



ПЛОТНИЧНЫЙ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

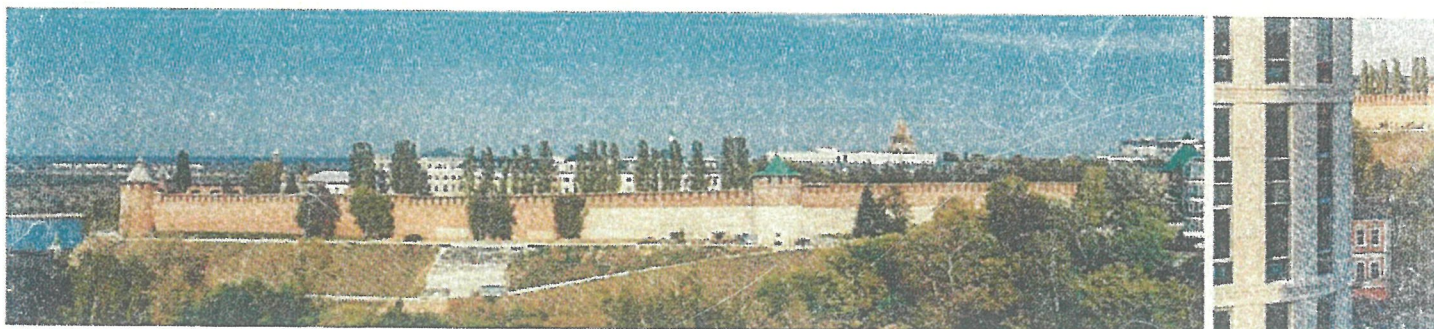


УТВЕРЖДАЮ

Председатель правления
ТСН «Плотничный, 2»
Сидоров А.В.
16.07.2020 г.



РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ЖИЛЫХ ДОМАХ



При производстве ремонтных работ:

- Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и требования техники безопасности. Строго соблюдать предусмотренные проектом требования по качеству и правильности производства работ. Пробивку отверстий, ниш, борозд в стенах, перегородках и стяжках полов для прокладки инженерных коммуникаций производить с применением специального инструмента без значительных ударных нагрузок. Демонтажные работы производить сверху вниз. Складирование стройматериалов строительного мусора производить не превышая статическую нагрузку и из расчёта $\max 450 \text{ кг/м}^2$. Рекомендуется выполнять 100% корытную гидроизоляцию пола квартиры. Проверку и приемку выполненных скрытых работ в том числе по монтажу инженерных систем, гидроизоляции и т. д., оформление и подписание актов скрытых работ и актов испытаний производить в присутствии инженерно-технического персонала службы эксплуатации, заказчика (либо назначенного заказчиком ответственного лица) и производителя работ. После окончания монтажных работ по внутриквартирной разводке сетей водоснабжения и канализации осуществляется приемка систем в эксплуатацию с участием инженерно-технического персонала службы эксплуатации, заказчика (либо назначенного заказчиком ответственного лица) и производителя работ с предъявлением актов скрытых работ, промывки трубопроводов и акты гидравлических испытаний. Несоответствие проекта с фактической прокладкой сетей, размещением приборов и устройств не допускается. При производстве пыльных работ, необходимо закрывать воздухопроводы вытяжных систем. После окончания монтажных работ по системам вентиляции, монтажная организация обязана в соответствии со СНиП 3.05.01-85 предоставить паспорт на вентиляционную систему. При установке оборудования за пределами квартиры должны проводиться компенсационные мероприятия по защите от шума соседних квартир, достаточные для обеспечения санитарных требований.
- Для подключения временных осветительных проводок и строительного инструмента в квартире установлен щит временных нужд в составе: однофазный автоматический выключатель, устройство защитного отключения на ток не менее 16А с током утечки 30 мА.
- При проведении работ обеспечить сохранность, работоспособность и доступность для технического обслуживания и ремонта установленных тепловых датчиков и ручных пожарных извещателей. Временный демонтаж (при необходимости) осуществляется специалистами управляющей компании по заявке.
- Отключение стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения осуществляется специалистами службы эксплуатации по заявке. Переключение, отключение и подключение электропитания в подъездном щите осуществляется специалистами управляющей компании по заявке.
- Зоны ответственности при производстве работ определяются актом разграничения балансовой принадлежности и ответственности.
- Зоной ответственности службы эксплуатации являются сети горячего и холодного водоснабжения и отопления до первой запорной арматуры в коммуникационной нише помещения владельца.
- Зоной ответственности службы эксплуатации являются канализационные сети до 1 раструба от вертикального стояка канализации в коммуникационной нише помещения владельца.

