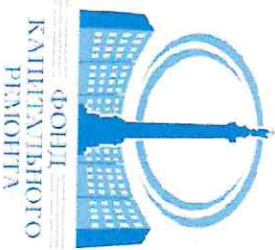


Некоммерческая организация
«Фонд – региональный оператор капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах»

**ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА № 7.2021
НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ФАСАДОВ ЖИЛЫХ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ВЫПОЛНЕННЫХ В ЛИЦЕВОМ КЕРАМИЧЕСКОМ КИРПИЧЕ**

Санкт-Петербург
2020



Некоммерческая организация
«Фонд – региональный оператор капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах»

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления подготовки
капитального ремонта
НО «Фонд – региональный
оператор капитального ремонта
общего имущества
в многоквартирных домах»


« 23 » марта 2020 С.А. Кравцов

ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА № 7.2021 НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ФАСАДОВ ЖИЛЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ВЫПОЛНЕННЫХ В ЛИЦЕВОМ КЕРАМИЧЕСКОМ КИРПИЧЕ

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела
подготовки капитального ремонта


« 23 » марта 2020 А.П. Ковальчук


РАЗРАБОТАНО

Главный специалист-технолог отдела
планирования и контроля деятельности


« 23 » марта 2020 Т.Н. Корженевская

РАЗРАБОТАНО

Старший инженер отдела
подготовки капитального ремонта


« 23 » марта 2020 Д.А. Кисляков

Содержание:

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Общие положения	4
2	Организация и технология выполнения работ	9

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В типовой технологической карте (далее – ТТК) представлены технологии капитального ремонта фасадов многоквартирных домов (далее – МКД), выполненных в лицевом керамическом кирпиче. Технико-экономические показатели и потребности в материально-технических ресурсах разрабатываются подрядчиком в привязке к конкретному объекту и в соответствии с разрабатываемым ППР. Требования к качеству и приёмке работ, основные положения по организации работ, контроль качества выполняемых работ, требования к качеству и приёмке работ, основные положения по пожарной безопасности, условия сохранения окружающей природной среды и перечень нормативно-технической документации приведены в ТТК № 13.2021. Предусмотренное проектом устройство горизонтальной отсечной гидроизоляции выполняется на начальном этапе работ в соответствии с составом работ и технологией по ТТК № 14.2021.

Общий состав работ (для составления ведомости объемов работ):

1. Воздушно-абразивная обработка поверхности кирпичной кладки кварцевым песком фракцией 0,1-0,3 мм. Продувка поверхности сжатым воздухом, промывка водой без давления или обеспыливание сметками для полного удаления песка с поверхности кирпича и швов.
2. Санация биопоражений и зачистка микрофлоры под карнизами, отливками, вдоль водосточной системы, в цокольной зоне.
3. Демонтаж (доотбивка) ремонтных зон, выполненных цемент содержащими растворами, вручную.
4. Ремонт лицевой кирпичной кладки:
 - Вычинка кирпича при утратах лицевой поверхности кирпича глубиже 2 см;
 - антисолевая обработка кирпичной кладки в местах выолов вручную шлифовкой и специальным техническим моющим средством;
 - докомпоновка кирпича по локальным выбоинам и сколам пигментированным камнезаместителем заводского изготовления;
 - заполнение эрозированных кладочных швов шовным раствором;
 - усиление кирпичной кладки по трещинам по типовым решениям по ТТК № 16;

- формирование деформационных швов с заполнением «уплотнительная прокладка – герметик» по типовым решениям ТТК № 16.

5. Ремонт штукатурных профилированных элементов фасада (пояски, тяги, декоративные обрамления оконных проемов, сандрики):

- расчистка от краски и цемент содержащих накрывок вручную;
- укрепление раскрытой поверхности акрилатной грунтовкой;
- расшивка трещин, укрепление створов трещин акрилатной грунтовкой, заполнение мелкозернистой штукатуркой поперечных трещин, сколов и выбоин;
- изготовление шаблонов для восстановления утраченных фрагментов (элементов);
- восстановление утрат, в том числе по шаблону, в оригинальном штукатурном растворе;
- локальное выравнивание докомпоновок в примыкании к сохраняемым фрагментам мелкозернистой известковой шпатлёвкой;
- алгезионное грунтование сложного основания акрилатной грунтовкой с пылевидным кварцевым песком;
- окраска за два раза фасадной краской методом тампонирования или распыления.

6. Ремонт лепного декора (при наличии):

- расчистка от сажисто-копотных наслоений и многослойных покрасок до выявления оригинального рельефа смывками для удаления старой краски на органических растворителях;
- обезжиривание и шпифовка расчищенной поверхности наждачной бумагой;
- укрепление рыхлого основания акриловыми грунтовками на органических растворителях;
- заполнение оригинальным материалом трещин, сколов и выбоин в границах утрат;
- восстановление утрат: изготовление силиконовой формы, отливка, укрепление напытыванием поверхности «мокрым по мокрому» акриловыми грунтовками на органических растворителях, установка крепежных и армирующих элементов, монтаж и приморозка оригинальным раствором по стыку и контуру монтируемого элемента;
- алгезионное грунтование акрилатной грунтовкой с пылевидным кварцевым песком методом тампонирования;
- окраска за два раза фасадной краской методом тампонирования или распыления.

7. Ремонт деревянных оконных и дверных балконных заполнений, в том числе:

- зачистка поверхности от старой краски вручную, в т. ч. с применением строительного фена (при необходимости);

- шлифовка поверхности наждачной бумагой;
- обеспыливание;
- заполнение трещин масляно-клеевой шпатлевкой с уплотнением и шлифовкой наждачной бумагой после высыхания;
- замена замазки или штапиков обрамления стекла (при необходимости);
- окраска масляной или полуматовой пентафталевой краской за два раза.

8. Ремонт оконной и линейной стяжки:

- Демонтаж и устройство стяжки в цементно-песчаной смеси с необходимым уклоном.

9. Ремонт балконной плиты:

9.1 Для бетонных балконных плит:

- Демонтаж цементно-песчаных стяжек и старой гидроизоляции;
- обеспыливание и заделка трещин, сколов и выбоин основания бетонной плиты ремонтным быстротвердевающим составом на цементной основе, устройство галтели 3х3 см по примыканию горизонтальной плиты к вертикальным стенам,
- нанесение цементно-полимерной обмазочной гидроизоляции двуслойно мокрым по полусухому 2х3 мм или устройство наплавленной рулонной гидроизоляции с заведением на стены гидроизоляционного фартука на высоту не менее 20 см,
- Установка линейных металлических окрытий по периметру (при необходимости) с выносом кромки не менее чем на 5 см за периметр балконной плиты и выводением капельника наружу или закрытие балконного перекрытия в металлический кожух,
- устройство верхней цементно-песчаной стяжки толщиной не менее 20 мм (для обмазочной гидроизоляции) или не менее 30 мм (для наплавленной гидроизоляции);
- расчистка несущих балок от продуктов коррозии электроинструментом с кордщеткой или вручную;
- при отсутствии сквозной коррозии или общей аварийности балки - противокоррозионная обработка специальным составом;
- грунтование и окраска за два раза красками и эмалями по металлу на органических растворителях;
- при сквозной коррозии или общей аварийности балки состав работ уточняется комиссионно и оформляется отдельно.

9.2 Для балконов, обшитых металлом по деревянному настилу:

- демонтаж металлической обшивки;
- осмотр целостности и при необходимости разборка деревянной конструкции, замена гнилой доски, огнебиозащитная обработка древесины;
- Металлическая обшивка оцинкованным металлом торцевых граней и днища балкона;
- установка линейных крытий с фальцевым соединением;
- покрытие балконной плиты листом металла толщиной до 3 мм с заведением металла под стойки балконного ограждения и на линейное покрытие;
- Устройство двуслойной наплавленной гидроизоляции заведением на стены гидроизоляционного фартука на высоту не менее 20 см;
- расчистка несущих балок от продуктов коррозии электроинструментом с кордщеткой или вручную;
- при отсутствии сквозной коррозии или общей аварийности балки - противокоррозионная обработка специальным составом;
- грунтование и окраска за два раза красками и эмалями по металлу на органических растворителях;
- при сквозной коррозии или общей аварийности балки состав работ уточняется комиссионно и оформляется отдельно.

9.3 состав работ по остальным типам балконных плит (чулунная или каменная плита, конструкция смешанного типа с индивидуальным решением окрытия и т. д.) корректируется по месту комиссионно.

10. Ремонт металлического ограждения балконов и парапета, сохраняемого металлического карниза:

- расчистка от краски и продуктов коррозии электроинструментом с кордщеткой, смылками для удаления старой краски на органических растворителях или воздушно-абразивной обработкой;
- обезжиривание, обезжиривание смесевыми растворителями №646, Р-4 или толуолом;
- восполнение утрат декоративной пластики в оригинальном материале и первоначальной форме, согласованной специалистом ОКФ УГС КГА или по имеющимся сохраняемым фрагментам;
- противокоррозионная обработка специальным составом;
- грунтование и окраска за два раза красками и эмалями по металлу на органических растворителях.

11. Финишная отделка кирпичной кладки предусматривается в следующих вариантах, выбор которых корректируется районным специалистом ОКФ УГС КГА по результатам расчистки и ремонта кирпичной кладки:

- а) ретуширование кладки минеральным декоративным пигментированным составом на известково-цементно-полимерной основе за два раза;
- б) ретуширование только частично докомпонованного кирпича, гидрофобизация всей кладки органорастворимыми составами на кремнеорганических полимерах;
- с) грунтование и окраска фасада за два раза фасадными силикатными красками.

