

9 Види контролю системи технічного обстеження

Система технічного обстеження стану житлових будівель включає наступні види контролю залежно від цілей обстеження і періоду експлуатації будівлі:

- інструментальний-приймальний контроль технічного стану капітально відремонтованих (реконструйованих) житлових будівель;
- інструментальний контроль технічного стану житлових будівель у процесі планових та позачергових оглядів (профілактичний контроль), а також в ході суцільного технічного обстеження житлового фонду;
- технічне обстеження житлових будівель для проектування капітального ремонту і реконструкції;
- технічне обстеження (експертиза) житлових будівель при пошкодженнях конструкцій і аваріях в процесі експлуатації.

Рішення про проведення приймального контролю капітально відремонтованої (реконструйованої) будівлі ухвалюється органами, що призначають робочі або державні приймальні комісії для перевірки готовності пред'явлених комісії об'єктів до експлуатації.

Проведення інструментального приймального контролю капітально відремонтованих (реконструйованих) будівель виконується групами досліджень проектно-сметних організацій або спеціалізованими організаціями замовника.

Група інструментального приймального контролю вирішує наступні завдання:

- виконує вибіркочну перевірку відповідності виконаних будівельно-монтажних або ремонтно-будівельних робіт проекту, будівельним нормам і правилам, стандартам та іншим нормативним документам;
- встановлює відповідність характеристик температурно-вологового режиму приміщень санітарно-гігієнічним вимогам до житлових будівель для визначення готовності житлового будинку до заселення;
- складає технічний висновок за наслідками інструментального приймального контролю в терміни, вказані в договорі на проведення цих робіт.

Профілактичний контроль виконується персоналом житлово-експлуатаційної організації в процесі планових і позачергових оглядів. Крім того, профілактичний контроль необхідно здійснювати при підготовці акту технічного стану житлового будинку на передачу з балансу однієї організації на баланс інший.

Суцільне технічне обстеження житлового фонду виконується фахівцями житлово-експлуатаційної організації під технічним і організаційним керівництвом спеціалістів з відповідних організацій.

Інструментальний приймальний контроль технічного стану будівель

Інструментальний приймальний контроль проводиться шляхом технічного обстеження будівлі або споруди з метою виявлення дефектів і пошкоджень елементів, конструкцій і інженерного устаткування, а також недоробок і відступів від вимог проекту і нормативних документів.

Інструментальний контроль інженерного устаткування повинен здійснюватися на підключених до зовнішніх мереж системах, що працюють в експлуатаційному режимі. Перевірка систем опалення в літній час проводиться заповненням систем і випробуванням тиском, а також на прогрівання з циркуляцією води в системі.

Контрольними нормами, що визначають якість будівельно-монтажних і ремонтно-будівельних робіт, повинні служити максимальні і мінімальні значення параметрів, нижні і верхні межі їх відхилень, а також приймальні і бракувальні числа, що характеризують кількість дефектних одиниць у вибірці.

Порушенням допуску вважається випадок, коли зміряне значення параметра перевищує встановлене верхнє або нижнє граничне відхилення більш ніж на величину погрішності вимірювання.

Результати інструментального приймального контролю заносять у робочий журнал. На основі даних вибіркового контролю складається технічний висновок про стан будівлі, що приймається в експлуатацію. При виявленні дефектів і пошкоджень, що мають тенденцію до розвитку (осідання, тріщини, прогини), слід забезпечити можливість подальшого систематичного спостереження шляхом установки маяків і реперів.

Інструментальний контроль стану будівель при планових і позачергових оглядах, а також в ході суцільного технічного обстеження

Інструментальний контроль технічного стану конструкцій і інженерного устаткування необхідно проводити: систематично протягом всього терміну експлуатації будівлі та під час планових і позачергових оглядів. При оглядах виявляються несправності і причини їх появи, уточнюються об'єми робіт по поточному ремонту і дається загальна оцінка технічного стану будівлі.

Планові загальні огляди проводяться двічі на рік — навесні і осінню. При загальному огляді обстежуються всі конструкції будівлі, інженерне устаткування, обробка і зовнішнє впорядкування.

При позачерговому огляді обстежуються елементи інженерного устаткування або окремі конструктивні елементи будівлі.

Позачергові огляди слід проводити при виникненні пошкоджень або порушенні роботи будівельних конструкцій і інженерного устаткування.

