

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МИНСКРЕМСТРОЙ"



**ПРОЕКТНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ
ФИЛИАЛ**

Объект № 03 - 2025
Инв. №

**«КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРОВЛИ И ФАСАДА ЖИЛОГО
ДОМА № 35 ПО УЛ. ДЕНИСОВСКОЙ В Г. МИНСКЕ»**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Директор ПТФ

ГИП

Начальник СО

С.Н.Ревтович

А. И. Орловская

Н.Я.Щепина

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ.

Пояснительная записка.

Глава 1. Общие данные.....	стр.2
Глава 2. Краткие сведения об объекте строительства.....	стр.4
Глава 3. Мероприятия по обеспечению эксплуатационной безопасности здания.....	стр.6
Глава 4. Проектные решения. Организационно-технологическая схема.....	стр.13
Глава 5. Методы производства ремонтно-строительных работ.....	стр.17
Глава 6. Техника безопасности при производстве работ.....	стр.25
Глава 7. Основные противопожарные мероприятия.....	стр.30
Глава 8. Электробезопасность на строительной площадке.....	стр.33
Глава 9. Охрана окружающей среды.....	стр.35
Глава 10. Потребность в основных машинах и механизмах.....	стр.36
Глава 11. Календарный план и сроки производства работ.....	стр.36
Глава 12. Потребность в рабочих кадрах.....	стр.38
Глава 13. Санитарно-бытовое, складское обеспечение.....	стр.38
Глава 14. Техничко-экономические показатели.....	стр.39
Глава 15. Энергетическая эффективность.....	стр.40
Глава 16. Геодезические работы, контроль качества.....	стр.40
Глава 17. Мероприятия по производству работ в зимних условиях.....	стр.42

Графическая часть.

Стройгенплан.....	стр. 43
-------------------	---------

Инв. № подл.	Итого	03 – 2025 - ПОС							
		«Капитальный ремонт кровли и фасада жилого дома № 35 по ул. Денисовской в г. Минске».							
Инв. № инв.	Взам. инв. №	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
		Разработал	Кравцов	10.25.					
Инв. № подл.	Итого	Проверил	Кравцов	10.25.					
		ГИП	Орловская	10.25.					
Инв. № подл.	Итого	Н. контр	Щепина	10.25.					
		Утвердил	Щепина	10.25.					
Проект организации строительства.							стадия	лист	листов
Пояснительная записка.							С	1	43
							ОАО «Минскремстрой»		
							Проектно-технический филиал, г. Минск		

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

ХАРАКТЕРИСТИКА УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА.

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОЖНЕННЫХ УСЛОВИЙ ПРОИВОДСТВА РАБОТ.

1.1. **Общие данные.** Проект организации строительства разработан в составе строительного проекта объекта **«Капитальный ремонт кровли и фасада жилого дома № 35 по ул. Денисовской в г. Минске»**.

1.2. Проект организации строительства разработан на основании задания на проектирование; технического заключения о состоянии строительных конструкций; рабочих чертежей, разработанных ПТФ ОАО «Минскремстрой», г. Минск.

1.3. Раздел ПОС разработан в объеме, соответствующим требованиям п. К.1-К.3, К.6-К.12, К.14-К.16 СН 1.02.02-2023. В данном проекте организации строительства рассматривается :

- характеристика объекта и условий производства работ ;
- проектные решения, организационно-технологическая схема;
- мероприятия по обеспечению эксплуатационной безопасности здания;
- методы производства основных ремонтно-строительных работ ;
- техника безопасности при производстве работ ;
- противопожарные мероприятия ;
- охрана окружающей среды;
- календарный план и продолжительность выполнения работ;
- мероприятия по энергетической эффективности;
- геодезические работы, контроль качества;
- стройгенплан.

1.4. Подрядная строительная организация определяется проведением тендерных торгов.