12. Замена оцинкованных зонтов, колпаков, водосточных труб, линейных крытий и отливов, металлического карниза, ухватов:

- демонтаж старых элементов;
- расчистка от пыли и консервационной смазки оцинкованной поверхности с помощью технического моющего средства на основе органических кислот (ФАС-111 подходит!) или чистящего средства «Пемокооль», обтирка ветошью;
- установка элементов, для отливов и крытий – в подготовленную штробу;
- грунтовка и окраска лакокрасочными материалами по цветному металлу.

13. Ремонт вентиляционных и дымовых каналов:

- а) для ранее оштукатуренных поверхностей:
 - отбивка непрочного сцепленной штукатурки;
 - вычинка кирпича, заделка кладочных швов сложным цементно-известковым раствором;
 - штукатурка сложным цементно-известковым раствором с затиркой;
 - при наличии тяг и поясков восстановление профиля архитектурного декора по изготовленному шаблону;
 - окраска фасадной акрилатной краской за два раза.
- б) для кладки без штукатурки:
 - вычинка кирпича при утратах лицевой поверхности кирпича глубиже 2 см;
 - антисолевая обработка кирпичной кладки в местах высолов вручную и специальным техническим мощным средством;
 - докомпоновка кирпича по локальным выбоинам и сколам сложным цементно-известковым раствором, с наполнителем фракцией 0.63 мм послонной (по 5-7 мм);
 - заполнение эрозированных кладочных швов шовным раствором, близким по цвету и минералогическому составу к оригинальному, без нахлестов на лицевую поверхность кирпича и с расшивкой, близкой к оригинальной;
 - ретуширование (при необходимости) и гидрофобизация по п. 11а;

14. Ремонт потолка по индивидуальной ТТК № 1.2021.
15. Установка оконных блоков, в т. ч. с восстановлением внутренних откосов (штукатурка, окраска).
16. Монтаж дверных блоков, в т. ч. с восстановлением внутренних откосов (штукатурка, окраска), изготовление и монтаж филленчатых накладок.
17. Ремонт железобетонных плит козырьков (при их наличии).

ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

В типовой технологической карте представлены технологии капитального ремонта фасадов многоквартирных домов, выполненных в лицевом керамическом кирпиче. Основные положения по организации работ при проведении капитального ремонта фасадов МКД изложены в типовой технологической карте № 13.2021.

1. Воздушно-абразивная обработка.

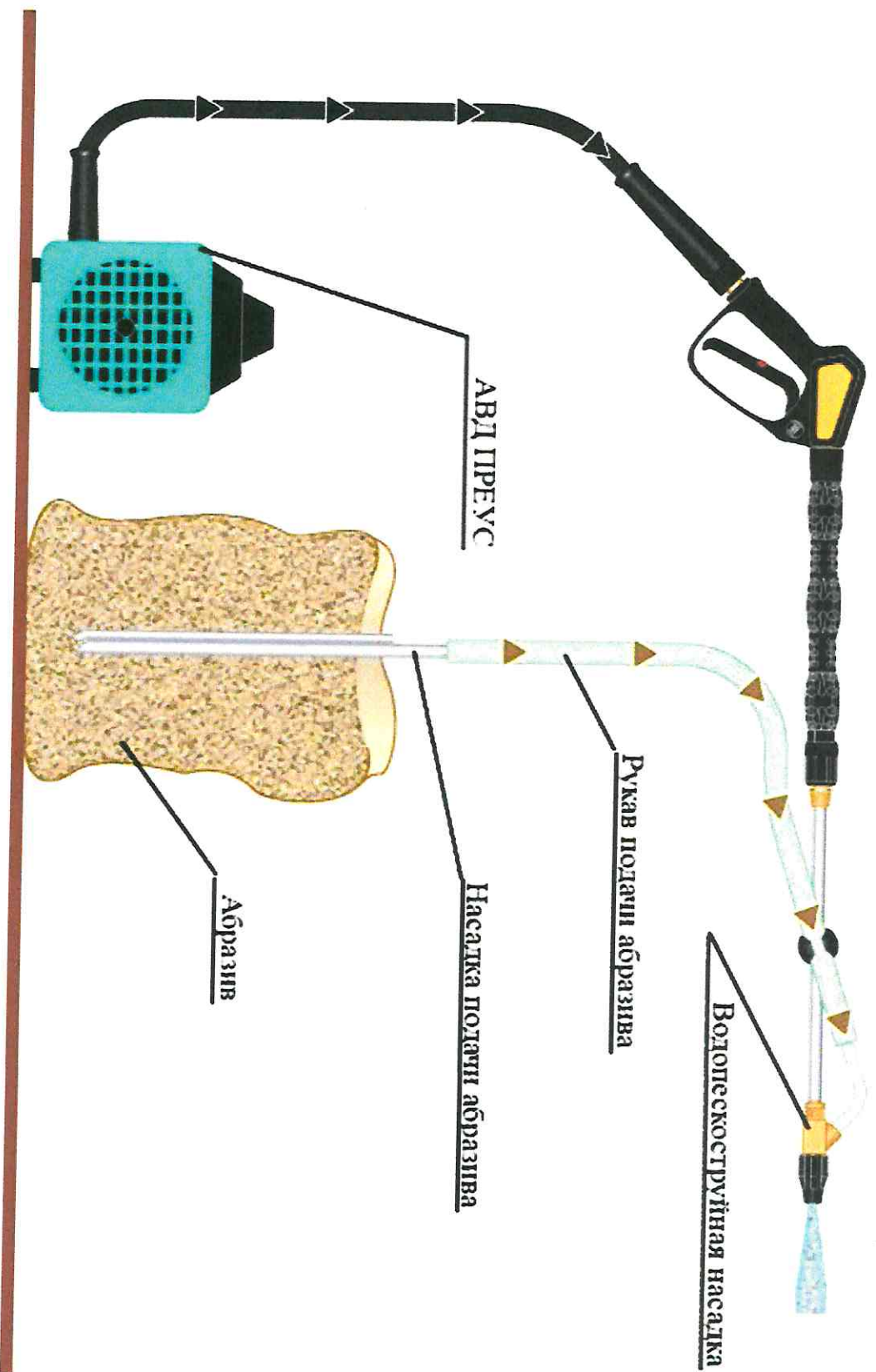
Воздушно-абразивную обработку поверхности кладки выполнять кварцевым песком фракцией не более 0,3 мм. При обработке обращать внимание на полную удаленность старых красочных наслоений, полностью раскрытия под последующий демонтаж цементных ремонтных зон, стараться обозначить наиболее эрозированные участки поверхности оригинального кирпича и раскрыть выветренные климатическими нагрузками или запаренные под красочными наслоениями поверхности кладочные швы с потерей сцепления.

Для ранее неокрашенных кирпичных фасадов возможно применение более шадящей гидроструйной промывки, совмещенной с песком той же фракции.

После проведения воздушно-абразивной обработки обязательно продуть сжатым воздухом, промыть водой без давления или обеспылить поверхность сметками. Расчищенный от краски, копоти и ремонтных наслоений фасад предъявлять фасад районному специалисту ОКФ УГС КГА для возможной корректировки финишной отделки фасада.



Вне зависимости от финишной отделки кирпичной кладки воздушно-абразивная обработка целесообразна для восстановления паропроницаемых характеристик фасада



Соемщенная с подачей кварцевого песка установка для промывки фасадов водой под давлением

2. Санация биопоражений и зачистка микрофлоры под карнизами, отливами, вдоль водосточной системы, в антисептирующей зоне с помощью технических мощных средств на щелочной основе или специальных санитизирующих и

Препараты наносятся с помощью распылителя, круглой кисти или валиком с расходом не менее 200 мл/кв.м. Санирующие препараты смываются водой после выдержки в течение 30 минут, антисептирующие препараты промывке не подлежат.

3. Демонтаж (доотбивка) ремонтных зон, выполненных цемент содержащими растворами, производится вручную стамесками и молотками до прочно сцепленной поверхности кирпича. При слоистой эрозии кирпича выполняется вычинка. Ранее выполненный сложным известково-цементным раствором поверхностный ремонт кирпичной кладки может быть сохранен и отреставрирован сложным пигментированным декоративным составом (ретушью) под финишную гидрофобизацию.

