



Государственная лицензия 04-ГСЛ №009568

**«Разработка ПСД на проведение работ по утилизации
(демонтаж и снос) здания фитнес центра, расположенного по
адресу: г. Алматы, ул. Розыбакиева, д.259»**

**РАБОЧИЙ ПРОЕКТ
ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ
XXXXXX-ПОР**



Том 3

Алматы 2026 г.



Государственная лицензия № ГСЛ № 008490 от 16.08.2024

**«Разработка ПСД на проведение работ по попуттилизации
(демонтаж и снос) здания фитнес центра, расположенного
по адресу: г. Алматы, ул. Розыбакиева, д.259»**

**РАБОЧИЙ ПРОЕКТ
ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ
XXXXXX-ПОР**

Том 3



Оглавление	
СОСТАВ ПРОЕКТА	5
ЗАПИСЬ ГИП	6
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И УСЛОВИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	Ошибка! Закладка не определена.
2. ОСНОВАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	Ошибка! Закладка не определена.
3. СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕННЫХ СОГЛАСОВАНИЯХ	Ошибка! Закладка не определена.
4. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВА:	Ошибка! Закладка не определена.
4.1 Характеристика района строительства	Ошибка! Закладка не определена.
4.2 Природно-климатические условия	Ошибка! Закладка не определена.
5. ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА	15
6. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ТРАНСПОРТ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ	Ошибка! Закладка не определена.
6.1 Пожарная безопасность	Ошибка! Закладка не определена.
7. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ..	Ошибка! Закладка не определена.
7.1 Архитектурно-планировочные решения - Здание гипермаркета (STR-003-2025-1).....	Ошибка! За
7.2 Архитектурно-планировочные решения - Контрольно-пропускной пункт №1 (STR-003-2025-7.1)	Ошибка! Закладка не определена.
7.3 Архитектурно-планировочные решения - Контрольно-пропускной пункт №2 (STR-003-2025-7.2)	Ошибка! Закладка не определена.
7.4 Противопожарные мероприятия.....	Ошибка! Закладка не определена.
8. РАСЧЕТ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА	20
8.1 ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА	Ошибка! Заклад
9. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Ошибка! Закладка не определена.
9.1 Геодезическое обеспечение строительства	Ошибка! Закладка не определена.
9.2 Предупреждение водной эрозии почв.	Ошибка! Закладка не определена.
9.3 Эксплуатация машин и механизмов в зимний период.....	Ошибка! Закладка не определена.
10. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ТРУДА И ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ	Ошибка! Закладка н
10.1 Общие требования при организации строительной площадки и рабочих мест.....	Ошибка! Заклад
10.2 Производство работ кранами	Ошибка! Закладка не определена.
11. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	Ошибка! Закладка не опред
12. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	Ошибка! Закладка не определена.
12.1 Охрана атмосферного воздуха.....	Ошибка! Закладка не определена.
12.2 Охрана водных ресурсов	Ошибка! Закладка не определена.
12.3 Охрана земельных ресурсов	Ошибка! Закладка не определена.
13. АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ	Ошибка! Закладка не определена.



-
14. **ОБЪЕМЫ РАБОТ И ПОТРЕБНОСТЬ В ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ, ИЗДЕЛИЯХ, МАТЕРИАЛАХ И ПОЛУФАБРИКАТАХ.....** Ошибка! Закладка не определена.
 15. **ПОТРЕБНОСТЬ В КАДРАХ СТРОИТЕЛЕЙ** Ошибка! Закладка не определена.
 16. **Обслуживания рабочих.** Ошибка! Закладка не определена.
 - 16.1 **Потребность во временных зданиях и сооружениях .** Ошибка! Закладка не определена.



СОСТАВ ПРОЕКТА

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том	Альбом	Обозначение	Наименование	Примечание
1	-	XXXXXXX-ПП	Паспорт проекта	брошюра
2	-	XXXXXXX -ТЗ	Техническое заключение	книга
3	-	XXXXXXX -ПОР	Проект организации работ	книга
4	-	XXXXXXX -СД	Сметная документация	книга



ЗАПИСЬ ГИП

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям взрывопожарной и пожарной безопасности, экологических, санитарно-гигиенических и других норм, действующих на территории Республики Казахстан, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию зданий и сооружений при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный
проекта

инженер _____

А. Г. Лобанова

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект «Разработка ПСД на проведение работ по утилизации (демонтаж и снос) здания фитнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, ул. Розыбакиева, д.259» разработан в связи с признанием здания ограниченно пригодным (3 категория технического состояния) и сейсмоопасным на основании договора **XXXXXXXXXX от «XX» XXXXX 2026 года**, в соответствии с требованиями пунктов нормативно-технической документации, действующей на территории Республики Казахстан, а также следующих материалов:

- Технического задания на проектирование, утвержденного Заказчиком ТОО **"XXXXXXXXXX"**
- Экспертное заключение по результатам произведенного технического обследования (ТОО «MSK Engineering») выполненного в 2026 году;
- **Дефектная ведомость по объекту;**
- Топографической съемки М1:500, **выполненной ТОО «XXXXXXXX» в 202X году.**
- **Акты раздела границ с энергоснабжающими организациями.**

ПОС разрабатывается с целью ввода в действие объекта в плановый срок за счет обеспечения соответствующего организационно-технического уровня строительства. ПОС служит основой для распределения капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ по этапам и срокам строительства.

При разработке проекта организации строительства использовалась следующая инструктивная и справочная литература:

СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»

СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических зонах РК»

СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология»

СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции»

СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений»;

СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология»;

СН РК 1.03-05-2017, СП РК 1.03-106-2012*(по состоянию на 20.12.2020 года) «Охрана труда и техника безопасности в строительстве»;

СН РК 1.03-01-2023, СП РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть 1»;

СН РК 1.03-02-2014, СП РК 1.03-102-2014* (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.08.2018 г.) «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть 2»;

СН РК 1.03-03-2023, СП РК 1.03-103-2013 (с изменениями и дополнениями от 06.11.2019 года) «Геодезические работы в строительстве»;

СН РК 5.01-01-2013, СП РК 5.01-101-2013 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»;

СН РК 5.01-02-2013, СП РК 5.01-102-2013 «Основания зданий и фундаменты»;

СН РК 2.01-01-2013, СП РК 2.01-101-2013* (по состоянию на 01.08.2018 года) «Защита строительных конструкций от коррозии»;

СН РК 5.03-07-2013, СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции»;

СН РК 2.04-05-2014, СП РК 2.04-108-2014 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

СН РК 4.01-03-2013, СП РК 4.01-103-2013 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»;

СН РК 2.02-01-2023, СП РК 2.01-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности" утвержден приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 17 августа 2021 года № 405;

Правила пожарной безопасности, утвержденный Приказом Министра по ЧС РК от 21 февраля 2022 года № 55.

СП РК 1.03-105-2013 «Инструкция по проектированию электрического освещения строительных площадок»;

Экологический Кодекс Республики Казахстан №400-VI ЗРК от 02.01.2021 года.

Санитарные правила "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства" Приказ Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2021 года № КР ДСМ-49 с изменениями от 22.04.2023 г.

СП "Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям", утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2022 года № КР ДСМ-52;

СП «Санитарно-эпидемиологические требования к водоисточникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственно-питьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов", утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 20 февраля 2023 года № 26

Приказ Министра здравоохранения РК от 17 февраля 2022 года № ҚР ДСМ-16 Об утверждении санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам общественного питания»

СП "Санитарно-эпидемиологические требования к объектам коммунального назначения". Приказ Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26 июля 2022 года № ҚР ДСМ-67

Пособие по разработке проектов организации строительства и проектов производства работ для промышленного строительства (ЦНИИОМТП) Стройиздат 1990

«Расчетные нормативы для составления проектов организации строительства», часть I, 1973 год;

Требования промышленной безопасности к устройству и безопасной эксплуатации грузоподъемных механизмов;

2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА И РАБОТ

Объект демонтажа - отдельно стоящее здание фитнес-клуба «FITNATION», расположенного по адресу: г. Алматы, ул. Розыбакиева, д.259, в зоне сформированной городской застройки с высокой плотностью общественных и коммерческих объектов. Здание расположено в условиях сложившейся городской застройки и имеет развитую внутреннюю инфраструктуру (спортивные залы, бассейн, вспомогательные помещения, инженерные системы). В непосредственной близости от объекта расположены общественные здания коммерческого назначения, торговые объекты, парковочные зоны, элементы улично-дорожной сети, зеленые насаждения (деревья, газоны). Плотность застройки — средняя и высокая. Расстояние до соседних зданий ограничено, что исключает возможность свободного падения конструкций и требует контролируемого демонтажа.

Здание выполнено по монолитной железобетонной каркасной схеме с частичным применением металлических конструкций покрытия.

Вид строительной деятельности – Утилизация объектов (Снос зданий и сооружений).

Способ сноса – Ручной способ (поэлементный).

