности стен), геодезическая разбивка плоскости фасада.

12. Завезти на стройплощадку механизмы, оборудование и материалы.

Основными работами при капитальном ремонте фасадов жилого дома являются:

- очистка фасада от высолов;
- ремонт трещин;
- установка направляющих для вентилируемого фасада;
- установка утеплителя, ветрозащитной пленки;
- облицовка фасадными панелями;

Работы по капитальному ремонту фасадов жилого дома предусматривается выполнять со строительных лесов. В местах, где невозможно установить леса, работы проводить с одностенных строительных люлек.

Вспомогательными работами являются:

- устройство приставных стоечных лесов с защитной сеткой;
- устройство защитных козырьков в местах близкого размещения ремонтируемых фасадов от пешеходной зоны, выдерживающий прямое падение предмета массой 5 кг с высоты максимальной отметки фасада. Козырьки должны изготавливаться в виде отдельных панелей прямоугольной формы. Защитный козырек должен устанавливаться по верху ограждения с подъемом к горизонту под углом 20 град, в сторону ремонтируемого фасада, на 50-100 мм.

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 4    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |



Козырек должен выдерживать действие снеговой нагрузки, а также нагрузки отпадения одиночных мелких предметов. Конструкция панелей козырьков и тротуаров должна обеспечивать сток воды с их поверхностей в процессе эксплуатации.

Работы по демонтажу штукатурки наружной стены производятся ручным электроинструментом. Запрещается работа отбойным пневмо-электроинструментом. Строительный мусор вывозится на расстояние до 3 км.

При производстве работ в зимнее время необходимо руководствоваться рекомендациями и требованиями поставщиков-изготовителей строительных материалов.

При производстве работ по капитальному ремонту фасада предусмотрена подача строительных материалов с помощью строительных лебёдок типа ЛМО-75-50.

До устройства систем наружной теплоизоляции при капитальном ремонте фасада зданий производится подготовка наружных ограждающих конструкций, включающая:

- выполнение провешивания плоскости стен с целью определения отклонений от вертикали;
- удаление непрочного наружного облицовочного слоя, при необходимости проведение ремонта и выравнивание поверхностей.

Удаление мусора с этажей производить с помощью звеньевого мусоропровода с одновременной погрузкой в самосвалы и отвозкой.

Приемка наружных стен, предназначенных под устройство систем наружной теплоизоляции, должна оформляться соответствующим актом.

Материалы, входящие в системы теплоизоляции, должны быть сертифицированы и соответствовать Техническому свидетельству, Техническим условиям на систему или другим нормативно-техническим документам, определяющим пригодность системы теплоизоляции.

Темпы выполнения работ по монтажу фасадных систем зависят от погодных условий.

Строительно-монтажная организация обязана рассчитать продолжительность на захватках таким образом, чтобы завершить все работы до «зимнего периода». Учитывая существенное удорожание работ, проводимых в зимний период, целесообразность их проведения определяет Заказчик, по согласованию с представителями строительно-монтажной организации.

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 5    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |

Инструментальный контроль за строительством здания (сооружения) включает геодезические работы следующих этапов: разбивку и перенос осей; разметку ориентировочных рисок исполнительные съемки. В процессе строительства геодезический контроль точности выполнения строительно-монтажных работ заключается в следующем: инструментальная проверка фактического положения в плане и по высоте конструкций здания и инженерных коммуникаций в процессе их монтажа и временного закрепления пунктов геодезической основы в натуре; исполнительная съемка фактического положения смонтированных конструкций, частей здания в плане и по высоте (горизонтальность, соосность, совмещение плоскостей, правильность положения закладных деталей). Методы инструментального контроля за положением конструкций и частей здания, параметрами здания в процессе производства строительно-монтажных работ устанавливаются проектом производства работ.