4. Ремонт лицевой кирпичной кладки:

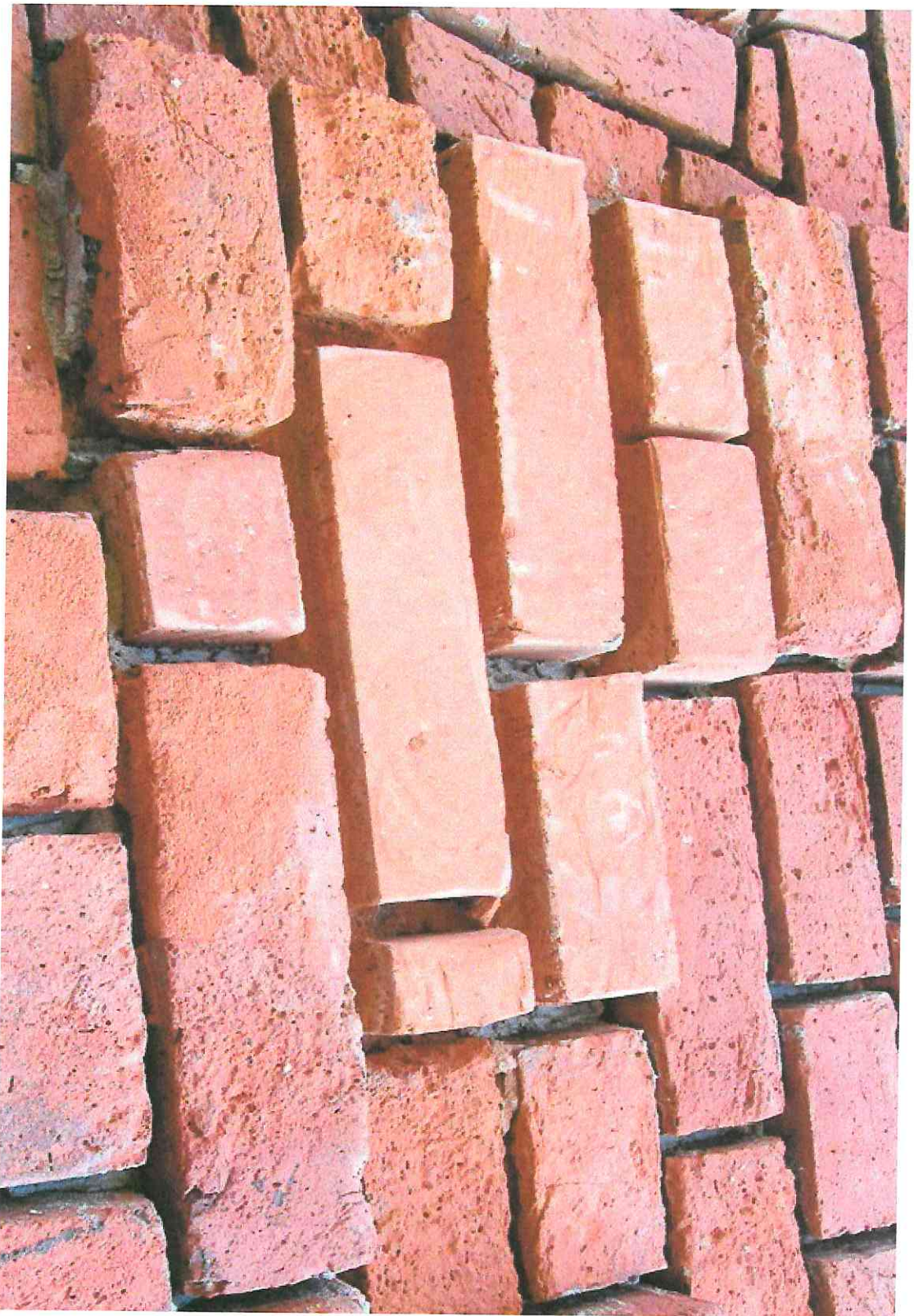
- при утратах лицевой поверхности кирпича глубже 2 см или при наличии трещины в кирпиче необходима его выемка с заполнением гнезда новым кирпичом необходимого размера. При отсутствии разрушения тела кирпича требуется зачистка трещины с выемкой кладочного раствора и кирпичной трухи и зачеканка полостей швов готовым кладочным раствором;

- антисолевая обработка кирпичной кладки в местах высолов производится вручную шлифовкой абразивным полотном, кордщеткой и специальным техническим моющим средством;

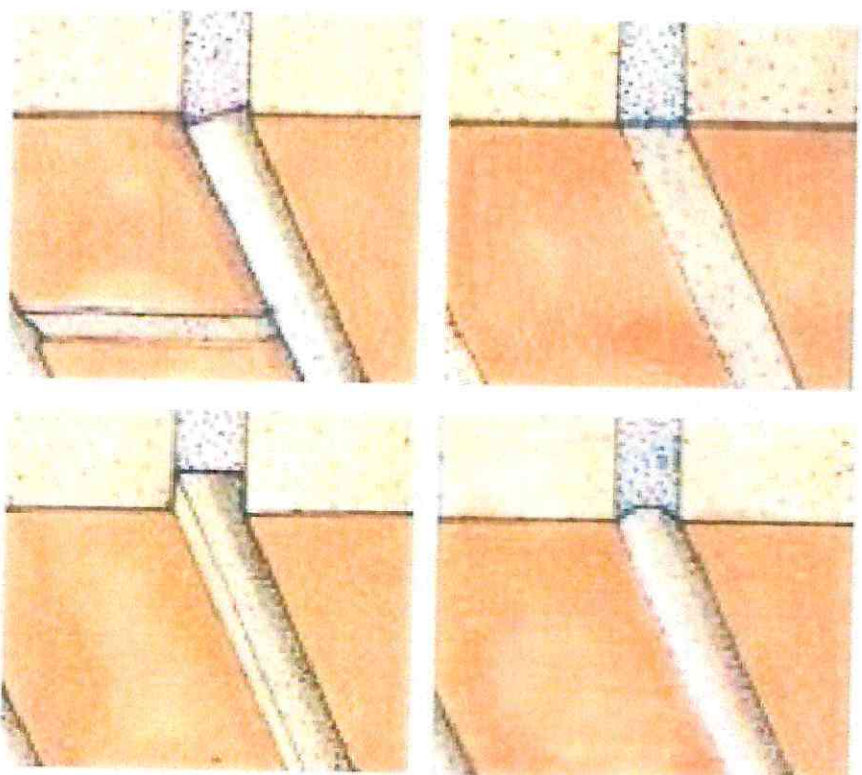
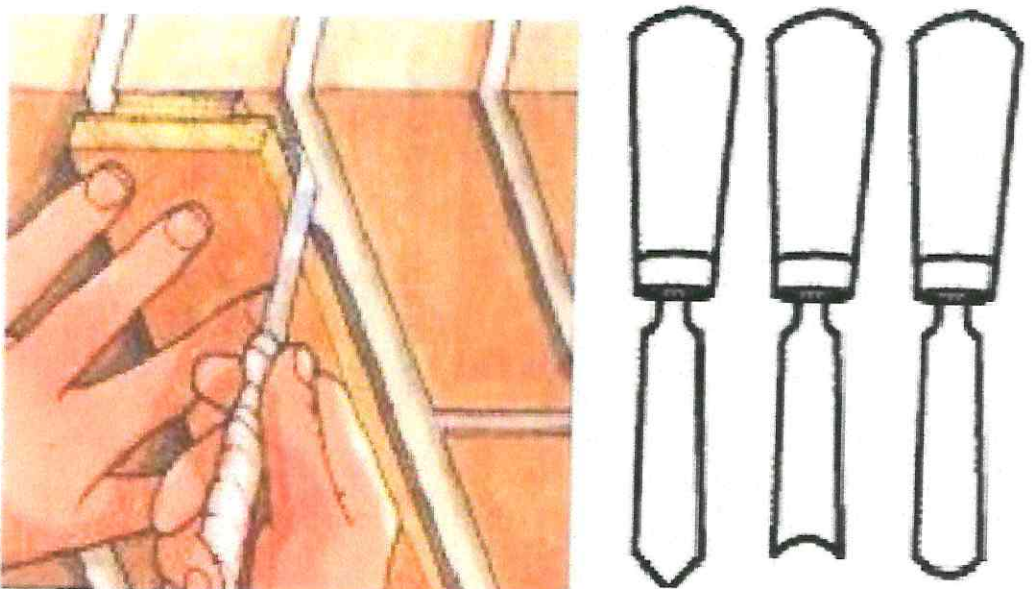
- докомпоновка кирпича по локальным выбоинам и сколам производится пигментированным камнезаменителем заводского изготовления на сложном цементно-известковом вяжущем, с наполнителем фракцией 0.63 мм послойно (по 5-7 мм);

- финишная докомпоновка слоем до 2 мм выполняется мелкофракционным камнезаменителем фракцией 0.2-0,3 мм с последующей шлифовкой поверхности абразивным полотном (работа производится в несколько подходов как догипсовка регулярных архитектурных элементов);

- заполнение эрозированных кладочных швов шовным раствором, близким по цвету и минералогическому составу к существующему, без нахлестов на лицевую поверхность кирпича и с расшивкой, близкой к оригинальной (прямоугольной, волнутой или выпуклой);



Вычинка кирпичной кладки, шов прямоугольный заглубленный
Старение лицевой поверхности кирпича производится шифровкой или воздушно-абразивной обработкой



Виды расшивок кирпичной кладки и инструмент



Докомпоновка камнезаменителем

- усиление кирпичной кладки по трещинам по типовым решениям по ТТК № 16: наклонные трещины подлежат ремонту с усилением кладки в каждом третьем ряду металлическими стержнями периодического сечения, устанавливаемыми в горизонтальную штробу кладочного шва на глубину 3 см в сложный раствор. Длина армирующего стержня рассчитывается по горизонтальной проекции трещины с дополнительным заведением на полтора кирпича в обе

стороны. Штробы после введения огрунтованной арматуры заделываются камнезаменителем или шовным раствором;

Более серьезные разрушения кладки подлежат комиссионному осмотру с выявлением причины разрушения и определением состава работ, оформляемыми соответствующим актом.