1.5. При разработке раздела были использованы :

- СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации»;
- СН 1.03.04-2020 «Организация строительного производства»;
- «Специфические требования по обеспечению пожарной безопасности взрывопожароопасных и пожароопасных производств», утвержденные постановлением Совмина РБ 20.11.2019 г. № 779;
- «Правила по обеспечению промышленной безопасности грузоподъемных кранов»;
- «Правила по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденные постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33;
- «Межотраслевые правила по охране труда при проведении погрузочно-разгрузочных работ», утвержденные постановлением Министерства труда и социальной защиты РБ от 26.01.2018 г. № 12;
- «Правила охраны труда при работе на высоте», утвержденные постановлением Министерства труда и социальной защиты РБ от 28.04.2001 г. № 52;
- «Правила по охране труда при эксплуатации и ремонте водопроводных и канализационных сетей», утвержденные постановлением МЖКХ и Министерства труда и социальной защиты РБ от 26.04.2002 г. № 11/55;
- «Межотраслевые правила по охране труда при эксплуатации строительных подъемников», утвержденные постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 30.01.2006 г. № 12/2;
- «Межотраслевые правила по охране труда при техническом обслуживании и ремонте зданий и сооружений», утвержденные постановлением Министерства труда и

Взам. инв. №	Министерства труда и социальной защиты РБ от 28.04.2001 г. № 52, -«Правила по охране труда при эксплуатации и ремонте водопроводных и канализационных сетей», утвержденные постановлением МЖКХ и Министерства труда и социальной защиты РБ от 26.04.2002 г. № 11/55;						
	-«Межотраслевые правила по охране труда при эксплуатации строительных подъемников», утвержденные постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 30.01.2006 г. № 12/2;						
Подпись-дат	-«Межотраслевые правила по охране труда при техническом обслуживании и ремонте зданий и сооружений», утвержденные постановлением Министерства труда и						
Инв. № подл.						03 - 2025 – ПОС	Лист 2
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.		

Инв. № подл.	Подпись дат	Взам. инв. №	обеспечения оптимальной организации строительного производства за счет использования наиболее эффективных методов выполнения строительных работ, способствующих снижению их стоимости и трудоемкости, сокращению продолжительности ремонта и сроков производства отдельных видов работ, повышению степени использования строительных машин и оборудования, улучшению качества работ, а также обеспечению безопасных условий труда и сохранению окружающей среды. Применение раздела ПОС в качестве проекта производства работ (ППР) для выполнения ремонтно-строительных работ не допускается. ПОС используется как исходный материал для разработки ППР, состав и содержание которого должны соответствовать требованиям приложения В СН 1.03.04-2020. В соответствии с СН						Лист
			03 - 2025 – ПОС						
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1.03.04-2020, ППР по видам работ должны быть разработаны при подготовке к производству строительно-монтажных работ, в ППР определяются методы и последовательность выполнения работ с учетом конкретных условий. Основные виды работ выполняются по технологическим картам (типовые технологические карты обязательно привязываются к конкретному объекту), правилам и нормативно-правовым актам по безопасному производству и охране труда на выполняемые виды работ. Разработка в составе ППР индивидуальных технологических карт, чертежей установок, инвентаря и приспособлений не выполняется, если по ним имеется типовая документация, сведения о которой включены в официальные источники информации. При обнаружении в ходе инженерной подготовки объекта к производству работ и (или) при разработке ППР проектных технологических решений, способных привести к возникновению ситуации, при которой невозможно выполнение требований по охране труда и безопасной эксплуатации здания, соблюдение требований санитарно-гигиенических и противопожарных норм, к производству работ не приступать, сообщить в проектную организацию для принятия решений по дальнейшему производству работ.

1.6. Характеристика условий строительства. В соответствии с п. 25 задания на проектирование определены следующие особые условия строительства – работы выполнять без прекращения эксплуатации здания и отселения жильцов.

1.7. Обоснование усложненных условий производства работ. В соответствии с «Методическими указаниями по применению ресурсно-сметных норм» (НРР 8.01.104-2022), приложение В, таблица В.1, п. 2, в данном объекте для учета влияния усложненных условий на производство всех внутренних и наружных строительно-монтажных работ в условиях эксплуатируемого здания жилого дома, применен коэффициент $K=1,2$.

В соответствии с п. 3 примечаний к таблице В.1 НРР 8.01.104-2022, применение повышающих коэффициентов к сметным нормам обусловлено стесненными условиями производства работ, необходимостью выполнения основных комплексов работ небольшими захватками с освобождением помещений (участков производства работ) и полным завершением работ на захватке, а также необходимостью выполнения дополнительных мероприятий, обеспечивающих безопасность эксплуатации здания (см. гл. 3.1.4), и, при этом, увеличивающих трудоемкость выполнения работ по проекту.

2. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Территория здания с выполнением капитального ремонта расположена по ул. Денисовской в г. Минске. В качестве подъездных путей для подачи конструкций, материалов и изделий используются существующие автодороги и внутридворовые проезды.

