

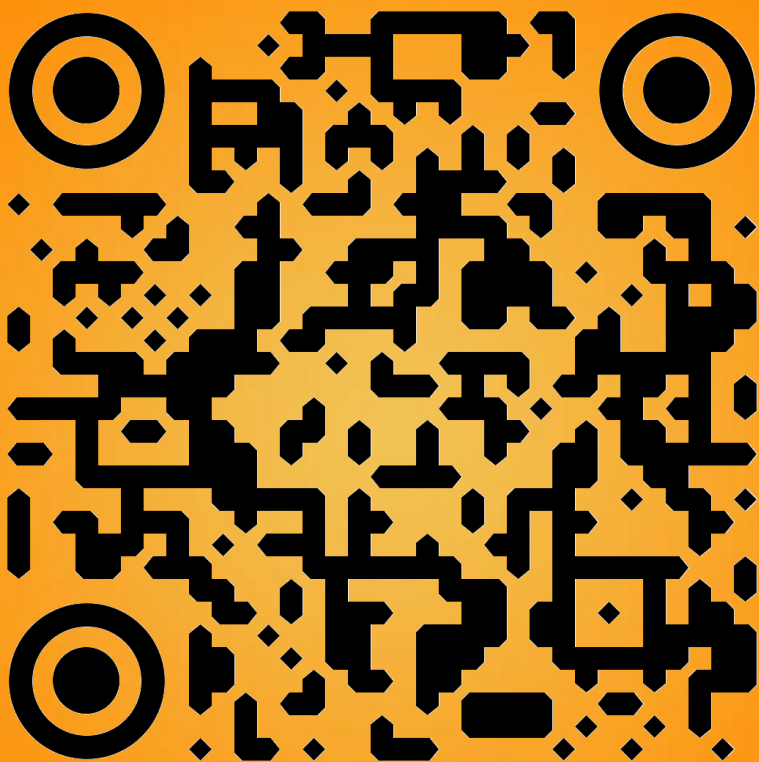
Вступ до архітектури
та будівництва

The background features a collage of yellow hexagons of various sizes. Some hexagons contain black silhouettes of construction equipment, including cranes and scaffolding. A large, dark grey rectangular box with a thin white border is positioned on the right side, containing the main title in white text.

Експлуатація будівель (технічне обслуговування, ремонт, реконструкція)

The background features a collage of yellow hexagons of various sizes. Some hexagons contain black silhouettes of industrial structures, including cranes and scaffolding. A large, dark grey rectangular box is positioned on the right side, containing the title text.

Нормативно-правове забезпечення експлуатації



**Положення про систему
технічного обслуговування,
ремонту та реконструкції жилих
будівель (КДП-204/12) розглядає
технічне обслуговування, ремонт і
реконструкцію як взаємопов'язані
організаційні та технічні заходи,
спрямовані на забезпечення
збереження об'єктів, інженерних
комунікацій та обладнання**



ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки.

Реконструкція та капітальний

ремонт» визначає поняття

«реконструкція житлового будинку» як перебудову будинку з метою поліпшення умов проживання й експлуатації, зміну кількості квартир та загальної площі шляхом зміни геометричних розмірів, функціонального призначення, заміни окремих конструкцій і техніко-економічних показників.



Класифікація технічних заходів

Технічне обслуговування становить основу експлуатації. КДП-204/12 визначає його як комплекс робіт, спрямованих на підтримання справності елементів будівель і заданих режимів роботи технічного обладнання. До складу робіт входять контроль технічного стану, усунення несправностей, що потребують негайного виконання, регулювання інженерного обладнання та підготовка будівлі до сезонної експлуатації. Приймаються три види огляду: загальні, непередбачені та профілактичні.