Сухие строительные смеси (далее – ССС) заводского изготовления, используемые для штукатурных и выравнивающих работ, должны поставляться партиями. За партию принимают количество одной марки ССС, полученной за один технологический цикл и сопровождаемой документом о качестве, в котором должны быть указаны:

- наименование предприятия-изготовителя и его товарный знак;
- наименование, марка материала;
- масса нетто;
- номер партии;
- дата изготовления;
- обозначение нормативно-технической документации;
- результаты проведенных испытаний и подтверждение о соответствии материалов требованиям нормативных документов;
- вид тары и количество единиц упаковки в партии;
- указания об особых свойствах материала (пожаровзрывоопасность, токсичность).

Отсутствие информации о составе и технических характеристиках материала на упаковке является основанием для приостановки работ по его использованию и замены.

5. Ремонт штукатурных профилированных элементов фасада (пояски, тяги, декоративные обрамления оконных проемов, сандрики), а именно

- расчистка от краски и цемент содержащих накрывок вручную скалыванием, шпифовкой наждачной бумагой, для сложных профилированных элементов предусмотреть использование смывки для удаления старой краски на органических растворителях,
- укрепление раскрытой поверхности напытыванием акрилатной грунтовкой «мокрым по мокрому» до восстановления несущей способности;
- расшивка трещин, укрепление створов трещин акрилатной грунтовкой, заполнение мелкозернистой штукатуркой потереchnых трещин, сколов и выбоин;
- изготовление шаблонов для восстановления утраченных фрагментов (элементов);

- выполнение утрат, в том числе по шаблону, в оригинальном штукатурном растворе, соответствующем по вязущему кладочному раствору;
 - локальное выравнивание докомпоновок в примыкании к сохраняемым фрагментам мелкозернистой известковой штукатуркой,
 - адгезионное грунтование сложного основания акрилатной грунтовкой с пылевидным кварцевым песком;
 - окраска за два раза фасадной краской методом тампонирования или распыления;
 - **штатлевание перед окраской не допускается.**
- Ремонт кирпичных архитектурных элементов производится по п. 4.

6. Ремонт лепного декора (при наличии).

Прочно сцепленные сажисто-копотные загрязнения следует зачистить вручную шлифовальным полотном № 100, при необходимости глубокой расчистки от красочных наслоений применять смывку для удаления старой краски на органических растворителях.

При необходимости замены отдельного лепного элемента по предварительно отлитой модели рекомендуется демонтировать оригинальную форму и произвести её расчистку вручную, парогенератором или смывкой на органических растворителях для удаления старой краски с максимальным сохранением оригинального рельефа.

Волосяные трещины и трещины шириной раскрытия менее 0.3 мм на лепных элементах расширяются вручную остро заточенными шпателями или циклями с формированием V-образной выемки. Створы трещины укрепляются акрилатной грунтовкой. Грунтование производится кистью флейц или распылением, головку триггера подносят вплотную к полости расшивки так, чтобы материал не стекал по наружной части декоративного элемента и не образовывал лакоподобного слоя. Заполнение расшитых и укрепленных трещин производится в оригинальном материале принудительным уплотнением на всю глубину расшивки для гарантированного сцепления новой смеси со створами трещины. Заполнение ведется встык с основной поверхностью рельефа. Формирование незаполненных в глубине расшивки полостей или заполнение внахлест с образованием «горбатого» рельефа не допускается. Если материал заполнения имеет склонность к проседанию (усадке) по мере высыхания, требуется повторное заполнение.

Утраты элементов декора восстанавливаются в материале, близком к оригинальному – в архитектурном гипсе ПВС-16 или более долговечном фибробетоне.

Перед окраской грунтование производится только акрилатными грунтовками на органических растворителях с расходом до 200 мл/кв.м в развертке, при очевидных адгезионных проблемах (сложная поверхность после расчистки) – адгезионной грунтовкой с пылевидным кварцевым песком. Окраска производится тампонированием без образования

потечков и заполнения углублений толстыми слоями краски, которые могут образовываться при высыхании каверны и трещины покрытия. Краска наносится в два слоя с общим расходом не менее 380 мл/кв.м в развертке.

7. Ремонт деревянных оконных и дверных балконных заполнений.

Отшелушивающиеся, непрочные державшиеся слои старой краски с деревянных поверхностей удаляются механически циклями или стамесками. Грубые многослойные «корки» старых ЛКП удаляются шпателем или циклей после размягчения строительным феном и зачищаются абразивным полотном. Отсутствующие деревянные накладки по периметру стекла восстанавливаются деревянными планками (штакетком) или оконной замазкой. Трещины шпательются масляно-клеевой шпатлевкой и зачищаются шлифовальным полотном.

Окраска подготовленной деревянной поверхности производится двукратно алкидными или масляными красками по дереву. Для окраски пластиковых оконных стеклопакетов необходимо использовать специальную краску для ПВХ-поверхностей.

Примыкание штукатурного поля к дверному коробу должно быть выполнено без нахлестов, стык в штукатурном слое должен быть срезан на угол и отделен от дерева или металла во избежание формирования трещины штукатурного поля по периметру короба с последующим разрушением отделки фасада. Окраска металлических и деревянных поверхностей фасадной краской не допускается.

8. Ремонт оконной и линейной стяжки под устанавливаемый металл отливов и линейных покрытий подразумевает демонтаж старого металла с полным комплексом работ по расшивке трещин, подрезке монтажной пены, подрезке деревянных брусьев под пластиковыми оконными заполнениями, выступающих из-под рамы и меняющих нулевую отметку установки отливов, демонтаж и устройство стяжки в цементно-песчаной смеси (выполнение стяжки известью содержащими растворами запрещено) с необходимым уклоном, железнение цементным молоком или огрунтовку поверхности стяжки акрилатной грунтовкой, а также устройство штроб под «выдру».

9. Ремонт балконной плиты.

При ремонте выступающих частей или деталей на фасадах (балконах, козырьках и др.) необходимо провести их техническое обследование, и необходимые работы по усилению несущих элементов выполнять в соответствии с Техническим заключением по обследованию балконных конструкций в объеме, предусмотренном проектом.

При ремонте или реконструкции балконов и лоджий следует сохранять существующие архитектурные формы, заменяя по утвержденным проектам пришедшие в негодное состояние конструкции современными.

Ремонт балконов без усиления конструкции должен производиться с соблюдением следующих требований:

- Восстановление целостности балконной плиты в оригинальном материале (древесина, бетон, металл);

9.1 Для бетонных балконных плит произвести:

- Демонтаж цементно-песчаных стяжек и старой гидроизоляции,
- обеспыливание и заделку трещин, сколов и выбоин основания бетонной плиты ремонтным быстротвердевающим составом на цементной основе, устройство галтели 3х3 см по примыканию горизонтальной плиты к вертикальным стенам,

- нанесение цементно-полимерной обмазочной гидроизоляции двуслойно мокрым по полусухому 2х3 мм или устройство наплавленной рулонной гидроизоляции с заведением на стены гидроизоляционного фартука на высоту не менее 20 см,

- установку линейных металлических покрытий по периметру (при необходимости) с выносом кромки не менее чем на 5 см за периметр балконной плиты и выведением капельника наружу или закрыть балконное перекрытие в металлический кожух,

- устройство верхней стяжки в ЦПС толщиной не менее 20 мм (для обмазочной гидроизоляции) или не менее 30 мм (для наплавленной гидроизоляции);

- расчистку несущих балок от продуктов коррозии электроинструментом с кордщеткой или вручную;
- при отсутствии сквозной коррозии или общей аварийности балки - противокоррозионную обработку специальным составом;

- грунтование и окраску за два раза красками и эмалями по металлу на органических растворителях;
- при сквозной коррозии или общей аварийности балки состав работ уточняется комиссионно и оформляется отдельно.

9.2 Для балконов, обшитых металлом по деревянному настилу произвести:

- Демонтаж металлической обшивки,
- осмотр целостности и при необходимости разборку деревянной конструкции, замену гнилой доски, огнебиозащитную обработку древесины,
- Металлическую обшивку оцинкованным металлом торцевых граней и днища балкона;
- установку линейных покрытий с фальцевым соединением (лежачий фалец);
- покрытие балконной плиты листом металла толщиной до 3 мм с заведением металла под стойки балконного ограждения и на линейное покрытие;
- устройство двуслойной наплавленной гидроизоляции заведением на стены гидроизоляционного фартука на высоту не

- менее 20 см,
- расчистку несущих балок от продуктов коррозии электроинструментом с кордщеткой или вручную;
- при отсутствии сквозной коррозии или общей аварийности балки - противокоррозионную обработку специальным составом;
- грунтование и окраску за два раза красками и эмальями по металлу на органических растворителях;
- при сквозной коррозии или общей аварийности балки состав работ уточняется комиссионно и оформляется отдельно;