Плановочные и конструктивные решения здания

Наименование показателя	Характеристика показателя
Конструктивная схема здания	Бескаркасное с продольными и поперечными несущими стенами
Форма плана	Прямоугольное
Габаритные размеры в плане (в осях), м	34.41x12.65

Инв. № подл.	Подпись, дат.	Взам. инв. №							Лист
			03 - 2025 – ПОС						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				4

Наличие подземного этажа	Имеется
Наличие чердака	Имеется
Заполнение оконных проемов	Листовое стекло в деревянных переплетах, стеклопакеты в ПВХ профиле
Заполнение наружных дверных проемов	Металлические полотна
Фундаменты (материал)	Бутобетонные
Материал наружных стен	Кирпич керамический с облицовочным слоем из силикатного, с последующим устройством легкой штукатурной системы
Материал внутренних стен	Кирпич керамический
Несущие конструкции перекрытия	– сборные железобетонные плиты; – монолитный железобетон (в местах устройства люка выхода на чердак)
Тип кровли	Четырехскатная с полными вальмами по стропильной системе
Водоотвод	Наружный организованный

2.2. Максимальная масса монтируемых конструкций : для вытирания ног крыльца – 15,17 кг; зонт вентиля – 46,9 кг.

При производстве погрузочно-разгрузочных, монтажных (демонтажных) работ, а также при перемещении грузов строго соблюдать требования глав 11 и 19 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33. Изделия и элементы конструкций, массой более 20 кг, перемещаются к месту установки и монтируются с использованием средств малой механизации (тележки на пневмоколесном ходу, э/лебедки). Проведение погрузочно-разгрузочных работ вручную допускается при соблюдении предельно допустимых норм разового подъема тяжестей работающим (мужчиной) не более 50 кг (п. 86 «Межотраслевых правил по охране труда при проведении погрузочно-разгрузочных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты РБ от 26.01.2018 г. № 12).

2.3. Технико-экономические данные и показатели объекта.

- построено в 1960г.;
- материал стен – кирпич;
- количество этажей – 4;
- количество подъездов – 2;
- количество квартир – 32;
- объем здания – 6 228 м³;
- полезная площадь здания – 1 573 м²;
- жилая площадь – 814 м²;

Изм.		Кол.		Лист		№ док.		Подп.		Дата		03 - 2025 – ПОС		Лист	
														5	

- подвал, который используется – имеется;
- показатель по назначению здания – жилой дом;
- капитальный ремонт производился в 2003 году.

3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЯ.

3.1. Мероприятия по обеспечению безопасности жильцов здания и посетителей.

Производство ремонтно-строительных работ в условиях жилых районов, без выселения жильцов и при эксплуатации здания на время выполнения работ требует обязательного выполнения следующих дополнительных мероприятий :

- До начала производства работ необходимо оформить акт-допуск на производство работ на территории эксплуатируемого здания с придомовой территорией согласно приложения 1 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33, а до начала работ повышенной опасности – наряд-допуск согласно приложений 3 и 4 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33. В соответствии с требованиями п. 68, п. 69 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33, при выполнении ремонтно-строительных работ на территории эксплуатируемого здания, помимо контроля вредных производственных факторов, обусловленных строительным производством, необходимо организовать контроль за соблюдением санитарно-гигиенических норм в порядке, установленном для зданий и помещений соответствующего функционального назначения; концентрация вредных веществ и примесей в воздухе жилых помещений жилого дома, не указанных в Санитарных нормах и правилах, не должна превышать нормативы предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и нормативы ориентировочно безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов и мест массового отдыха населения;
- При производстве работ строго соблюдать требования Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 20 августа 2015 г. № 95;
- Запрещается производить в выходные и праздничные дни ремонтные работы, создающие шум и вибрацию, а также начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;
- Допустимые и максимальные уровни звука в жилых помещениях жилого дома должны соответствовать Санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам, устанавливающим требования к шуму на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки; допустимые значения нормируемых параметров вибрации в жилых помещениях жилого дома не должны превышать гигиенические нормативы, устанавливающие предельно допустимые и допустимые уровни нормируемых параметров при работах с источниками производственной вибрации, вибрации в жилых помещениях, помещениях административных и общественных зданий; предельно допустимые уровни инфразвука в жилых

Инв. № подл.	Подпись, дат.	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03 - 2025 – ПОС			6