- Постоянные статические нагрузки на перекрытия здания от внутриквартирных перегородок, конструкций полов и подвесных потолков - не более 350 кг/м². Превышение указанных нагрузок на перекрытия должно быть согласовано с проектной организацией. Создание временных сосредоточенных нагрузок более 450 кг/м² не допустимо.
- Гидроизоляционные и звукоизоляционные технологии и материалы, пирог пола - согласовываются с управляющей компанией.
- Материалы и оборудование, применяемые при переустройстве квартир, должны быть сертифицированы для применения в Российской Федерации.

По электротехнической части:

- В квартирном распределительном шкафу предусмотреть установку дифференциального автомата с током утечки 100 мА с селективностью по времени.
- Прокладку сети электроснабжения предусматривать в закладных диэлектрических трубах преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков. Допускается прокладка электросети в закладных трубах в стяжках полов (ремонтируемой квартиры), а также в штробах не несущих стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность замены электропроводки от этажного электрического щита до ввода в квартиру. При наличии распаячных коробок они должны быть доступны для обслуживания, либо распайку производить в ЩР или в специальных установочных коробках рядом с блоками розеток и выключателей.
- Подключение электроприемников в пределах расчетной проектной нагрузки следует предусматривать от квартирного электрощита.
- Состав квартирного электрощита, номиналы аппаратов защиты и сечения вводных кабелей уточнить при разработке проекта в зависимости от расчетных нагрузок потребителей. В щите предусмотреть резерв для установки дополнительной отключающей аппаратуры.

В разделе вентиляция и кондиционирование:

- Установка внешних блоков устройств кондиционирования и воздухоподготовки на фасадах зданий категорически запрещена. Отведение и сброс конденсата осуществлять исключительно в существующую канализационную систему.
- Демонтаж и изменение (по сечению и форме) проектных вентиляционных каналов шахт категорически запрещено.

В разделе отопление:

- Замена существующих приборов отопления, а так же установка дополнительных приборов рассчитывается в пределах проектной расчётной отопительной нагрузки.
- После замены приборов отопления обязательно провести испытания повышенным давлением вновь установленных приборов отопления в присутствии сотрудника эксплуатирующей организации по госту.
- Устройство водяных теплых полов от системы отопления горячего водоснабжения категорически запрещено.

В разделе водопровод и канализация:

- Предусмотреть прокладку трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в защищённом от механических повреждений варианте. Резьбовые соединения и запорная арматура должны быть доступны для контроля целостности и ремонта при необходимости. Размер ревизионных люков должен обеспечить простоту вскрытия и свободный доступ к коммуникациям с возможностью производства ремонтно-восстановительных работ. Размер, расположение и модель ревизионных люков согласуются с управляющей компанией.
- Запрещаются дополнительные врезки в напорные стояковые трубопроводы. Изменение диаметров стояковых трубопроводов, установка запорной арматуры или иные действия связанные с заужением диаметра стояковых трубопроводов не допустимо. Замена стояковых трубопроводов возможна только при условии, что вновь устанавливаемые трубы по техническим показателям превосходят предусмотренные проектом и их модификация и сортамент согласованы с управляющей компанией.
- В целях предотвращения подмеса горячей воды в холодное водоснабжение, необходимо предусмотреть обратные клапана на системах холодного и горячего водоснабжения.
- Внутреннюю разводку трубопроводов канализации выполнить в общие канализационные стояки. Разводка труб канализации не должна иметь углов 90 град (замена на 2x45 или 3x30 градусов). В дальней точке от стояков на каждом луче канализационной внутриквартирной разводки предусмотреть ревизионный люк на высоте не более 35 см от уровня чистого пола.
- Желательно, но не обязательно предусмотреть в полу санузлов водосборный трап с отводящим трубопроводом диаметром не менее 50 мм.
- Обязательно, при отсутствии водосборного трапа в полу, предусмотреть занижение чистого пола в санузлах минимум на 20 миллиметров.
- После завершения монтажа системы холодного и горячего водоснабжения обязательно провести испытания повышенным давлением смонтированных систем в присутствии сотрудника эксплуатирующей организации по гост.