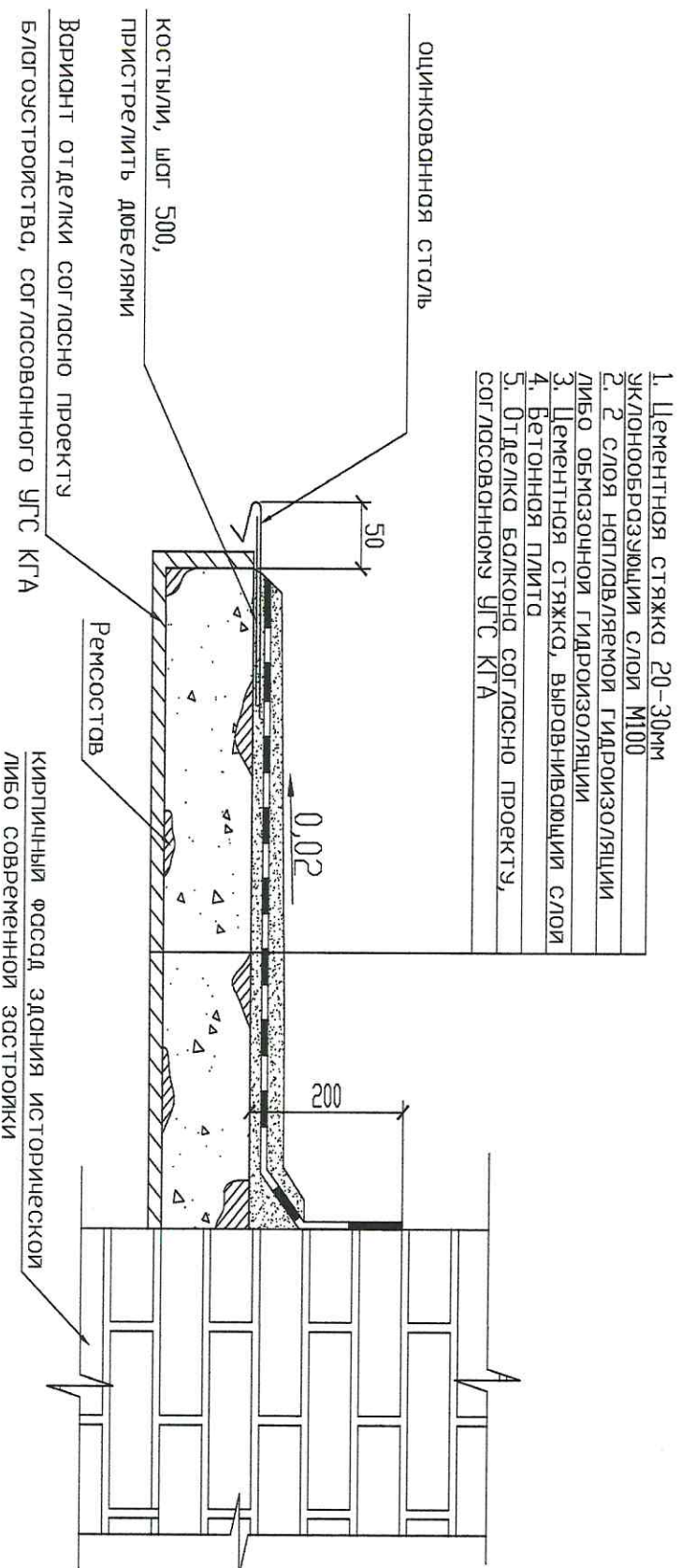
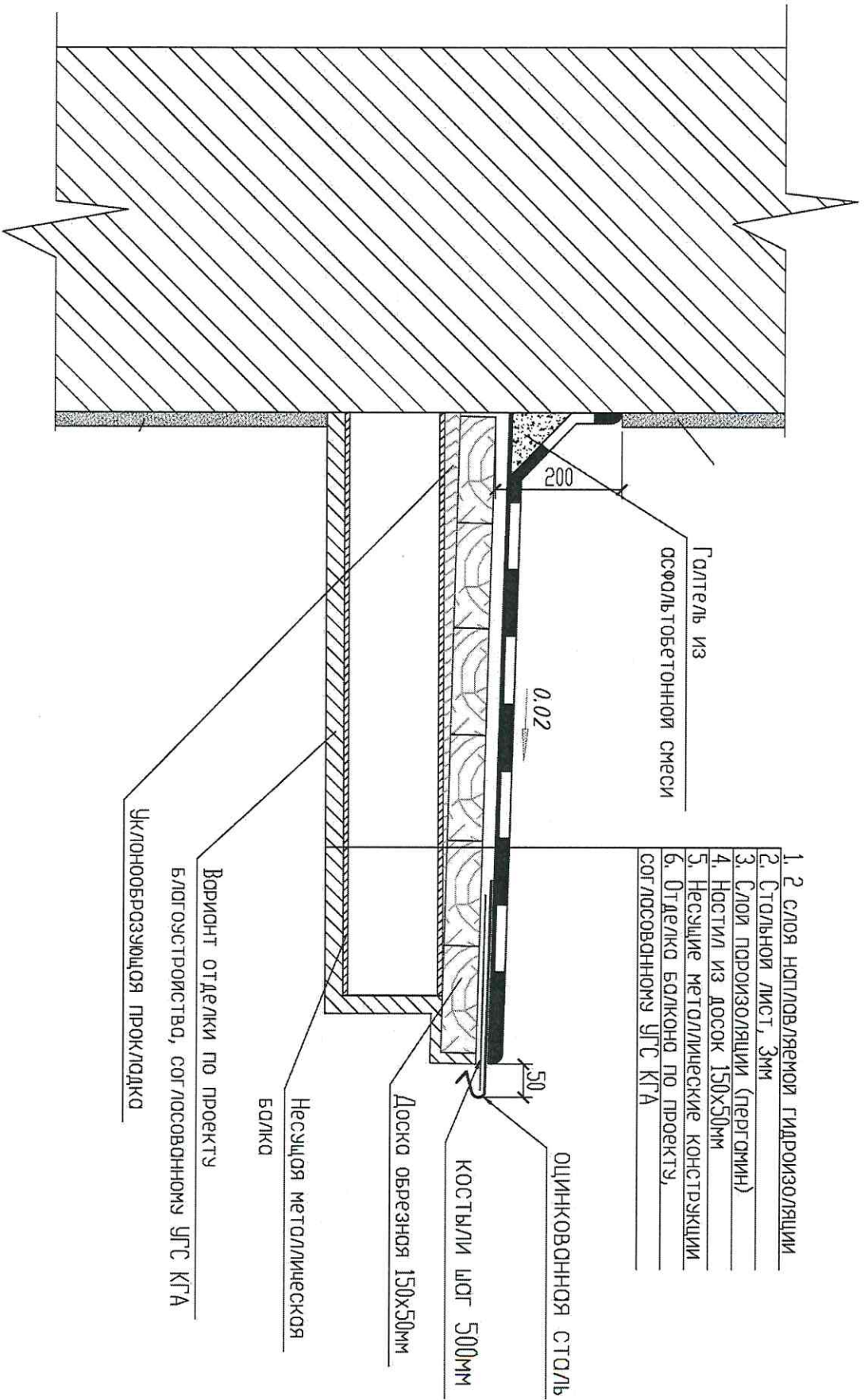


Схема ремонта бетонных балконных плит



1. 2 слоя наплавленной гидроизоляции
2. Столбной лист, 3мм
3. Слой пароизоляции (пергамин)
4. Настил из досок 150x50мм
5. Несущие металлические конструкции
6. Отделка балкона по проекту, согласованному УГС КГА

Схема ремонта балконных плит с деревянным настилом по металлическим балкам (разрез)

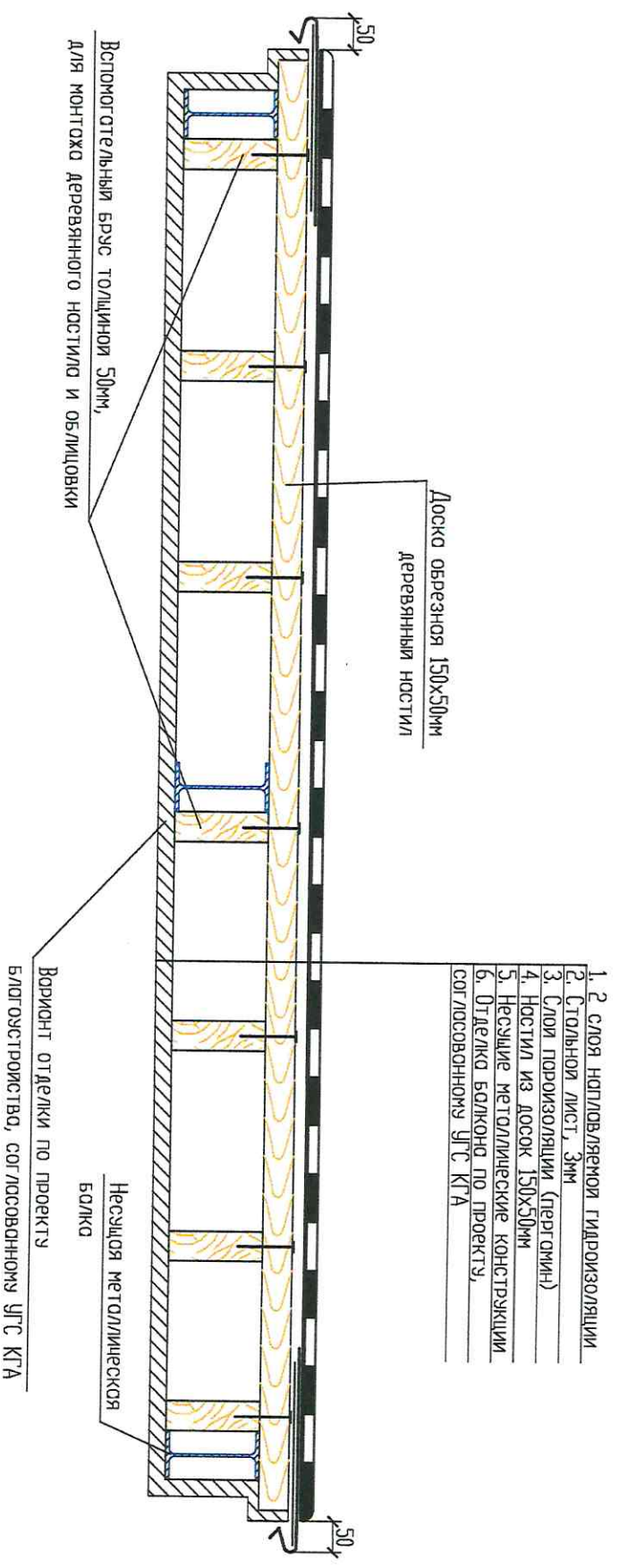


Схема ремонта балконных плит с деревянным настилом по металлическим балкам (разрез)

9.3 состав работ по остальным типам балконных плит (чулунная или каменная плита, конструкция смешанного типа с индивидуальным решением окрытия и т. д.) корректируется по месту комиссионно.