помещениях жилого дома не должны превышать гигиенические нормативы, устанавливающие предельно допустимые уровни инфразвука на рабочих местах, допустимые уровни инфразвука в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки вибрации;

- Разработать проекты производства работ основного комплекса, предусмотренного проектом, с учетом конкретных условий на начало их выполнения; производственную документацию согласовать в установленном порядке;
- Администрация подрядной организации должна проводить организационные собрания, прямые телефонные линии и прием граждан, на которых жильцы будут ознакомлены с намечаемыми работами, характером и сроками их выполнения, проинструктированы под роспись с мероприятиями по безопасной эксплуатации здания и помещений : мерах предосторожности и технике безопасности в зоне работ (в местах раскопок, в зоне средств подмащивания, в зоне проведения погрузочно-разгрузочных работ, при выходе из подъездов); контроль за несовершеннолетними детьми, введение ограничений и запрета на использование детьми игровых зон вблизи площадки ремонта; запрещение стоянки автотранспорта жильцов в зоне ремонта объекта, запрещение выноса бытового мусора, мебели, инвентаря в контейнеры для строительных отходов и др.;
- В процессе проведения ремонтных работ обеспечивать прием и рассмотрение обращений жильцов по вопросам капитального ремонта согласно утвержденного графика с ведением журнала приема граждан и с участием представителя технического надзора;
- Отдельно в ППР должны быть разработаны мероприятия по охране имущества жильцов, по защите проемов ограждающих конструкций от повреждений и доступа в помещения посторонних лиц. При выполнении всего комплекса работ подрядной организации соблюдать культуру строительного производства : выполнять временное укрытие и защиту оконных заполнений, мебели, полов, сантехнических приборов от пыли, мусора, падающих осколков. Жильцы должны принять меры по сохранности личного имущества и его перемещения из зоны производства работ;
- Подрядной организации своевременно, в соответствии с графиком выполнения работ по подъездам, согласованным с потребителями, уведомлять жильцов о предоставлении доступа в помещения и об освобождении их от мебели и посторонних предметов в местах производства ремонтных работ, а жильцам своевременно предоставлять доступ в соответствии с «Правилами пользования жилыми помещениями»;
- Организовать охрану материально-технического оснащения объекта;
- Обеспечить для жильцов, посетителей безопасный «вход», «выход» из здания, путем устройства над всеми входами в здание деревянной ограждаемой галереи с козырьком (п. 36 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33), конструкцией, исключающей возможность выхода пешеходов в сторону опасных зон;
- С целью ограждения рабочих зон при разборке конструкций, возведении стен, перегородок необходимо применять защитные экраны, надежно крепящиеся к существующим конструкциям и обеспечивающим необходимую шумозащиту и герметизацию эксплуатируемых помещений. До начала работ по демонтажу

Инв. № подл.	Подпись дат	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03 - 2025 – ПОС		Лист
								7

конструкций, оборудования через службу заказчика устанавливаются коммуникации, которые могут быть с согласия эксплуатирующих организаций временно или постоянно перенесены из опасной зоны, закрыты или отключены с последующим вводом в эксплуатацию, закрыты или отключены временно на период работ по демонтажу без повреждения или разрушения, не могут быть на время работ по демонтажу закрыты или отключены и в результате демонтажа не должны быть повреждены или разрушены. Заказчик обязан также обеспечить получение всех необходимых разрешений. Работы по демонтажу конструкций, оборудования производить по наряду-допуску на производство работ повышенной опасности (приложения 3, 4 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ»). Наряд-допуск выдается ответственному исполнителю работ (прорабу, мастеру, бригадиру) лицом, уполномоченным приказом руководителя организации. Перед допуском к работе ответственный исполнитель работ обязан ознакомить работников с мероприятиями по безопасному производству работ и провести целевой инструктаж с записью в наряде-допуске. При выполнении работ на территории действующей жилого здания наряд-допуск должен быть подписан, кроме того, соответствующим должностным лицом ведомственной организации. При выполнении работ в охранных зонах сооружений или коммуникаций наряд-допуск выдается при наличии письменного разрешения организации – владельца этого сооружения или коммуникации;