В разделе слаботочные системы:

- Демонтаж, нарушение и изменение системы пожарной сигнализации внутри квартиры и в местах общего пользования категорически запрещено. Временный демонтаж квартирных датчиков на период производства ремонтных работ возможен только после согласования с управляющей компанией.
- Прокладку сетей связи и слаботочных устройств предусматривать отдельно от силовой электросети в закладных диэлектрических трубах преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков. Допускается устройство закладных труб в стяжках полов, а также прокладка сетей связи и слаботочных устройств в диэлектрических приплинтусных коробах.
- Рекомендуем разводку сетей телефонной связи и интернет осуществлять отдельным кабелем типа UTP-5E (витая пара) от слаботочного шкафа квартиры к каждой отдельно расположенной точке.
- Рекомендуем сеть телевизионного вещания выполнять отдельным кабелем типа RG-6 от слаботочного шкафа квартиры к каждой отдельно расположенной точке с использованием сплит-системы распределения сигнала и, при необходимости кабельных усилителей.

Проект переустройства квартиры согласовать с:

- Управляющей компанией - в части выполнения настоящих технических условий.

Прочие условия

- Передать управляющей компании один экземпляр согласованной проектной документации для осуществления технического надзора.
- При проведении ремонтно-строительных работ без технического проекта или с отступлением от согласованных технических решений технический надзор управляющей компании имеет право приостановить выполнение работ (видов работ) и запретить подрядчику доступ на территорию домовладения.
- Ввод переоборудованной квартиры в эксплуатацию и подача в нее электроэнергии будет осуществляться управляющей компанией после приемки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца квартиры, подрядных организаций, выполнивших работы, представителей инженерно-технического персонала управляющей компании.
- Настоящие Технические условия подлежат переоформлению в управляющей компании по принадлежности здания в случаях:
 - прекращения эксплуатации здания и технических систем управляющей компанией;
 - при изменении общей площади квартиры, а также блокировании квартиры с другими квартирами на своем или смежных этажах здания.

Домофония

- Работы по монтажу выполняет организация, с которой заключен договор с управляющей компанией. При самостоятельном монтаже без согласования с представителями управляющей компании, подключение квартиры к общей домофонной сети производиться не будет.

Пожарная сигнализация

- Перед началом производства ремонтных работ, необходимо подать заявление на отключение пожарной сигнализации в управляющую компанию на время проведения работ. По окончании ремонтных работ необходимо подать заявление в управляющую компанию для подключения пожарной сигнализации.

Приложение №1

К техническим условиям по проведению ремонтных работ в квартирах.

Перечень необходимых проектов:

Проект кондиционирования и вентиляции:

- Общие данные;
- Принципиальная схема подключения;
- Расчет кондиционирования;
- Размещение оборудования, прокладка воздуховодов кабелей и трубопроводов;
- Спецификация на оборудование.

Проект отопления:

- Общие данные;
- Принципиальная схема;
- Схема разводки трубопроводов отопления и установки приборов в плане, разрезе и аксонометрии;
- Спецификация.

Проект по водопроводу и канализации:

- Общие данные;
- Принципиальная схема;
- План расстановки сантехприборов;
- Схема разводки труб канализации и водопровода в плане, разрезе и аксонометрии (с привязкой установочных размеров);
- Спецификация.

Проект по электрооборудованию для жилищного строительства:

- Состав проекта;
- Пояснения к проекту;
- Расчетные однолинейные схемы групповых щитов;
- Планы силовых распределительных электросетей;
- Планы групповых осветительных электросетей;
- Система уравнивания потенциалов;
- План контура заземления для отдельно стоящего здания;
- Ведомость ссылочных документов;

- Спецификация материалов и оборудования

5. Проект по слаботочным системам:

- Общие данные;
- Принципиальная схема электрической проводки;
- План размещения электрооборудования с прокладкой проводов;
- План размещения электрических розеток и электровыводов с привязкой геометрических размеров;
- Спецификация.

6. Проект прокладки кабельных трасс:

- Пояснения к проекту;
- Трассировка по полу с привязками;
- Трассировка по потолку с привязками;
- Развёртки по стенам;
- Спецификация.

В разделе трассировка кабельных линий:

- Прокладка кабельных линий должна быть подробно прописана и расчерчена в планах и развёртках по стенам, потолку и полу с привязками и обозначением охранных зон.
- Трассировка кабельных линий оформляется отдельным проектом.
- Прокладка кабельных линий преимущественно должна располагаться в интервале 100-250 мм. от уровня чистого пола, потолка, углов стен.