10. Ремонт металлического ограждения балконов и парапета, сохраняемого металлического карниза. Необходимо произвести:

- расчистку гнезд для стоек от мусора и раствора;
- расчистку от краски и продуктов коррозии балконных ограждений электроинструментом с кордщеткой, смывками для удаления старой краски на органических растворителях или воздушно-абразивной обработкой;
- обеспыливание, обезжиривание смесевыми растворителями №646, Р-4 или толуолом;
- восполнение утрат декоративной пластики в оригинальном материале и первоначальной форме, согласованной специалистом ОКФ УГС КГА или по имеющимся сохраняемым фрагментам, в случае разрушения коррозионной кромки стоек должны быть восстановлены (наращены) с помощью электросварки;
- противокоррозионную обработку специальным составом (при необходимости);
- грунтование и окраску за два раза красками и эмалями по металлу на органических растворителях;
- концы стоек и перил должны быть заделаны в гнездах цементно-песчаным раствором состава 1:3, приготовленном на расширяющемся цементе, с тщательным уплотнением раствора.

Металлические элементы декора (балконные и парапетные ограждения, флагштоки, кронштейны и т. д.), а также сохраняемые элементы металлического карниза расчищаются от отшелушивающейся старой краски и продуктов коррозии кордщетками, смывками для удаления старой краски или воздушно-абразивным способом. Далее металлические поверхности обезжириваются специальными ТМС с органическими кислотами, смесевыми растворителями № 646 и Р-4. Замытые металлические поверхности необходимо отшлифовать.

Восполнение утрат декоративной пластики в оригинальном материале и первоначальной форме, согласованной специалистом ОКФ УГС КГА или по имеющимся сохраняемым фрагментам.

Грунтование металлических элементов производится только грунтовками на органических растворителях (после проведения воздушно-абразивной обработке – в течение часа, пока поверхность не покрылась оранжевым слоем вновь образованных продуктов коррозии). При выборе состава необходимо учитывать требование стабилизации консервационной смазки нового оцинкованного железа. После нанесения грунтовки поверхность выдерживается не менее двух суток.

Для окраски загрунтованных металлических элементов фасада возможно использование алкидных эмалей по

металлу на органических растворителях или специальных чистоакрилатных красок, заколерованных по колерному бланку, выданному ОКФ УГС КГА.

Нижняя кромка сохраняемого металлического карниза, возможно заштукатуренная на момент начала работ по капитальному ремонту фасада, должна быть выведена из-под штукатурного слоя. После ремонта или замены нижняя кромка металлического карниза заводится поверх восстановленного штукатурного слоя и при необходимости закрепляется с помощью оцинкованного металлического профиля и крепежа сквозь штукатурный слой к кирпичной кладке.



11. Финишная отделка кирпичной кладки выполняется в следующих вариантах, выбор которых согласуется на стадии разработки задания на проектирование, проекта по благоустройству элементов благоустройства или корректируется районным специалистом ОКФ УГС КГА по результатам расчёстки и ремонта кирпичной кладки:

а) ретуширование кладки минеральным декоративным пигментированным составом на известково-цементно-полимерной основе за два раза (первый слой наносится кистью с заполнением каверн естественного выветривания кирпича, второй требуется для эгализации поверхности и выполняется велюровым валиком) с последующей двукратной гидрофобизацией органорастворимыми составами на кремнеорганических полимерах. Расход ретуши не менее 700 мг/кв.м на два слоя, гидрофобизатора не менее 380 мг/кв.м на два слоя;

б) ретуширование только частично докомпонованного кирпича, гидрофобизация всей кладки органорастворимыми составами на кремнеорганических полимерах;

в) грунтование и окраска фасада за два раза фасадными силикатными красками. Грунтование производится валиком, тшательная проработка кладочных швов - кистью флейц. Расход грунтовки не более 200 мг/кв.м. Общий расход краски не менее 380 мг/кв.м на два слоя.

Для ретуширования и окраски фасада применять фасадные материалы производителей, имеющих на данные материалы заключения на проведенные климатические испытания в аккредитованных центрах сертификации лакокрасочных материалов.

Фасадная краска наносится в два слоя кистью или валиком. При выполнении окраски следует обращать внимание на равномерное нанесение и распределение материала для достижения необходимой для долговечности толщины слоя и для достижения заявленных характеристик по атмосферостойкости покрытия.

Не допускается производить окраску фасадов:

- в сухую и жаркую погоду при температуре воздуха в тени +27 °С и выше и при прямом воздействии солнечных лучей;

- во время дождя или по сырому фасаду после дождя;

- при ветре, скорость которого превышает 10 м в секунду;

- без подготовки поверхности;

- при влажности штукатуренных поверхностей до появления капельножидкой влаги на поверхности.

Краски и защитные материалы должны поставляться партиями. За партию принимают количество одной марки и цвета краски, полученной за один технологический цикл и сопровождаемой документом о качестве, в котором должны быть указаны:

- наименование предприятия-изготовителя и его товарный знак;

- наименование, марка и цвет материала;
 - масса нетто;
 - номер партии;
 - дата изготовления;
 - обозначение нормативно-технической документации;
 - результаты проведенных испытаний и подтверждение о соответствии материалов требованиям НТД;
 - вид тары и количество единиц упаковок в партии;
 - указания об особых свойствах материала (пожаровзрывоопасность, токсичность).
- Отсутствие информации о составе и технических характеристиках ЛКМ на упаковке является основанием для приостановки работ по его использованию и замены.

12. Замена оцинкованных зонтов, колпаков, водосточных труб, линейных окрытий и отливов, металлического карниза, ухватав.

Установка водосточных труб (при наличии или необходимости организации наружного организованного водостока). Стыки в трубах выполняются по стоку воды, двигая звенья одно в другое до валика жесткости трубы. Водосточные трубы обезжирить растворителем № 646, Р-4 или специальным ТМС. Замытые профилированные поверхности отшлифовать согласно архитектурному заданию.

Грунтование водосточных труб производится только грунтовками на органических растворителях по оцинкованному металлу или специальными красками. При выборе состава необходимо учитывать требование стабилизации консервационной смазки нового оцинкованного железа. Для грунтования черного металла охватов и крепежа нельзя использовать воднодисперсионные грунтовки и фасадные краски.

Для окраски загрунтованных металлических элементов фасада возможно использование алкидных эмалей по металлу на органических растворителях, заколерованных в общий цвет фасада, или специальных чистоакрилатных красок.

Допускаемые отклонения:

- участок труб от вертикали на 1 м - 10 мм;
- водосточные трубы на фасаде должны навешиваться строго вертикально, отступать от стены на 120 мм и прикреплаться к стене через 1200 мм штырями, забитыми в стену на глубину 110 мм с ухватами;
- входное отверстие отмета должно располагаться не выше 400 мм и не ниже 200 мм над уровнем тротуара (отмостки).

Не допускаются:

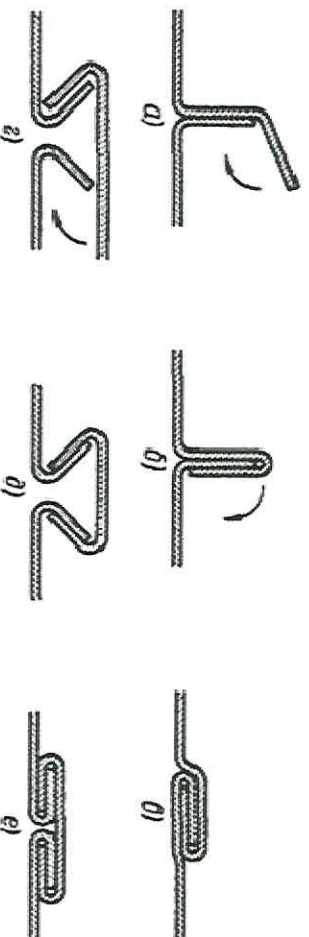
- обход выступающих частей фасада при помощи колен;
- крепление водосточных труб проволокой.

Металлические линейные отливки и отливы должны иметь уклон от стены здания. Если на отдельных участках фасада металлические изделия имеют неправильный уклон, то это покрытие следует снять, а верхнюю плоскость пояска, сандрика или подоконника дополнительно проработать с целью придания необходимого уклона.

Борт (отгиб) металлического отлива по периметру стяжки и линейного покрытия по примыканию к фасаду должен быть не менее 20 мм. Крепление отлива производится дюбелями в нержавеющей исполнении. Верхняя кромка отливов должна крепиться к оконной коробке; боковые кромки этих отливов должны иметь направляющие бортики, входящие в «выдру» оконных откосов, если они были предусмотрены при строительстве, или вдоль откоса.