При виявленні під час оглядів пошкоджень конструкцій, які можуть привести до зниження несучої здатності, і стійкості, обвалення окремих конструкцій або серйозного порушення нормальної роботи устаткування, житлово-експлуатаційна організація повинна прийняти заходи по забезпеченню безпеки людей та припиненню подальшого розвитку пошкоджень. Про аварійний стан будівлі або його елементів слід негайно повідомити у вищестоящу організацію.

Технічне обстеження будівель для проектування їх капітального ремонту та реконструкції

Технічне обстеження будівлі виконується після вивчення проектною або спеціалізованою організацією завдання на проектування капітального ремонту або реконструкції.

Мета технічного обстеження полягає у визначенні дійсного технічного стану будівлі і його елементів, отриманні кількісної оцінки фактичних показників якості конструкцій з урахуванням змін, що відбуваються в часі, для встановлення складу і об'єму робіт капітального ремонту або реконструкції.

Технічне обстеження будівлі складається з наступних етапів: підготовчого, загального і детального обстеження будівлі, складання технічного висновку з

подальшим уточненням основних його положень після звільнення приміщень або будівлі мешканцями та орендарями.

На підготовчому етапі проводиться вивчення архівних матеріалів, норм, за якими відбувалося проектування, збір початкових і ілюстративних матеріалів.

Початковими даними для виконання робіт по технічному обстеженню будівлі є:

- технічне завдання;
- інвентаризаційні поверхові плани і технічний паспорт на будівлю;
- акт останнього загального огляду будівлі;
- зведення про ділянку будівництва (сейсмічність, наявність карстів та ін.);
- довідка відділу у справах будівництва і архітектури або районного архітектора про доцільність проведення комплексного капітального ремонту, надбудови, реконструкції будівлі з містобудівної точки зору і вказівкою, чи знаходиться будівля на обліку Державної інспекції по охороні пам'яток історії і архітектури;
- геоподоснова, виконана спеціалізованою організацією.

Зразкова форма технічного завдання на обстеження будівлі (споруди) приведена у додатку 2.

Загальне обстеження слід проводити для попереднього ознайомлення з будівлею і складання програми детального обстеження конструкцій.

При загальному обстеженні будівлі виконуються наступні роботи:

- визначають конструктивну схему будівлі, виявляють несучі конструкції по поверхах та їх розташування;
- аналізують планувальні рішення у поєднанні з конструктивною схемою;
- оглядають і фотографують несучі конструкції, конструкції даху, сходи, фасад;
- намічають місця вироблень, розтинів, зондування конструкцій залежно від цілей обстеження будівлі;
- вивчають особливості довколишніх ділянок території, вертикального планування, стан впорядкування ділянки, організацію відведення поверхневих вод;
- встановлюють наявність поблизу будівлі засипаних ярів, термокарстових провалів, зон обвалів і інших небезпечних геологічних явищ;
- оцінюють розташування будівлі в забудові з погляду підпору в димових, газових, вентиляційних каналах.

Детальне обстеження повинне виконуватися для уточнення конструктивної схеми будівлі, розмірів елементів, стану матеріалу і конструкцій в цілому.

При детальному обстеженні виконують роботи по розтину конструкцій, випробуванню відібраних проб, перевірці і оцінці деформацій, визначенню фізико-механічних характеристик конструкцій, матеріалів, ґрунтів і тому подібне з використанням інструментів, приладів, устаткування для випробувань.

Технічний висновок по детальному обстеженню будівлі для проектування його капітального ремонту, модернізації або реконструкції містить:

- перелік документальних даних, на основі яких складений висновок;
- історію споруди;
- опис навколишньої місцевості;
- опис загального стану будівлі по зовнішньому огляду;
- визначення фізичного і морального зносу будівлі;
- опис конструкцій будівлі, їх характеристик і стану;
- креслення конструкцій будівлі з деталями і обмірами;

- розрахунок діючих навантажень та перевірочні розрахунки несучих конструкцій, основ та фундаментів;
- обмірні плани і розрізи будівлі, плани і розрізи шурфів, свердловин, креслення розтинів;
- геологічні і гідрогеологічні умови ділянки, будівельну і мерзлотну характеристику ґрунтів основ (при необхідності), умови експлуатації;
- аналіз причин аварійного стану будівлі, якщо такі є;
- фотографії фасадів і пошкоджених конструкцій;
- висновки та рекомендації.

Технічний висновок слід складати в чотирьох екземплярах. Перший екземпляр направляють в організацію, що погоджує проект; другий — замовникові; третій передають організації, що проектує ремонт; четвертий залишають в архіві відділу, що становить технічний висновок.