При производстве проектных работ, необходимо также учитывать проектные решения дома в целом, такие как:

Вентиляция и центральное кондиционирование

- Расчетная (проектная) нагрузка квартиры выдаётся сотрудниками управляющей компании.
(см. приложение № 2)

Отопление

- Система отопления двухтрубная.
- Рекомендуется подводящий трубопровод к отопительным приборам из сшитого полиэтилена (PE-Xa) с антидиффузионным слоем и фитингами из PPSU, с рабочими параметрами 90 градусов С, 16 бар, в гофротрубе из изолированного трубопровода Thermotech марки Uponor PE-Xa iso A серия S 3,2.
- Выпуск воздуха – через краны Маевского на приборах отопления.
- Отопительные приборы подбираются по мощности равными или менее мощными проектным с нижним/боковым подключением.
- Рабочее давление в системе отопления 5,3 кгс/см².
- При замене радиаторов отопление рекомендуется замена на биметаллические радиаторы.
- Температура теплоносителя в квартирной системе отопления привязана к температуре наружного воздуха и корректируется автоматически в ЦТП с параметрами 90-70 при минус 31 градусом на улице.

Водоснабжение

- Рабочее давление на выходе из насосной – 6,0 кгс/см. кв.
- Температура горячей воды на выходе из ЦТП – 60 градусов по Цельсию

Электрика

- Мощность на одну квартиру $P_{p.кв.}=10$ кВт, сила тока $I_{p.кв.}=46,4$ А. Электрическая сеть однофазная.
- Организация узла учёта электроэнергии предусмотрена проектом электроснабжения. На каждую квартиру предусмотрены индивидуальные квартирные счетчики, расположенные в этажных щитах.

Электроснабжение:

На каждую квартиру предусмотрены индивидуальные квартирные счетчики, расположенные в этажных щитах. Для каждой квартиры предусмотрен ввод электрического кабеля от этажного щита. Мощность на одну квартиру $P_{р.кв.}=10\text{кВт}$, сила тока $I_{р.кв.}=46,4\text{ А}$. Электрическая сеть однофазная. Распределительный квартирный электрический щит устанавливается собственником квартиры.

В каждой квартире предусмотрена установка клеммной коробки ШДУП (шина дополнительного уравнивания потенциалов). Дополнительное уравнивание потенциалов от ШДУП до корпуса металлической ванны выполняется собственником квартиры. Вся разводка электрической сети от распределительного квартирного электрического щита осуществляется собственником квартиры.

Слаботочная система:

Телефонизация, радиофикация

Выполнено в полном объеме согласно техническим условиям и нормативным документам. Подключение городского телефона для физического лица – бесплатно, по заявке жильца в Ростелеком.

Телевидение

Строительство сети эфирного телевидения выполнено, точка подключения для собственников квартир ввод в квартиру. Подключение к стояку и разводка внутри квартиры выполняется собственником квартиры. Подключение цифрового телевидения (IP-TV) – бесплатно, по заявке жильца в Ростелеком. Пакет каналов выбирается жильцом, стоимость абонентской платы зависит от выбранного пакета.

Домофония

IP домофония с возможностью видеосвязи. Возможно управление открытием входной двери с мобильного устройства, планшета, стационарного телефона;

Автоматическая пожарная сигнализация

Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией выполнена в полном объеме по проекту. В каждой квартире установлена система автоматической пожарной сигнализации – датчик (извещатель) и ручной оповещатель (пожарная кнопка) и система оповещения о пожаре – акустические модули.

Запрещается демонтировать систему автоматической пожарной сигнализации и систему оповещения о пожаре. Запрещается закрывать и зашивать потолком датчики и оповещатели, так как это может привести к их некорректной работе или полному не срабатыванию в случае пожара.

Охранная сигнализация

Проектом не предусмотрена система контроля доступа в квартиры и охранная сигнализация. Однако может быть предложена синхронизация установленной собственником квартиры охранной сигнализации с диспетчерской и постом охраны.

Приложение №2

К техническим условиям.

Расчетная мощность по холодоснабжению и диаметр труб для подключения к системе холодоснабжения для каждой квартиры указаны в таблице 1.

Таблица 1.

Этаж	Номер квартиры	Мощность по холодоснабжению, кВт	Подключение труб по холодоносителю, дюйм
Дом №1			
2	1	10,5	1''
2	2	5,4	3/4''
2	3	5,1	3/4''
3	4	10,5	1''
3	5	5,5	3/4''
3	6	5,2	3/4''
4	7	10,5	1''
4	8	10,7	1''
5	9	10,4	1''
5	10	10,4	1''
6	11	10,4	1''
6	12	10,4	1''
7	13	10,4	1''
7	14	10,4	1''
8	15	10,4	1''
8	16	10,4	1''
Дом №2			
1	1	7,5+9,8	1 1/2''+1''
2	2	9,8+9,8	1 1/2''+1''
3	3	9,8	1''
4	4	9,8	1''
4	5	5,2	3/4''
4	6	4,9	3/4''
5	7	9,8	1''
5	8	9,8	1''
6	9	9,8	1''
6	10	9,8	1''
7	11	9,8	1''
7	12	9,8	1''
8	13	9,8	1''
8	14	9,8	1''

Продолжение таблицы 1.