- Исключить доступ жильцов, посетителей, прохожих в места проведения строительных работ как снаружи, так и внутри здания, путем выполнения инвентарного защитно-охранного ограждения опасных зон, участков производства работ с учетом главы 3 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33, п. 165 «Специфических требований по обеспечению пожарной безопасности взрывопожароопасных и пожароопасных производств». В местах прохода людей временное ограждение оборудовать козырьком (п. 35 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33);
- При реконструкции, капитальном ремонте, реставрации, модернизации объектов без прекращения их функционирования эксплуатируемая часть здания должна отделяться от ремонтируемой противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа; при этом эксплуатируемая часть здания должна быть обеспечена самостоятельными эвакуационными выходами;
- Обеспечить для жильцов, посетителей и строительных рабочих отдельные пути эвакуации;
- Предусмотреть защиту оконных проемов и балконов при проведении наружных работ по зданию;
- В ППР предусмотреть технические и организационные мероприятия по обеспечению сохранности и не повреждения неремонтируемых покрытий, ограждающих конструкций, архитектурных, рекламных и (или) иных других элементов, конструкций, сооружений;
- Исключить эксплуатацию балконов (лоджий), попадающих в опасную зону производства работ, на период выполнения наружных работ с соблюдением противопожарных норм и (или) оборудовать их защитными экранами. На период выполнения полного комплекса ремонтно-восстановительных работ

Инв. № подл.	Подпись дат	Взам. инв. №							03 - 2025 – ПОС	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					8

непосредственно по самим балконам (лоджиям), их эксплуатация не допускается;

- При расположении рабочих мест на перекрытиях и покрытиях воздействие нагрузок на перекрытие от размещенных строительных материалов, оборудования, оснастки и работающих не должно превышать расчетные нагрузки на перекрытие, покрытие, предусмотренные проектной документацией, с учетом фактического состояния несущих строительных конструкций (п. 50 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты и МАиС РБ от 31.05.2019 г. № 24/33). Ремонтным работам во всех случаях должны предшествовать работы по предельно-возможной разгрузке элементов конструкций (плит покрытия, козырьков над балконами и входами, плит балконов и др.) от воздействия дополнительных – случайных, временных, эксплуатационных и т.п. нагрузок. В процессе производства работ не следует нагружать ремонтируемые конструкции без соответствующего обоснования. В ответственных случаях на период производства работ следует обосновать в ППР и при производстве работ выполнять установку разгружающих и страхующих инвентарных элементов краткосрочного усиления – «охранных» стоек-подпорок на парных клиньях и подкладках, раскосов, затяжек и т.п., проводя постоянные наблюдения за состоянием как основных, так и временных элементов конструкций. До начала производства работ, с учетом конкретных условий на начало работ, в ППР определить используемые страховочные, разгрузочные конструкции, их соответствие установленным в ППР способам производства работ, обосновать соответствие несущей способности используемых страховочных, разгрузочных систем условиям производства работ и в обязательном порядке представить на согласование в ПТФ ОАО «Минскремстрой» (конструкторско-архитектурный отдел);
- Движение строительного автотранспорта по дворовым территориям к площадке ремонта осуществлять на минимальной скорости (не более 5 км/ч), в сопровождении сигнальщиков, с сопровождением на всем пути перемещения знаками и средствами дорожной и пешеходной безопасности. Движение автомобилей на территории площадки ремонта, погрузочно-разгрузочных площадках и подъездных путях к ним должно регулироваться общепринятыми дорожными знаками и указателями;
- Автомобильные дороги и внутридворовые проезды в зоне обустройства площадки ремонта должны обеспечивать свободный подъезд к ремонтируемым и существующим зданиям и сооружениям, и иметь покрытие, пригодное для проезда пожарных, аварийно-спасательных автомобилей; в случае временного перекрытия отдельных участков дорог и проездов на площадке ремонта, вызванного технологической необходимостью, следует устраивать временные объезды;
- Исключить размещение материалов на проходах и проездах; для обеспечения возможности эвакуации жильцов, персонала и посетителей встроенных помещений в случае пожара следует исключить подачу и складирование стройматериалов, мебели, оборудования и других загромождающих предметов на лестничных клетках, в местах общего пользования и, в целом, в здании; дополнительно поблизости, вне путей эвакуации размещаются необходимые средства пожаротушения согласно норм; исключить разгрузку и складирование материалов на пути движения транспорта, проходах, в местах расположения смотровых колодцев подземных инженерных сетей;

Инв. № подл.	Подпись, дат	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03 - 2025 – ПОС			9

объезды;