Для обеспечения качества выполняемых строительно-монтажных работ должны быть строго соблюдены положения СНиП 12-01-2004 раздел 6. На всех этапах строительства должны осуществляться эффективный операционный контроль с занесением его результатов в соответствующую таблицу журнала работ (см. прил. Г СНиП 12-01-2004). Основными документами при операционном контроле являются нормативные документы СНиП, технологические карты проекта производства работ и в их составе схемы операционного контроля качества. Генподрядчик обязан обеспечить контроль качества строительства (СНиП 12-01-2004 Организация строительства производства, раздел 6).

Контроль качества работ должен включать:

- входной контроль рабочей документации, конструкций, изделий, материалов, оборудования (СНиП 12-01-2004 п.6.1.1-, 6.1.5);
- операционный контроль отдельных производственных операций, соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, технологических карт, регламентов и схем операционного контроля качества (СНиП 12-01-2004 п.6.1.6);
- приемочный контроль выполнения строительно-монтажных работ.

Скрытые работы должны быть освидетельствованы с составлением актов (СНиП 12-01-2004, приложение Б).

Ответственные конструкции по мере их готовности подлежат приемке с составлением акта промежуточной приемки ответственных конструкций (СНиП 12-01-2004, приложение В).

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 6    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |

## 2. Мероприятия по охране труда

При производстве работ рабочие должны быть обеспечены спец. одеждой и средствами защиты (каска, перчатки, обувь с защитной вставкой на мысе, очки). Все электрические инструменты и приспособления должны пройти проверку на электробезопасность и должны иметь сертификаты соответствия нормам техники безопасности.

При производстве работ необходимо руководствоваться нормативными документами по технике безопасности, «Правилами пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ», а так же приказами, инструкциями и правилами по технике безопасности и противопожарными мероприятиями. Все работы должна производить только специализированная строительная организация, имеющая все необходимые лицензии, допуски, СРО. Все рабочие, занятые на строительных и монтажных работах, должны быть обучены безопасным методам и приемам выполнения. Недопустимо, чтобы рабочие сами изыскивали способы выполнения той или иной работы. Инструктаж по технике безопасности должен производиться на рабочем месте при каждой смене условий работы, при переходе на другую работу. Если рабочие в составе комплексной бригады владеют смежными профессиями, то обучение и инструктаж проводятся и по смежным профессиям. Инструктаж повторяется каждые три месяца. Регистрация проведенного инструктажа фиксируется в специальном журнале. К производству работ на стройплощадке могут быть допущены только рабочие, прошедшие медицинское освидетельствование и имеющие индивидуальные защитные средства (каска, монтажные пояса, обувь, рукавицы и др.).

До начала ремонта здания необходимо провести следующие организационные и технические мероприятия:

1. Всесторонне освидетельствовать здание (в т. ч. произвести дополнительное обследование конструкций здания отделом изысканий) с целью уточнения будущего объема работ, выявления опасных мест и определения мер, обеспечивающих безопасность людей.

3. 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

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 7    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |

При производстве работ внутри квартир отверстия для стояков будут закрываться временными щитками. Внутренняя траншея будет закрываться временными щитами. Наружная траншея будет огорожена сигнальной лентой и при производстве работ ответственный руководитель работ должен полностью ограничить доступ к траншее посторонних людей.

При установке бытовки руководитель работ обязан обозначить место работ сигнальной лентой и полностью ограничить доступ посторонних людей.

#### 4. Условия сохранения окружающей среды

Строительный мусор должен собираться в строго установленном месте в контейнеры, далее отходы капитального ремонта должны отвозиться в места складирования твёрдых бытовых отходов.

После засыпки траншеи восстановить плодородное почвенное покрытие палисадника и восстановить ограждение.

#### 5. Обоснование потребности в строительных машинах, транспортных средствах, энергоустановках, складах и складских помещениях, энергетических ресурсах, временных зданиях и сооружениях, бытовых помещениях.

Для производства работ потребуется одна бытовка для хранения инструмента, спец.одежды, материалы будут подвозиться ежедневно согласно фактической выработке бригады.

#### 6. Рекомендации по выбору временных, в том числе мобильных (инвентарных) зданий и сооружений с указанием принятых типовых проектов.