Основные параметры:

2.1 Архитектурно-планировочные параметры:

Габаритные размеры в плане: 42,0 × 38,0 м

Площадь застройки: ориентировочно 1596 м²

Этажность: 3 надземных этажа + подвал

Высота этажа: переменная (в зоне бассейна увеличенная)

Общая строительная высота: ориентировочно 12–15 м (уточняется по обмерам)

Наличие бассейна размером 25 × 8 м

Наличие технических и инженерных помещений в подвальной части

2.2 Конструктивная схема

2.3 Несущая система

Конструктивная схема здания — монолитный железобетонный каркас, включающий: монолитные железобетонные колонны, ригели, монолитные перекрытия по профилированному листу, монолитные лестничные марши, железобетонные стены подвала, частично металлические элементы покрытия.

Каркас выполнен по рамной схеме с передачей вертикальных нагрузок на столбчатые железобетонные фундаменты.

2.4 Фундаменты

Тип фундаментов — столбчатые железобетонные, расположенные под колоннами каркаса.

Особенности:

выполнены из монолитного бетона;

воспринимают концентрированные нагрузки от колонн;

частично заглублены ниже уровня подвала;

возможное наличие ростверков (подлежит уточнению при вскрытии).

При демонтаже требуется сначала вскрыть обратную засыпку, аккуратно удаляя грунт и строительный мусор, чтобы обеспечить доступ к основным конструктивным элементам. Затем выполняется поэтапная разборка фундаментов с использованием гидромолота, при этом работы ведутся строго по плану, чтобы не нарушить целостность оставшихся частей. В процессе необходимо постоянно контролировать устойчивость прилегающего грунта, чтобы предотвратить осыпание или деформацию территорий вокруг объекта. Одновременно организуется безопасная зона вокруг места работ, ограничивая доступ посторонних и обеспечивая защиту рабочих от возможного падения бетонных масс. Вся техника и инструменты располагаются таким образом, чтобы минимизировать риски травм и повреждений оборудования. После завершения основных операций по демонтажу проводится проверка территории и уборка оставшихся фрагментов бетона для подготовки участка к следующему этапу строительства или благоустройства.

2.5 Перекрытия

Перекрытия выполнены как монолитные железобетонные конструкции по профилированному листу, что подразумевает наличие несъемной опалубки из профлиста, на которую заливается бетон, обеспечивая комбинированную работу стального настила и бетонного массива. При этом следует учитывать, что со временем возможно развитие коррозии металлического листа, что снижает его долговечность и влияет на прочность всей конструкции. При демонтаже таких перекрытий необходимо внимательно оценивать остаточную жесткость конструкции, чтобы не допустить внезапного обрушения элементов. Следует учитывать возможность потери сцепления бетона с профлистом, что делает разрушение неравномерным и потенциально опасным. Поэтому демонтаж должен выполняться поэтапно, начиная от края и постепенно продвигаясь к центру пролета, с контролем всех нагрузок на прилегающие элементы. Категорически запрещается одновременно демонтировать несколько смежных пролетов, чтобы избежать критической перегрузки и возможного обрушения всей системы перекрытий.

2.6 Покрытие

Покрытие здания выполнено частично по металлическим конструкциям, что обуславливает необходимость учета их фактического технического состояния при организации демонтажных

работ. В ходе обследования выявлены признаки коррозии металлических элементов, которые свидетельствуют о длительном воздействии атмосферной влаги и могут приводить к снижению расчетной несущей способности. Отмечены также локальные деформации отдельных участков, указывающие на перераспределение нагрузок и возможную потерю первоначальной жесткости системы. При демонтаже в первую очередь требуется предварительное удаление кровельного пирога с поэтапным снятием гидроизоляционных слоев, утеплителя и настила для обеспечения безопасного доступа к несущим элементам. Разборка металлических конструкций выполняется преимущественно вручную с применением вспомогательного инструмента, а при снятии крупногабаритных элементов используется автокран с обязательной предварительной строповкой. В процессе работ принимаются меры по исключению внезапного обрушения корродированных ферм, включая поэтапное ослабление соединений и постоянный контроль устойчивости демонтируемых участков.