- Исключить размещение материалов на проходах и проездах; для обеспечения возможности эвакуации жильцов, персонала и посетителей встроенных помещений в случае пожара следует исключить подачу и складирование строительных материалов, мебели, оборудования и других загромождающих предметов на лестничных клетках, в местах общего пользования и, в целом, в здании. Дополнительно поблизости, вне путей эвакуации размещаются необходимые средства пожаротушения согласно норм; исключить разгрузку и складирование материалов на пути движения транспорта, проходах, в местах расположения смотровых колодцев подземных инженерных сетей;

- По окончании рабочей смены (производства работ) строительное оборудование, машины и механизмы должны быть отключены, закрыт доступ к ним посторонних, устранены все возможные опасности от остановленного строительного производства, надежно закрыты и ограждены незавершенные участки (зоны) работ с возможной потенциальной опасностью для посторонних;
- Обеспечить восстановление и ремонт используемых площадей и объектов после полного окончания работ;
- При обнаружении (возникновении) при производстве ремонтных работ предаварийного состояния строительных конструкций (балконов, козырьков над входами и др.), инженерных систем, подрядная организация, совместно с эксплуатирующей организацией, обязана : немедленно оградить опасную зону; вывесить предупреждающие знаки и надписи; прекратить эксплуатацию помещений и территории с опасными зонами с уведомлением жильцов и выдачей соответствующего предписания собственникам (нанимателям) жилых помещений; принять меры по предупреждению несчастных случаев; проинформировать проектную организацию и другие заинтересованные организации; принять меры по немедленному устранению причин предаварийного состояния, разгрузке и временному усилению поврежденных конструкций; обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (установка маяков, геодезическое наблюдение и т.п.); принять меры по организации квалифицированного обследования предаварийных конструкций, инженерных систем, с привлечением аттестованных специалистов по обследованию; обеспечить срочное восстановление аварийного опасного участка объекта по результатам его обследования, разработав при необходимости проектную документацию; укрепление конструкций производить в кратчайшие сроки (в течении одних суток с момента обнаружения аварийного состояния), ограждения и предупреждающие надписи не снимать до полного устранения причин предаварийного состояния конструкций;
- Выполнить предусмотренные проектом работы по безопасной эксплуатации здания.

3.2. Мероприятия по обеспечению совместной деятельности администрации жилого здания и строительной организации. Заказчиком и подрядчиком совместно должны быть :

- Согласованы объемы, технологическая последовательность, сроки выполнения строительно-монтажных и ремонтных работ, а также условия их безопасного совмещения с эксплуатацией ремонтируемого здания;
- Определен порядок оперативного руководства, включая действия строителей и эксплуатационников при возникновении предаварийных и аварийных ситуаций;
- Определены последовательность разборки или демонтажа конструкций, а также демонтажа или переноса инженерных сетей, места и условия подключения временных сетей водоснабжения, электроснабжения и др.;
- Составлен перечень услуг заказчика и его технических средств, которые могут быть использованы строителями в период производства работ;
- Разработаны мероприятия по взаимодействию строительных, специализированных и эксплуатационных организаций и подразделений при совмещенном выполнении строительно-монтажных и ремонтных работ при ремонте (модернизации) жилых и зданий без отселения жильцов и персонала эксплуатируемых помещений;

Инв. № подл.	Подпись	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03 - 2025 – ПОС			11

- *Определены условия организации комплектной и первоочередной поставки оборудования и материалов, организации безопасных перевозок и складирования грузов и передвижения строительной техники по территории ремонтируемого эксплуатируемого здания, а также места размещения мобильных (инвентарных) зданий и сооружений.*

В случаях повреждения подрядчиком инженерных систем жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях здания, работы следует немедленно прекратить, оградить участок производства работ, принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, оповестить жильцов, персонал встроенно-пристроенных помещений об условиях безопасной эксплуатации здания и помещений (или выполнить оповещение и обеспечить контроль за временной эвакуацией из помещений), информировать территориальное подразделение архитектуры и градостроительства и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда.