+



Поточний ремонт спрямований на відновлення справності конструкцій і систем інженерного обладнання та підтримання на заданому рівні експлуатаційних якостей. До робіт поточного ремонту належать усунення дрібних пошкоджень, запобігання передчасному зношуванню конструкцій, а також щорічні роботи з підготовки житлових будинків до сезонних умов експлуатації. Поточний ремонт поділяють на планово-попереджувальний (профілактичний), який виконується заздалегідь за обсягом і часом, і непередбачений, що здійснюється терміново за фактом виникнення несправностей. Планово-попереджувальний ремонт забезпечує стабільну експлуатацію й передбачає, що 75–80 % коштів, виділених на поточний ремонт, спрямовуються саме на цей вид робіт.



Капітальний ремонт має на меті відновлення ресурсу будівлі шляхом підсилення або заміни зношених конструкцій і обладнання на більш міцні, довговічні й економічні, водночас підвищуючи експлуатаційні якості споруди. Під час капітального ремонту не допускається заміна базових конструкцій (несучі стіни, каркаси, кам'яні фундаменти). Ремонт може бути вибіркоvim, коли ремонтують окремі конструкції, та комплексним, що охоплює всю будівлю; існує також аварійний капітальний ремонт, який проводять у разі аварій або стихійних лих. До робіт можуть входити перепланування квартир, заміна та модернізація інженерного обладнання, переобладнання санітарних приміщень, прокладання нових трубопроводів. Перепланування допускається лише за умови, що воно не порушує міцність будівлі, не погіршує експлуатаційні умови і відповідає вимогам пожежної та санітарної безпеки.

Реконструкція – найбільш масштабний вид втручання, який спрямовано на якісне поліпшення умов експлуатації, підвищення функціональної та енергоефективної якості будівлі, збільшення або зміну житлової площі та пристосування до нових вимог. Реконструкція полягає у зміні базових техніко-економічних показників, зокрема навантажень, планування, об'єму та площі, інженерної оснащеності, з метою змінити умови експлуатації, компенсувати фізичне й моральне зношення і передбачити нові цілі використання будівлі.



The background features a collage of yellow hexagons of various sizes. Some hexagons contain black silhouettes of industrial equipment, including cranes and structural frameworks. A large, dark grey rectangular banner is positioned in the lower right, containing the title text in white.

Організація технічного обслуговування

1

Огляди та контроль стану

Основою надійної
експлуатації є

систематичний контроль

технічного стану.

КДП-204/12 передбачає три
типи оглядів.

Типи оглядів

Загальні огляди

виконуються комісією з
інженерно-технічних
працівників і
представників
громадськості двічі на
рік

охоплюють обстеження
всіх елементів будівлі,
оцінку санітарного стану
та перевірку готовності
до чергового
експлуатаційного періоду

Непередбачені огляди

призначаються у разі
стихійних явищ, аварій
або за заявами
мешканців

їх склад і обсяг
визначаються характером
несправностей

Профілактичні огляди

виконує
інженерно-технічний
персонал згідно з
визначеною
періодичністю

дають змогу
контролювати виконання
договорів найму та
своєчасно видавати
розпорядження наймачам
щодо дрібних ремонтів



2

Планування робіт і кошторисів

Ефективне технічне обслуговування неможливе без довгострокового планування та економічного обґрунтування.

Відповідно до КДП-204/12, для кожної будівлі складають річний план технічного обслуговування та ремонтів; план формують на підставі результатів весняного та осіннього оглядів, журналу обліку несправностей і мінімальної тривалості експлуатації конструктивних елементів.



3

Участь мешканців і управителів

Положення КДП-204/12 вимагає активної участі мешканців у процесі експлуатації. У складі комісії з огляду, окрім інженерно-технічних працівників, можуть брати участь представники домових комітетів чи правлінь кооперативів.

4

Оцінка технічного стану та діагностика

Перед проведенням капітального ремонту або реконструкції необхідно здійснити професійне обстеження та оцінку технічного стану. ДБН В.3.2-2-2009 вимагає, щоб обстеження включало збір і аналіз проектно-технічної документації, архівних матеріалів, проведення архітектурних та конструктивних обмірювань і визначення фізичного зносу, оцінку можливості прийняття додаткових навантажень та розроблення заходів щодо підсилення конструкцій.