2.7 Бассейн

В здании расположен плавательный бассейн размером 25×8 м, выполненный в виде монолитной железобетонной чаши, интегрированной в общую конструктивную схему сооружения. По результатам обследования выявлены трещины в стенах и днище чаши, которые могут свидетельствовать о неравномерной осадке либо длительном воздействии эксплуатационных нагрузок. Также зафиксированы возможные протечки, указывающие на нарушение гидроизоляционного слоя и потерю герметичности конструкции. В отдельных зонах отмечено локальное разрушение защитного слоя бетона с оголением арматуры, что снижает долговечность и прочность железобетона. Перед началом демонтажных работ выполняется полное осушение бассейна и отключение всех инженерных коммуникаций, связанных с его эксплуатацией. Далее производится демонтаж облицовочных материалов, включая плитку и выравнивающие слои, с вывозом образовавшихся отходов. Разрушение стен и днища чаши осуществляется поэтапно, начиная с верхних участков, с постепенным снижением высоты конструкции. В процессе демонтажа осуществляется постоянный контроль возможного влияния работ на соседние строительные элементы и фундаментные конструкции. Особое внимание уделяется недопущению подмыва и разуплотнения грунта основания, что может привести к дополнительным деформациям. Демонтаж чаши производится с применением гидромолота малой мощности либо методом алмазной резки, что позволяет снизить динамическое воздействие и предотвратить неконтролируемое разрушение прилегающих конструкций.

2.8 Выявленные дефекты и нарушения

По результатам технического обследования выявлены следующие нарушения:

1. Демонтаж несущих элементов частично демонтированы или ослаблены несущие конструкции;

нарушена расчетная схема работы каркаса;
возможны перераспределения нагрузок.
Это увеличивает риск неуправляемого обрушения при демонтаже.

2. Несанкционированные проемы
выполнены проемы в несущих стенах и перекрытиях;
отсутствуют усиления;
нарушена пространственная жесткость.
При производстве работ требуется:
разработка поэтапной схемы демонтажа,
исключение динамического воздействия,
предварительное ослабление конструкций расчетным способом.

3. Коррозия металлоконструкций
поражение металлических элементов покрытия,
снижение сечения профилей,
возможная потеря устойчивости.
Перед демонтажем требуется:
инструментальное обследование,
организация страховочных мероприятий,
запрет нахождения персонала под элементами покрытия.

4. Трещины чаши бассейна
продольные и поперечные трещины,
нарушение герметичности,
локальные разрушения.
Данный дефект указывает на:
снижение несущей способности,
возможные деформации основания,
необходимость поэтапного контролируемого разрушения.

3.5 Общая оценка технического состояния

С учетом выявленных дефектов техническое состояние здания оценивается как ограниченно работоспособное, в зависимости от итоговых данных детального обследования и расчетной проверки конструкций. Анализ показал, что несущая способность отдельных элементов частично снижена вследствие физического износа, коррозионных повреждений и накопленных деформаций. Кроме того, установлено нарушение пространственной жесткости здания, что выражается в снижении устойчивости каркаса и перераспределении нагрузок между конструкциями. Имеющиеся дефекты могут прогрессировать под действием эксплуатационных и климатических факторов, повышая риск аварийных ситуаций. В связи с этим дальнейшая эксплуатация объекта признана технически и экономически нецелесообразной, так как требует значительных затрат на усиление и

восстановление конструкций. На основании проведенной оценки принято решение о полном демонтаже здания с последующей подготовкой площадки к новому строительству.

Система координат местная. Система высот Балтийская.

2.9 Ориентировочные объемы демонтажных работ составляют:

- витражные конструкции — 420 м²;
- фасадные алюминиевые панели — 836 м²;
- железобетонные конструкции — 2 415,0 м³;
- перегородки СКЦ t=390 мм — 215 м² / 56 м³;
- газобетонные блоки t=200 мм — 56 м³;
- металлоконструкции (колонны, балки) — 7,8 т;
- металлоконструкции второстепенные (лестницы, перегородки, связи) — 2,8 т;
- кровельные сэндвич-панели t=150 мм — 780 м²;
- стеновые сэндвич-панели t=100 мм — 590 м²;
- перегородки из гипсокартонных листов — 110 м²;
- тепловые сети (труба стальная 2x100мм) -67 м.пог.;
- сети водопровода (труба стальная 79мм) 55 м.пог.;
- сети канализации (труба чугунная 100мм) 9 м.пог.;
- сети канализации (труба пластиковая 100мм) 6 м.пог.;
- сети энергоснабжения 0,4кВ (кабель ???) 45 м.пог.;
- сети связи (кабель ???) 5 м.пог.;

3. ПРИРОДНО_КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатическая характеристика района приводится по данным метеостанции Алматы ОГМС и СП РК 2.04-01-2017. В соответствии с СП РК 2.04-01-2017 (строительная климатология) район изысканий расположен в III климатическом районе, подрайон В (по СП РК 2.04-01-2017 приложение Климат района резко континентальный).