3.3. Очередность и порядок совмещенного выполнения строительно-монтажных работ в условиях эксплуатации здания. Рекомендуемый порядок выполнения работ - поточный метод организации строительного производства с непрерывным, последовательным и одновременным (совмещенным во времени с обоснованием в ППР в части безопасного совмещения) выполнением работ согласно разработанных исполнителями и утвержденных графиков проведения капитального ремонта с учетом конкретных условий на начало строительства. Очередность выполнения строительно-монтажных работ в условиях эксплуатации здания должна обеспечивать несущую способность конструкций и пространственную устойчивость остова здания, а также безопасность проживания жильцов и производства работ строителями, соблюдение санитарно-гигиенических и противопожарных норм для жилого здания и помещений. С учетом материалов и рекомендаций технического заключения о состоянии строительных конструкций здания, на основании разработанных проектных решений, первоначальным этапом следует выполнять работы (при наличии), стабилизирующие техническое состояние конструкций здания и обеспечивающие его эксплуатационную безопасность на период проведения ремонта - работы по замене и (или) усилению несущих конструкций, не удовлетворяющих условиям прочности и (или) имеющих недопустимые деформации. Следующим этапом следует выполнять работы по ремонту тех конструкций и того оборудования, неисправность которого может ухудшить состояние смежных конструкций и (или) повлечь за собой их повреждение или полное разрушение – работы по ремонту (замене) кровли, инженерных систем и оборудования. Последующие этапы строительно-монтажных и ремонтно-отделочных работ выполнять в традиционной последовательности, с учетом рекомендаций организационно-технологических решений в п. 4.2 раздела, положений действующих ТТК, согласно разработанных и утвержденных графиков проведения капитального ремонта.

3.4. Состав работ, связанных с временным прекращением эксплуатации отдельных помещений здания для обеспечения требований безопасности строительного производства. Требования по безопасному производству работ с решениями по временному ограничению эксплуатации отдельных помещений здания, мест общего пользования, входных групп, проходов и проездов по территории изложены в разработанных методах выполнения основных комплексов работ по проекту (глава 5 раздела), при наличии вышеуказанных ограничений, и на стройгенплане. Как правило, требования раздела по ограничению в эксплуатации помещений здания и прилегающей инфраструктуры при производстве ремонтно-строительных работ, основаны на

Инв. № подл.	Подпись дат	Взам. инв. №	5.4. Состав работ, связанных с временным прекращением эксплуатации отдельных помещений здания для обеспечения требований безопасности строительного производства. Требования по безопасному производству работ с решениями по временному ограничению эксплуатации отдельных помещений здания, мест общего пользования, входных групп, проходов и проездов по территории изложены в разработанных методах выполнения основных комплексов работ по проекту (глава 5 раздела), при наличии вышеуказанных ограничений, и на стройгенплане. Как правило, требования раздела по ограничению в эксплуатации помещений здания и прилегающей инфраструктуры при производстве ремонтно-строительных работ, основаны на						Лист		
			03 - 2025 – ПОС								
			12								
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

положениях действующих ТНПА, которые необходимо учитывать и при разработке ППР :

- п. 35 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ» в части защитного ограждения площадки ремонта (участков работ, опасных зон) на территории и участков производства работ внутри здания, включая защитное ограждение и прекращение эксплуатации балконов (лоджий) на период выполнения полного комплекса работ;
- п. 165 «Специфических требований по обеспечению пожарной безопасности взрывопожароопасных и пожароопасных производств» в части отделения эксплуатируемых частей здания от ремонтируемых частей;
- п. 69 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ» в части прекращения эксплуатации отдельных помещений зданий при установлении в ходе проектирования и инженерной подготовки объекта проектирования или, непосредственно, процесса организации и производства работ технической невозможности обеспечить полное исключение образования (распространения на ограждение участков работ) в помещениях вредных производственных факторов, обусловленных строительным производством, и (или) нарушения санитарно-гигиенических норм в порядке, установленном для жилых зданий и помещений;
- п. 387 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ» в части исключения нахождения посторонних лиц на участке (захватке), где ведутся монтажные работы;
- п. 388 «Правил по охране труда при выполнении строительных работ», п. 426 «Правил по обеспечению промышленной безопасности грузоподъемных кранов», утвержденных постановлением МЧС РФ от 22.12.2018 г. № 66 в части исключения (запрещения) эксплуатации помещений на одной захватке (участке) на этажах (ярусах), проходов и проездов по территории, над которыми производится перемещение, установка и временное закрепление элементов сборных конструкций и оборудования и (или) образована опасная зона при производстве монтажных (демонтажных) работ грузоподъемными машинами.

Вышеуказанные и иные положения действующих ТНПА по охране труда и безопасному производству работ необходимо учитывать в разрабатываемых ППР на основной комплекс работ по проекту с учетом складывающихся условий и ситуации на начало и в процессе выполнения ремонтно-строительных работ, которые невозможно учесть в полной мере на стадии проектирования объекта.

4. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА.