Капельник отлива и отливка должен быть выведен наружу, ширина вывода отлива за плоскость фасада составляет 3 – 4 см и поддерживается равномерной по всему фасаду. Широкие отливки, например, межэтажной тяги-карниза, устанавливаются на закрепленные в стяжку металлические костьли, обеспечивающие необходимую жесткость конструкции. При необходимости выноса отливки за плоскость фасада (подоконной доски) более 5 см капельник может быть прикреплен к подоконной тяге на проволочную скрутку, обработанную противокоррозионным составом.

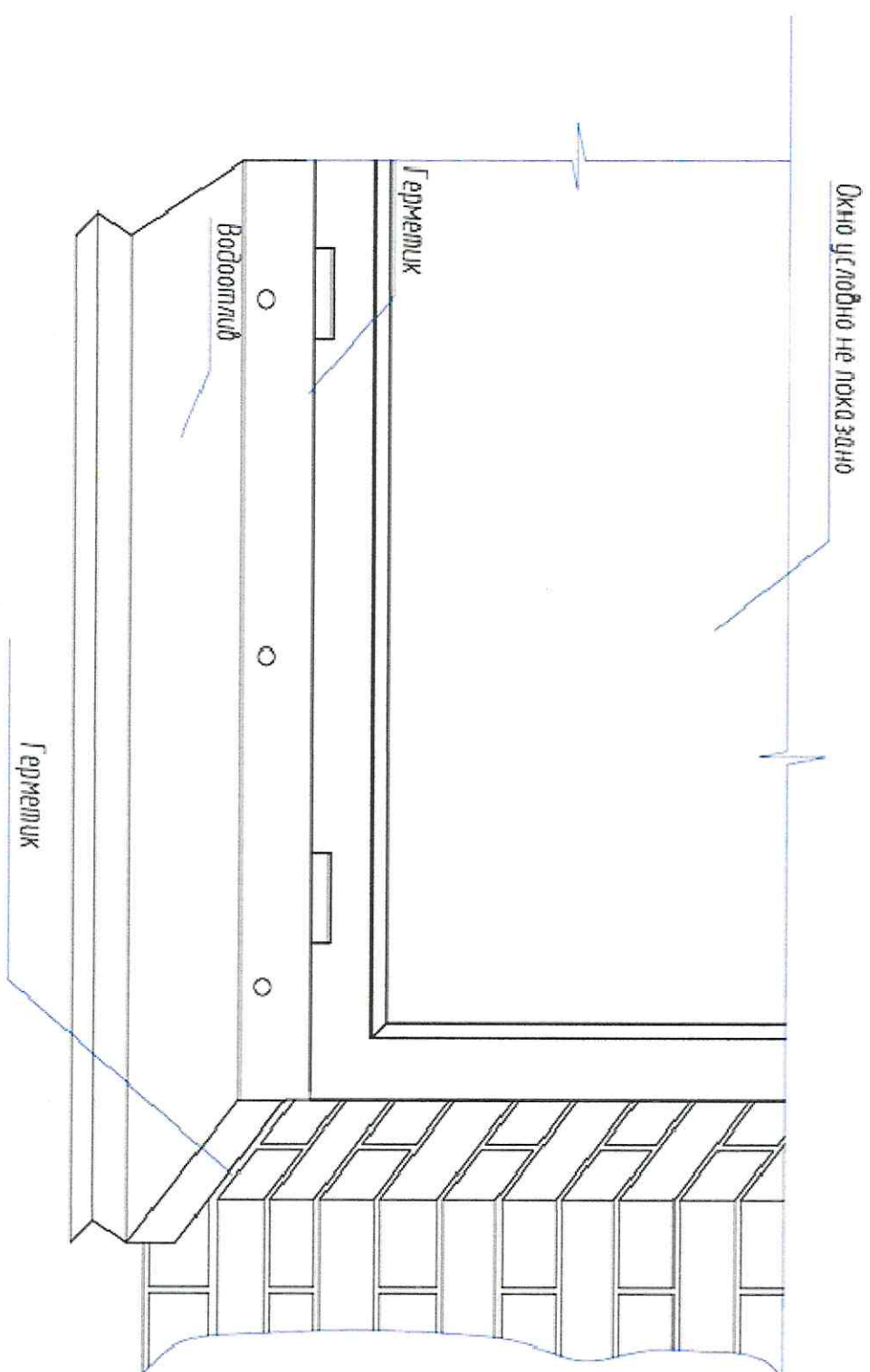
Металлические элементы из неоцинкованной стали должны окрашиваться в обязательном порядке, металлические элементы из оцинкованной стали окрашиваются по решению районного специалиста ОКФ УГС КГА.



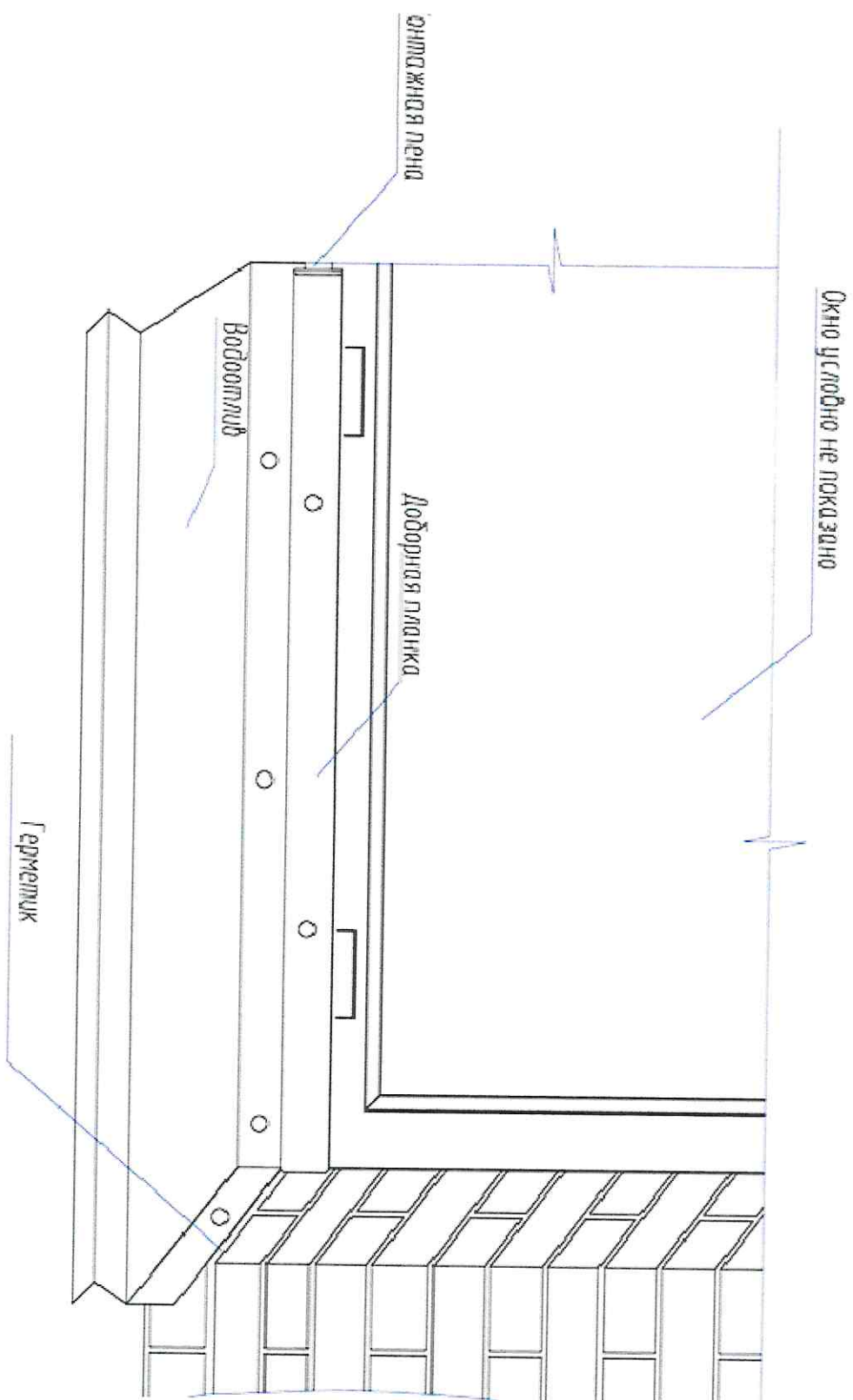
Примыкание металлического отлива и линейного покрытия к основанию герметизируется полиуретановым или силиконовым герметиком.
Стыковые соединения металла выполняются только на фалец. Соединение внахлест запрещено!