Климатический район: III-В;

Снеговой район - II; Снеговая нагрузка 1,2(120) кПа(кгс/м²);

Ветровой район скоростных напоров – II; Ветровая нагрузка 0,39(39) кПа(кгс/м²);

Климатические параметры холодного периода года:

Абсолютная минимальная температура воздуха - (- 37,70С);

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98 - (- 23,30С);

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - (- 20,10С);

Температура воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98- (- 26,90С);

Температура воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,92- (- 23,40С);

Температура воздуха с обеспеченностью 0,94- (-8,10С)

Средняя месячная относительная влажность в 15ч наиболее холодного месяца (января) -65%; за

отопительный сезон -75%;
Среднее количество осадков за ноябрь-март-249мм;
Среднее месячное атмосферное на высоте установки барометра за январь - 924,1 гПа;
Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – Ю;
Средняя скорость за отопительный период-0,8м/с;
Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь – 2,0м/с;
Среднее число дней со скоростью >10м/с при отрицательной температуре воздуха- (-) нет данных;
Климатические параметры теплого периода года:
Атмосферное давление на высоте установки барометра: среднемесячное за июль – 912,7 гПа;
среднее за год -920,547 гПа;
Высота барометра над уровнем моря – 846,5 м;
Температура воздуха с обеспеченностью 0,95 – 28,20С;
Температура воздуха с обеспеченностью 0,96 – 28,90С;
Температура воздуха с обеспеченностью 0,98 – 30,80С;
Температура воздуха с обеспеченностью 0,99 – 32,40С;
Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца (июля)– 300С);
Абсолютная максимальная температура воздуха - (+43,40С);
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15ч наиболее теплого месяца (июля) – 36%;
Среднее количество осадков за апрель-октябрь – 429мм;
Суточный максимум осадков за год: средний из максимальных -39мм; наибольший из максимальных-78мм;
Преобладающее направление ветра (румбы) за июнь-август – Ю;
Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль – 1,0м/с;
Повторяемость штилей за год-22%;

4. ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

Снос объекта производится на территории г. Алматы, ул. Розыбакиева, д.259

Район работ с учетом наличия рабочих кадров, предприятий стройиндустрии, автомобильных дорог относится к освоенному.

Доставку рабочих к месту работы и обратно необходимо организовать автотранспортом подрядчика. Подъезд к строительной площадке выполнять за счет средств на временные здания и сооружения.

Строительный план выполнен на материалах топосъемки.

Транспортировка строительного осуществляется собственным и привлеченным транспортом с территории объекта на полигоны ТБО, **расположенных на мусорном полигоне ТОО «Кат Карпорейшн» в 20км. Металлолом, лом цветных металлов, а также материалы, годные для повторного применения вывозятся на территорию базы Заказчика в ХХкм**

Потребность в воде удовлетворяется за счет существующих сетей водопровода. Потребность в сжатом воздухе удовлетворяется от передвижных компрессорных станций.

Временные здания и сооружения: инвентарные, сборно-разборные и контейнерного типа.

5. СТРОЙГЕНПЛАН И ПЛОЩАДКА РАБОТ

Размещение временных зданий и сооружений выполнено в соответствии с требованиями санитарно-гигиенических, экологических и противопожарных нормативных документов, розы ветров, а также с учетом условий безопасности обслуживания и производства работ.

Площадка сноса расположена на территории городской застройки, между улицей Розыбакиева.

Общая площадь участка работ (в пределах условных границ) составляет 2625 м².

Вырубка зеленых насаждений в зоне производства работ производиться не будет. Дорожная сеть представлена автодорогами с твердым асфальтобетонным покрытием.

Общий вид объекта показано на ситуационной схеме. см. Рисунок 1.