4.4. Правила безпеки при проведенні обстежень

Організація робіт по технічному обстеженню будівель повинна забезпечувати їх безпеку. Всі небезпечні для людей зони повинні бути позначені знаками безпеки, попереджувальними написами і плакатами. Небезпечні зони, що постійно діють, повинні бути захищені захисними огорожами. Перед початком обстеження відповідальний за виробництво робіт зобов'язаний показати виконавцям місця обстеження і безпечні шляхи переміщення, забезпечити пристрій настилів, драбин, проходів і достатнє освітлення місць обстеження.

Роботи по обстеженню аварійних частин будівлі слід проводити тільки після відповідних охоронних заходів. Перелік охоронних заходів визначається комісією у складі фахівців від організації, провідної обстеження, замовника і будівельної організації.

При обстеженні не можна використовувати світильники з відкритим полум'ям, а також відкритий вогонь в радіусі 50 м і менш від місця складування легкозаймистих і вибухових речовин. Під'їм на поверхи допускається тільки по внутрішніх сходах або драбинах з огорожами. Робота з випадкових подмостей не допускається. Забороняється ставати на підземні і надземні трубопроводи, на електрокабелі, батареї опалювання і вентиляційні коробки. Робота з приставних сходів допускається при висоті не більше 1,3 м від землі. Приставні сходи з нижнього боку повинні мати оковування з гострими наконечниками, а при використанні їх на бетонних, асфальтових або подібних підлогах — черевики з гуми або іншого нековзного матеріалу. Верхні кінці сходів повинні мати спеціальні крюки. Не можна підніматися і спускатися по обмерзлим і засніженим сходах, працювати на даху поодиночці, виходити на дах під час грози, в ожеледь або при швидкості вітру понад 15 м/с, ходити по даху будівлі з ухилом зверху 20° без запобіжного поясу і страхувального каната, прикріпленого до надійної опори. Роботи верхолазів, що виконуються з тимчасових монтажних пристосувань або безпосередньо з елементів конструкцій, устаткування, машин, механізмів при їх установці, монтажі, експлуатації і ремонті, повинні проводитися тільки фахівцями-верхолазами. При обстеженні в підвальних приміщеннях поблизу електроустановок і кабелів роботи виконуються під спостереженням електрика. Під час дощу і снігу робота електрифікованим інструментом допускається тільки під навісом. Лом, лопата, сокири, скарпели, пили,

зубила, долота, шлямбури та ін. повинні бути добре вигострені. У пил і шлямбурів повинна бути відповідна розводка зубів. Інструмент повинен бути насаджений на міцні рукоятки без задирка. Обстеження в приміщеннях з газовими приладами проводити при постійному провітрюванні. Обміри і обстеження ліфтового господарства проводити у присутності технічного представника адміністрації, відповідального за справний стан і безпечну експлуатацію ліфтів.

Шурфові роботи і ручне буріння виконуються за наявності ордера під керівництвом головного геолога, а в охоронній зоні кабелів або газопроводу — під керівництвом працівників електро- або газового господарства. Грунт, що витягують з шурфів, слід розміщувати на відстані не менше 0,5 м від брівки вироблення. Розміри шурфів, їх кріплення і заходи безпеки при їх розробці і засипці повинні відповідати вимогам будівельних норм. Місце проходки шурфів повинне бути звільнене від сторонніх предметів. Підкоп ґрунту при проходці шурфів та під фундаменти під верстати, машинами не допускається. Засипка котлованів, траншей і шурфів повинна проводитися без людей, що знаходяться в них. Ручне буріння свердловин (без копра і треног) допускається: комплектом 70 мм — завглибшки до 15 м, комплектом 89 мм — завглибшки до 12 м.

Механічне випробування слабкої фундаментної кладки щоб уникнути її раптових обвалів проводити, знаходячись вище оглянутого шару. Обстеження фундаментів і ґрунтів проводити тільки у присутності бурового майстра, що очолював бригаду робочих. Під час пробивки крізних отворів в зовнішніх стінах зона можливого падіння осколків і шматків стіни повинна бути захищена.

При обстеженні безнакатних перекриттів вставати на підшивання категорично забороняється; необхідно створити настил по балках, що спираються на несучі конструкції. Обстеження в колодязях і колекторах повинне вестися по наряду-допуску бригадою не менше трьох чоловік, забезпечених захисними і запобіжними пристосуваннями. Перед спуском в колодязь слід перевірити його загазованість, цілісність ходових скоб. Палити у колодязях забороняється. Робітник, що працює в колодязі повинен мати лампу безпеки ЛБВК.