Применить бытовку на базе 20-ти футового контейнера

#### 7. Перечень вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, а также сложных временных сооружений и устройств, рабочие чертежи которых должны разрабатываться проектными организациями в составе рабочих чертежей на капитальный ремонт объекта.

Не требуется

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 8    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |

| <i>№п.п.</i> | <i>Профессия</i>                  | <i>Разряд</i> | <i>Количество, чел.</i> |
|--------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------|
| <i>1</i>     | <i>2</i>                          | <i>3</i>      | <i>4</i>                |
| <i>1</i>     | <i>Бригадир слесарь-монтажник</i> | <i>5</i>      | <i>1</i>                |
| <i>2</i>     | <i>Слесарь –сантехник</i>         | <i>3</i>      | <i>2</i>                |
| <i>3</i>     | <i>Строители разнорабочие</i>     | <i>3</i>      | <i>2</i>                |
| <i>4</i>     | <i>Работник ИТР</i>               | <i>Мастер</i> | <i>1</i>                |
| <i>5</i>     | <i>Слесарь –монтажник</i>         | <i>4</i>      | <i>4</i>                |
| <i>6</i>     | <i>Сварщик</i>                    | <i>5</i>      | <i>1</i>                |
| <i>7</i>     | <i>Плотник</i>                    | <i>4</i>      | <i>2</i>                |

9. Перечень и объёмы выполняемых в стеснённых условиях работ, работ по перегрузке материалов и конструкций, на которые распространяются удорожающие факторы

Все работы по данному проекту являются работами в стеснённых условиях и поэтому в сметной части должен быть применён коэффициент удорожания сметной стоимости при работе в стеснённых условиях.

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

Для качественного капитального ремонта нужно обеспечить следующие мероприятия при производстве работ:

- подборка опытных работников со стажем работ в данной области не менее 5-8 лет;
- организация работ так, как указано в разделе 1;
- не приступать к работам пока объект не будет укомплектован материалами и механизмами;
- первоначальная разъяснительная работа среди жильцов.

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 9    |
|      |      |      |        |         |      |                |      |

## 11. Обоснование принятой продолжительности капитального ремонта

Сроки проведения ремонта определены согласно "Норм продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства".

Таблица 1. "Комплексный капитальный ремонт". Общая площадь ремонтируемого здания, м<sup>2</sup>. п.5 401-500. Продолжительность капитального ремонта согласно группы Г- 6 месяцев.

Фактическая площадь здания- 443,6 м<sup>2</sup>

Таким образом общая продолжительность капитального ремонта составит 6 месяцев.

## 12. Технико-экономические показатели

| №п.п. | Наименование  | Ед. изм.  | Показатели | Примечание |
|-------|---|-----------|------------|------------|
| 1     | 2   | 3         | 4          | 5          |
| 1     | Полная сметная стоимость капитального ремонта           | тыс. руб. |            |            |
| 2     | Нормативная продолжительность капитального ремонта      | мес.      | 5          |            |
| 3     | Максимальная численность работающих                     | чел.      | 10         |            |
| 4     | Затраты труда на выполнение ремонтно-строительных работ | чел.-дн.  | 0          |            |

|      |      |      |       |         |      |                |      |
|------|------|------|-------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |       |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | №док. | Подпись | Дата |                | 10   |
|      |      |      |       |         |      |                |      |

### 13. Список использованной литературы

ВСН 41-85 (р) "Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту зданий";

СП 48.13330.2011 "Организация строительства";

СП 49.13330.2012 "Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования";

СП 49.13330.2012 "Безопасность труда в строительстве. Строительное производство";

СП 12-136-2002 "Безопасность труда в строительстве. Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ";

ПОТ РМ 016-2001 "Правила по охране труда при электро- и газосварочных работах";

ПОТ РМ 007-98 "Правила по охране труда при погрузо-разгрузочных работах и размещении грузов";

ППР "Правила противопожарного режима в Российской Федерации"

|      |      |      |        |         |      |                |      |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
|      |      |      |        |         |      | 0121-2019-ПОКР | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 11   |
|      |      |      |        |         |      |                |      |