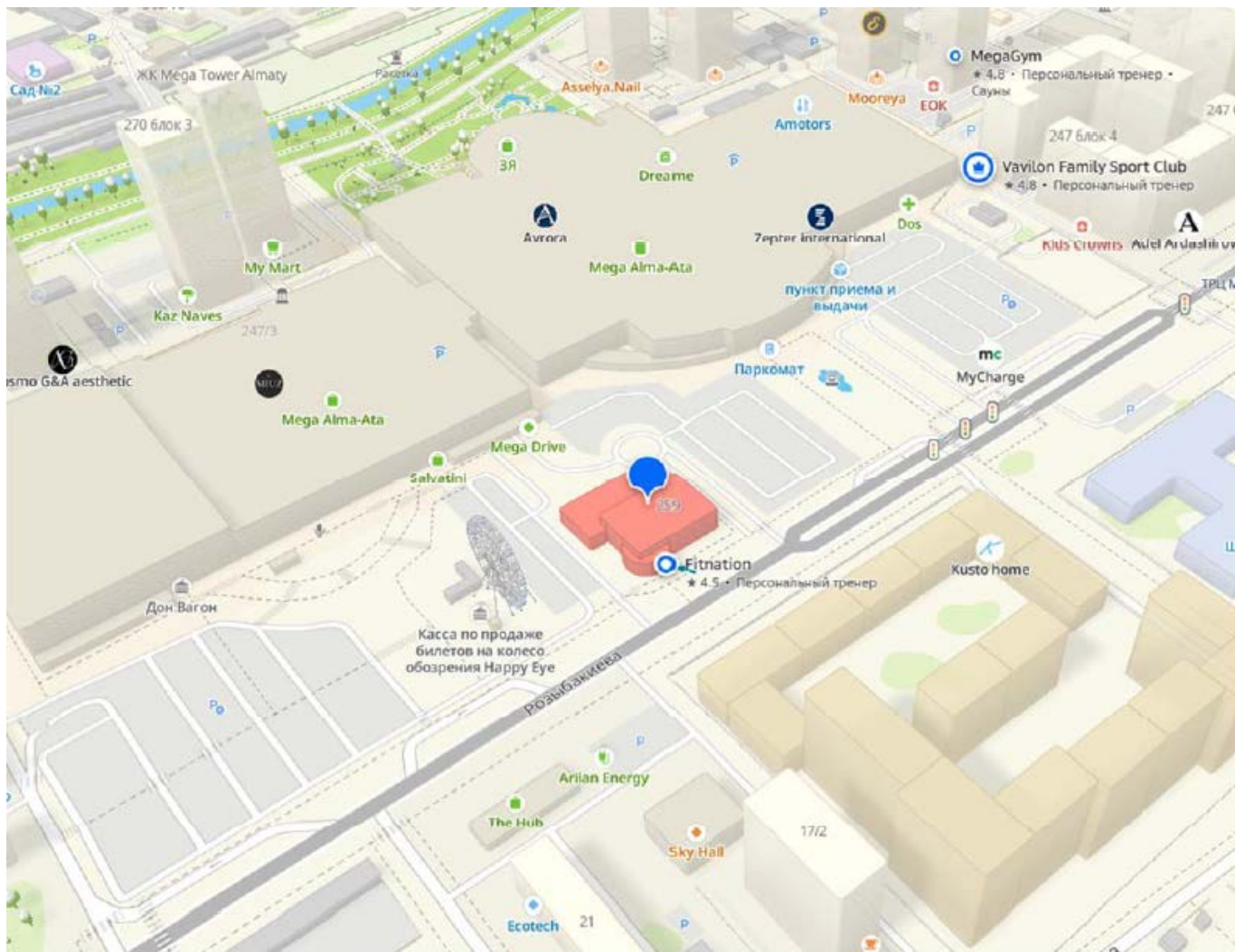


Рисунок 1 – Ситуационная схема

6. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

На территории размещаются проезды для пожарной техники с обеспечением свободного доступа к зданию со всех необходимых сторон. Ширина проездов и разворотных площадок соответствует действующим нормам. Предусмотрены подъезды к наружным противопожарным водоисточникам и ко всем зданиям и сооружениям площадки.

Вдоль здания сохраняются противопожарные разрывы до соседних строений и сооружений. Зоны эвакуационных выходов обозначены и обеспечены безопасными путями к наружным проездам. Территория предприятия оборудуется наружным освещением для безопасной эвакуации и работы служб в ночное время. Принятые решения обеспечивают соответствие требованиям пожарной безопасности и надежность эксплуатации объек

7. ОХРАНА ТРУДА

К выполнению работ по сносу здания допускается только обученный и аттестованный персонал, прошедший вводный и первичный инструктаж по охране труда. Все работники должны иметь действующие удостоверения по соответствующим профессиям и допуски к выполнению работ повышенной опасности. Перед началом смены проводится целевой инструктаж с разъяснением конкретных задач и потенциальных рисков. Обязательным условием является применение средств индивидуальной защиты, включая каски, защитные очки, перчатки, спецобувь с металлическим подноском и сигнальные жилеты. При выполнении работ с повышенным уровнем шума используются противозумные наушники или беруши, а при пылеобразовании — респираторы.

Работы на высоте выполняются с обязательным применением предохранительных поясов или страховочных систем, закрепленных за надежные анкерные устройства. Перед началом высотных работ проверяется исправность лесов, подмостей и средств подмащивания. Запрещается нахождение людей в зоне возможного падения конструкций без защитных ограждений. Опасные зоны обозначаются сигнальной лентой и предупреждающими знаками. Демонтаж конструкций осуществляется по утвержденной технологической последовательности, исключающей одновременное разрушение несущих элементов.