Типы одинарных фальцевых соединений

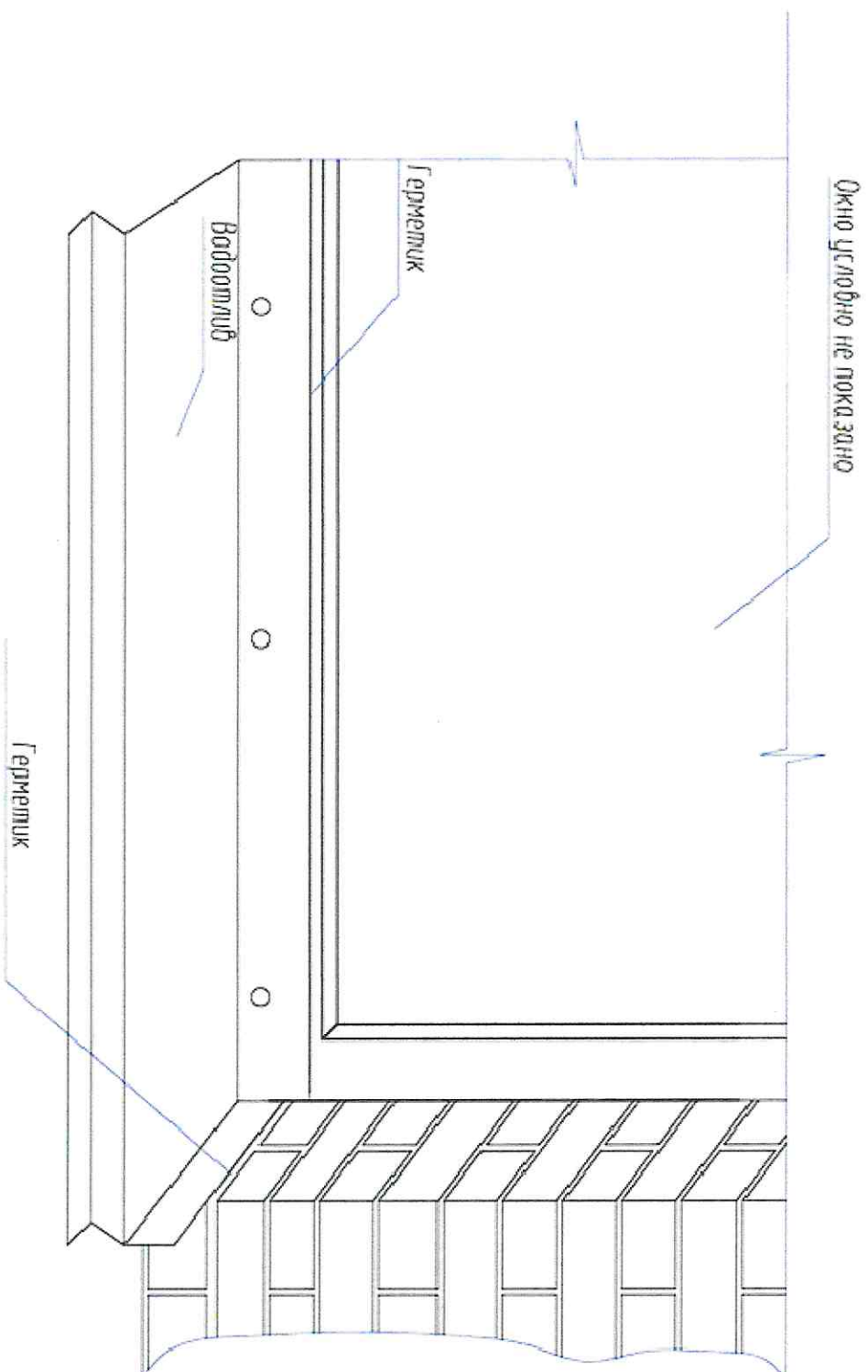
Условная схема крепления оконного водоотлива к оконному блоку из ПВХ-профилю



Условная схема крепления оконного водоотлива к оконному блоку из ПВХ-профилю



Условная схема крепления оконного водоотлива к деревянному оконному блоку



материалами. Каждый вертикальный брусок коробки должен крепиться не менее чем в двух местах, расстояние между креплениями не должно превышать 1 м. Приемка оконных блоков, смонтированных в проемы, должна сопровождаться проверкой плотности пригонки оконных переплетов между собой, правильности установки и крепления уплотняющих прокладок, остекления световых проемов, установки скобяных изделий, наличников с составлением акта освидетельствования скрытых работ по креплению коробок, их теплоизоляции и защитной обработке.

Окна должны иметь правильную геометрическую форму. Изоляцию стыков между оконными блоками и четвертями в проемах ограждающих конструкций следует выполнять путем нанесения нетвердеющей мастики на поверхность четверти перед установкой блока либо путем нагнетания мастики в зазор между блоками и ограждающими конструкциями после закрепления блоков в проектное положение. Места примыкания металлических подоконных сливов к коробке также надлежит изолировать нетвердеющей мастикой. При изоляции стыков между оконными блоками и ограждающими конструкциями с проемами без четверти перед нанесением мастики следует устанавливать уплотняющую прокладку.

Штукатурное примыкание внутреннего откоса восстанавливается сложными штукатурными составами.

16. Монтаж дверных блоков.

Заполнение дверных проемов надлежит осуществлять готовыми блоками. Блоки должны устанавливаться по уровню и отвесу. Поверхности коробок, примыкающие к стене, должны быть защищены гидроизоляционной прокладкой. Зазоры между коробками и наружной стеной должны быть тщательно уплотнены теплоизолирующим материалом. Допускаемое отклонение от вертикали дверных коробок 3 мм. Каждый вертикальный брусок коробки следует крепить не менее чем в двух местах, расстояние между которыми не должно превышать 1 м. Напуск наличников на стену или перегородку должен быть не менее 20 мм. Приемка дверных блоков, смонтированных в проемы, должна сопровождаться проверкой плотности пригонки полотна дверей между собой и к четвертям коробок, правильности установки и крепления уплотняющих прокладок, установки скобяных изделий, а также оформлением актов освидетельствования скрытых работ по креплению коробок, их теплоизоляции и защитной обработке.

При необходимости монтажа филленчатых накладок на дверные полотна в соответствии с проектом, согласованным с ОКФ УГС КГА, материалом изготовлении филленок выбирать максимально климатого- и абразивостойкий материал, с соблюдением требований ремонтнопригодности как в рамках гарантийных обязательств подрядных организаций, так и по текущему ремонту эксплуатирующими службами (например, деревянные филленки из сосны с обработкой горячей олифой и двукратной окраской, металлические филленки с противокоррозионной обработкой

13. Ремонт вентиляционных и дымовых каналов, а именно:

а. Для ранее оштукатуренных поверхностей

- отбивка непрочной оспеленной штукатурки;
- вычинка кирпича, заделка кладочных швов сложным цементно-известковым раствором (1 объем цемента : 1 объем известки : 6 объемов песка);
- штукатурка сложным цементно-известковым раствором (1 объем цемента : 1 объем известки : 6 объемов песка) с затиркой в качестве под окраску (штукатурка чисто известковым раствором запрещена);
- при наличии тьт и покосов восстановление профиля архитектурного декора по изготовленному шаблону;
- окраска фасадной акрилатной краской за два раза;
- шпательвание не допускается.

б. для кладки без штукатурки

- вычинка кирпича при утратах лицевой поверхности кирпича глубже 2 см;
- антисолевая обработка кирпичной кладки в местах выолов вручную и специальным техническим моющим средством;
- докомпоновка кирпича по локальным выбоинам и сколам сложным цементно-известковым раствором, с наполнителем фракцией 0.63 мм послойно (по 5-7 мм);
- заполнение эрозированных кладочных швов шовным раствором, близким по цвету и минералогическому составу к оригинальному, без наглетов на лицевую поверхность кирпича и с расшивкой, близкой к оригинальной (прямоугольной, вогнутой или выпуклой);
- ретупирование (при необходимости) и гидрофобизация по п. 11а;

14. Ремонт цоколя по индивидуальной ТТК № 1.2021.

15. Установка оконных блоков.

Штукатурное основание внутренней подоконной плиты должно быть восстановлено до установки нового оконного блока.

Поверхности оконных блоков, примыкающие к бетонным стенам, должны быть защищены гидроизоляционными материалами. Зазоры между коробкой и кладкой наружных стен должны заделываться термозащитными

и двукратной окраской, ФССФ – фанера с улучшенной водостойкостью (слои шпона склеены фенолформальдегидными смолами, поэтому материал можно использовать для наружных работ), с двукратной окраской, ФОФ – фанера ламинированная, влагостойкая (поверхность с обеих сторон покрыта пленкой). Металлическая накладка на нижнюю часть неметаллического дверного полотна обязательна.

17. Ремонт железобетонных плит козырьков (при их наличии).

Перед проведением ремонтных работ железобетонные козырьки должны быть обследованы инструментально Управляющей организацией с оформлением заключения по техническому состоянию. Если аварийность не установлена, применяется типовая методика ремонта.

Эрозированный слой бетона по всем сторонам плиты должен быть полностью отбит. Оголенную металлическую арматуру следует тщательно очистить от следов коррозии кордщетками или шлифовальными дисками, обеспылить и обработать двукратно противокоррозионными препаратами или цементно-полимерными гидроизоляционными составами, предназначенными для защиты металлических поверхностей с остатками ржавчины, подвергнувшись атмосферным воздействиям. После антикоррозийной обработки арматуры низ и торцы плиты општукатурить по металлической сетке цементно-песчаным раствором или ремонтным составом М 150 на цементной основе, если толщина восстановительного слоя допустима для армирования. Верхнюю часть плиты выровнять цементной стяжкой с уклоном 0,02-0,03 от стены, выполнить гидроизоляцию специальным рулонным гидроизоляционным материалом. Предусмотреть поднятие гидроизоляции по стене на высоту не менее 0,1 м. Периметр козырька с торцевыми стенками закрыть в металлический короб или организовать отлив с капельником наружу.

Козырьки над оконными проемами последних этажей отремонтировать аналогично с финишной обработкой отремонтированной бетонной поверхности цементно-полимерным гидроизоляционным составом толщиной 2-3 мм (вместо металлического окрытия).