Этаж	Номер квартиры	Мощность по холодоснабжению, кВт	Подключение труб по холодоносителю, дюйм
3	4	10,5	1''
3	5	5,5	3/4''
3	6	5,2	3/4''
4	7	10,5	1''
4	8	10,7	1''
5	9	10,4	1''
5	10	10,4	1''
6	11	10,4	1''
6	12	10,4	1''
7	13	10,4	1''
7	14	10,4	1''
8	15	10,4	1''
8	16	10,4	1''
Дом №2			
1	1	7,5+9,8	1 1/2''+1''
2	2	9,8+9,8	1 1/2''+1''
3	3	9,8	1''
4	4	9,8	1''
4	5	5,2	3/4''
4	6	4,9	3/4''
5	7	9,8	1''
5	8	9,8	1''
6	9	9,8	1''
6	10	9,8	1''
7	11	9,8	1''
7	12	9,8	1''
8	13	9,8	1''
8	14	9,8	1''

Вентиляция квартир

Вентиляция в квартирах реализована посредством вытяжной вентиляции из санитарных зон (кухня, санузел) и приточной вентиляции в жилые помещения. Вытяжная вентиляция выполнена посредством индивидуальных вентканалов. Для вытяжной вентиляции из санузлов предусмотрен накладной вентилятор производительность 50 м³/ч (устанавливается собственником квартиры). Для подключения вытяжки от варочной поверхности предусмотрен индивидуальный вентканал на каждую квартиру, а также индивидуальный вентканал естественной вытяжной вентиляции кухни. Разводка внутриквартирная до стояка воздуховода выполняется собственником квартиры.

Приток в квартирах осуществляется от приточной установки фирмы KORF. В приточной установке происходит двухступенчатая очистка воздуха (фильтры G-4 и F-7), нагрев или охлаждение, а также увлажнение воздуха.

Расход воздуха и сечение воздуховода для подключения к системе приточной вентиляции для каждой квартиры указаны в таблице 2.

Таблица 2.

Этаж	Номер квартиры	Расход воздуха, м3/ч	Размер воздуховода, мм
Дом №1			
2	1	205	150x150
2	2	135	150x150
2	3	160	150x150
3	4	205	150x150
3	5	135	150x150
3	6	160	150x150
4	7	205	150x150
4	8	205	150x150
5	9	205	150x150
5	10	205	150x150
6	11	205	150x150
6	12	205	150x150
7	13	205	150x150
7	14	205	150x150
8	15	205	150x150
8	16	205	150x150
Дом №2			
1	1	110+200	150x150+150x150
2	2	210+220	150x150+150x150
3	3	210	150x150
4	4	200	150x150
4	5	140	150x150
4	6	160	200x100
5	7	200	150x150
5	8	200	150x150
6	9	200	150x150
6	10	200	150x150
7	11	200	150x150
7	12	200	150x150
8	13	200	150x150
8	14	200	150x150

Параметры воздуха, подаваемые в жилые помещения в зимний период: +22°C при относительной влажности 40%.

Параметры воздуха подаваемые, в жилые помещения в летний период: +18°C при относительной влажности 40%.

Расход воздуха и сечение воздуховода для подключения к системе приточной вентиляции для каждой квартиры указаны в таблице 2.

Таблица 2.

Этаж	Номер квартиры	Расход воздуха, м ³ /ч	Размер воздуховода, мм
Дом №1			
2	1	205	150x150
2	2	135	150x150
2	3	160	150x150
3	4	205	150x150
3	5	135	150x150
3	6	160	150x150
4	7	205	150x150
4	8	205	150x150
5	9	205	150x150
5	10	205	150x150
6	11	205	150x150
6	12	205	150x150
7	13	205	150x150
7	14	205	150x150
8	15	205	150x150
8	16	205	150x150
Дом №2			
1	1	110+200	150x150+150x150
2	2	210+220	150x150+150x150
3	3	210	150x150
4	4	200	150x150
4	5	140	150x150
4	6	160	200x100
5	7	200	150x150
5	8	200	150x150
6	9	200	150x150
6	10	200	150x150
7	11	200	150x150
7	12	200	150x150
8	13	200	150x150
8	14	200	150x150

Разводка воздуховодов приточной вентиляции осуществляется собственником квартиры. Во время производства отделочных работ внутри квартиры, владельцу необходимо предусмотреть люк-ревизию 300x300 мм в месте установки пожарного клапана и дроссель клапана. Запрещается производить самостоятельную регулировку положения дроссель клапана.