Назначается ответственный производитель работ, который осуществляет постоянный контроль за соблюдением требований охраны труда и техники безопасности. Он обязан организовать безопасное взаимодействие машинистов строительной техники и рабочих. Перед началом демонтажа проверяется отключение всех инженерных сетей и отсутствие напряжения на кабельных линиях. В темное время суток обеспечивается достаточное освещение рабочей зоны. При возникновении аварийной ситуации работы немедленно прекращаются, персонал выводится в безопасную зону, и принимаются меры по устранению опасности. Все мероприятия по охране труда выполняются в соответствии с действующими нормативными документами и направлены на предотвращение травматизма и обеспечение безопасных условий труда при сносе здания.

8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

При выполнении работ по сносу здания особое внимание уделяется мероприятиям по охране окружающей среды. Для снижения негативного воздействия на атмосферный воздух организуется систематическое увлажнение демонтируемых конструкций и мест образования пыли. Полив водой осуществляется в процессе разрушения бетонных элементов, а также при погрузке и перемещении строительного мусора. Увлажнение позволяет существенно снизить концентрацию пыли в рабочей зоне и на прилегающей территории. Дополнительно применяются меры по предотвращению пыления при транспортировке отходов, включая тентование кузовов самосвалов.

Движение строительной техники организуется с минимальным образованием грунтовой пыли, при необходимости производится полив временных проездов. Не допускается складирование сыпучих материалов без принятия мер по их защите от ветрового раздувания. В границах площадки устанавливается ограждение, исключающее попадание мусора за её пределы. Регулярно проводится уборка территории, прилегающей к зоне производства работ. Контролируется недопущение засорения ливневой канализации строительными отходами.

Вывоз мусора осуществляется своевременно, без длительного накопления на объекте. Все отходы направляются на специализированные полигоны или перерабатывающие предприятия. В случае выявления загрязнения прилегающей территории принимаются оперативные меры по его устранению. Реализация указанных мероприятий обеспечивает минимизацию воздействия демонтажных работ на окружающую среду и соблюдение требований природоохранного законодательства.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ

Основные этапы производства работ:

I Этап. Мобилизация.

II Этап. Демонтаж здания.

III Этап. Вывоз мусора. Демобилизация.

В этап мобилизации входит устройство временного ограждения строительной площадки сплошным забором высотой не менее 2,0 м по всему периметру участка производства работ. Ограждение выполняется из инвентарных щитов либо профилированного листа с надежным креплением к стойкам и обеспечением устойчивости к ветровым нагрузкам. По периметру предусматривается установка предупреждающих знаков, информационного щита и сигнального освещения в темное время суток. Одновременно организуется контролируемый въезд и выезд строительной техники, включая устройство ворот необходимой ширины и при необходимости временного покрытия для проезда. В зоне въезда предусматривается место для очистки колес техники и предотвращения выноса грязи на прилегающие улицы. Все мероприятия по ограждению и организации въезда выполняются до начала основных работ и направлены на обеспечение безопасности, охраны объекта и соблюдение требований действующих норм.

В связи с ограниченными размерами строительной площадки размещение временных бытовых помещений непосредственно на участке производства работ не предусматривается. Недостаточная площадь территории не позволяет безопасно организовать установку инвентарных вагончиков без создания помех для движения техники и выполнения демонтажных операций. Кроме того, размещение бытовых модулей в стесненных условиях может нарушить требования по противопожарным разрывам и безопасным проходам. В целях соблюдения норм охраны труда и санитарных требований бытовое обслуживание персонала организуется за пределами строительной площадки. Работники обеспечиваются доступом к санитарно-бытовым помещениям на близлежащих объектах либо в арендованных стационарных помещениях. Такое решение позволяет сохранить безопасную организацию строительного процесса и рационально использовать ограниченное пространство участка. Временные бытовые помещения в виду ограниченного пространства не используются.

Зоны складирования отходов на площадке сноса ограничены ввиду стесненных условий и минимальной свободной территории для временного размещения демонтируемых материалов. В связи с этим организация работ предусматривает преимущественно вывоз строительного мусора по принципу «с колес», без длительного накопления на участке. Образующиеся отходы после сортировки оперативно загружаются в автотранспорт и направляются на объекты утилизации или переработки. Допускается лишь кратковременное складирование крупногабаритных

элементов в специально отведенной зоне, не создающей помех для работы техники и безопасного перемещения персонала. Такой подход позволяет снизить нагрузку на площадку, минимизировать пылеобразование и исключить захламление территории. Организация вывоза синхронизируется с графиком демонтажных работ для обеспечения непрерывности производственного процесса и соблюдения требований безопасности.