4.1. Проектные решения предусматривают ремонтные мероприятия, обеспечивающие восстановление эксплуатационных характеристик объекта в части строительных конструкций, элементов, инженерных систем и восстановления покрытий.

Проектом предусматриваются следующие виды работ :

Общестроительные работы

- ремонт стен цоколя (устранение сырости и увлажнения) согласно Техническому заключению;
- ремонт деструктивного штукатурного и армирующего слоев утепленных стен фасада с устройством нового защитно-декоративного слоя;
- окраску фасадов (за исключением участков в пределах остекленных балконов с отделкой) здания по существующему теплоизоляционному слою;
- ремонт карнизных плит согласно Техническому заключению;
- ремонт и окраска пожарной лестницы;

Инв. № подл.	Подпись, дат	Взам. инв. №	Проектом предусматриваются следующие виды работ :																							
			<u>Общестроительные работы</u>																							
			- ремонт стен цоколя (устранение сырости и увлажнения) согласно Техническому заключению; - ремонт деструктивного штукатурного и армирующего слоев утепленных стен фасада с устройством нового защитно-декоративного слоя; - окраску фасадов (за исключением участков в пределах остекленных балконов с отделкой) здания по существующему теплоизоляционному слою; - ремонт карнизных плит согласно Техническому заключению; - ремонт и окраска пожарной лестницы;																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03 - 2025 – ПОС		Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата																					
								13																		

- гидроизоляция цоколя выше уровня отмостки, согласно ТНПА;

Входные группы

- замена тамбурных дверных блоков входы в подъезды;
- ремонт и окраска наружных дверных блоков входов в подъезды;
- замена наружного дверного блока входа в подземный этаж;
- ремонт крылец входов в подъезды;

Подземный этаж

- замена заполнений проемов в цоколе здания;
- ремонт световых приемков;

Лестничные клетки

- замена оконных блоков в лестничных клетках;

Кровля

- замена покрытия кровли согласно Техническому заключению;
- усиление и замена элементов стропильной системы согласно Техническому заключению;
- восстановление ходовых мостиков в уровне чердачного пространства;
- демонтаж и устройство ограждения кровли согласно Техническому заключению;
- замена организованного наружного водостока;
- ремонт оголовков вентиляционных шахт с устройством новых металлических зонтов;
- устройство защитных сеток на оголовках вентшахт;
- утепление вентиляционных шахт выше уровня кровли без доведения до нормативных показателей сопротивления теплопередаче согласно Техническому заключению;
- замена слуховых окон на новые;
- обработка всех деревянных элементов (сущ. и новых) биозащитным составом;
- окраска сущ. металлической стремянки выхода на чердак в подъезде №2;
- устройство новой стремянки выхода на чердак в подъезде №1;
- восстановление бетонного сечения карнизных плит согласно Техническому заключению;
- замена люков выхода на чердак на противопожарный.

Инженерное обеспечение:

- устройство системы молниезащиты здания.

4.2. До начала подготовительного периода на объекте должны быть осуществлены все организационные мероприятия, предусмотренные главами 5 и 6 СН 1.03.04-2020. **Период организационно-технической подготовки** производства включает :

- получение и обработка проектной документации;
- оформление финансирования;
- заключение договоров (контрактов) подряда и субподряда на строительство;
- оформление разрешений и допусков на производство работ;
- обеспечение подъездными путями, электро- и водоснабжением, системой связи и помещениями бытового обслуживания строителей;
- организация поставки на строительную площадку оборудования, конструкций, материалов и изделий;
- решение организационных вопросов по увязке производства ремонтно-строительных работ с безопасной эксплуатационной деятельностью ремонтируемого объекта, определение порядка согласованных действий и ответственных за оперативное руководство работами;
- разработка и обеспечение производственно-технологической документацией (проектами производства работ, технологическим картами).

Работы по ремонту здания подразделяются на подготовительный и основной периоды. В

Инв. № подл.	Подпись, дат	Взам. инв. №	помещениями бытового обслуживания строителей; -организация поставки на строительную площадку оборудования, конструкций, материалов и изделий; -решение организационных вопросов по увязке производства ремонтно-строительных работ с безопасной эксплуатационной деятельностью ремонтируемого объекта, определение порядка согласованных действий и ответственных за оперативное руководство работами; -разработка и обеспечение производственно-технологической документацией (проектами производства работ, технологическим картами). Работы по ремонту здания подразделяются на подготовительный и основной периоды. В					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03 - 2025 – ПОС		Лист
								14