10. ДЕМОНТАЖ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Демонтаж внутренних инженерных сетей здания: - электрические сети, сети пожарной сигнализации, сети связи, тепловые сети, сети водоснабжения и сети вентиляции.

Демонтаж наружных инженерных сетей:

- Произвести демонтаж тепловых сетей (труба стальная 2×100 мм) общей протяженностью 67 м.пог. с предварительным отключением от действующих источников теплоснабжения, сливом теплоносителя и разрезкой трубопроводов на транспортабельные участки с последующим вывозом демонтированных элементов.

- Произвести демонтаж сетей водопровода (труба стальная Ø79 мм) протяженностью 55 м.пог. с предварительным отключением и опорожнением трубопровода, демонтажем фасонных частей и запорной арматуры, заглушкой действующих участков и обратной засыпкой траншеи после завершения работ.

- Произвести демонтаж сетей канализации (труба чугунная Ø100 мм) протяженностью 9 м.пог. с разборкой труб, демонтажем соединений, заглушкой сохраняемых участков и заполнением выводов цементным раствором при необходимости.

- Произвести демонтаж сетей канализации (труба пластиковая Ø100 мм) протяженностью 6 м.пог. с аккуратной разборкой трубопровода, демонтажем соединительных элементов и герметичной заделкой существующих выпусков.

- Произвести демонтаж сетей энергоснабжения 0,4 кВ протяженностью 45 м.пог. с предварительным отключением, снятием напряжения, демонтажем кабельных линий и утилизацией кабельной продукции в установленном порядке.

- Произвести демонтаж сетей связи протяженностью 5 м.пог. с предварительным согласованием с эксплуатирующей организацией, отключением линий, извлечением кабеля и приведением трассы в проектное состояние.

Материалы пригодные для повторного использования, а также цветные металлы демонтированных сетей вывозятся на площадку, указанную Заказчиком.

11. ПОТРЕБНОСТЬ В РЕСУРСАХ

Для выполнения работ по демонтажу объекта предусматривается использование необходимого комплекса машин, механизмов и трудовых ресурсов. Основной единицей тяжелой техники является экскаватор массой 30–35 т, оснащаемый сменным навесным оборудованием для разрушения конструкций и погрузки строительных отходов. Экскаватор применяется для разборки железобетонных элементов, разработки грунта и планировки территории после сноса. Для оперативного вывоза образующихся отходов предусматривается использование самосвалов,

количество которых определяется интенсивностью демонтажных работ. Работа автотранспорта организуется по графику с минимизацией простоев и накопления мусора на площадке. Для демонтажа и перемещения крупногабаритных и тяжелых элементов конструкций применяется автокран грузоподъемностью 25 т. Использование крана позволяет обеспечить безопасное снятие металлоконструкций и отдельных железобетонных блоков. Численность персонала, задействованного на объекте, составляет ориентировочно 18–22 человека с учетом машинистов, водителей и рабочих. Состав бригады формируется с учетом этапов производства работ и необходимости соблюдения требований охраны труда. Обеспечение объекта техникой и трудовыми ресурсами направлено на выполнение демонтажных работ в установленные сроки с соблюдением требований безопасности и качества.

12. РАСЧЕТ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ РАБОТ

Продолжительность объекта «Разработка ПСД на проведение работ по утилизации (демонтаж и снос) здания фитнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, ул. Розыбакиева, д.259» определен по СН РК 1.03-01-2016 и СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II. (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2018 г.).

Согласно СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», п. 12 при отсутствии прямых норм в СП РК 1.03-101, продолжительность строительства допускается определять расчетным методом, основанным на функциональную зависимость продолжительности строительства зданий и сооружений T_m от стоимости строительно-монтажных работ C . Функциональная зависимость продолжительности строительства от стоимости СМР, учитывающей специфику хозяйственной деятельности и основных отраслей промышленности Республики Казахстан, выражается следующими функциями:

$$T_m = A_1 \ln(C) - A_2$$

$$T_m = A_1 C + A_2,$$

где C - объем строительно-монтажных работ, млн. тенге;

A_1, A_2 - параметры уравнения, принимаемые по статистическим данным

При использовании расчетного метода поправочные коэффициенты, предусмотренных в нормах не используются и принимается интервал объемов строительно-монтажных работ с учетом особенностей отраслей (подотраслей), видов производств и групп объектов.

С учетом принятых положений, подготовительный период составляет 15-25% всей продолжительности строительства.

При отсутствии исходных данных для расчета продолжительности строительства допускается использовать данные аналогичных объектов, имеющих исходные данные объемно-планировочных и конструктивных решений, примерно равную сметную стоимость строительства.

Примеры по методу определения продолжительности строительства объектов, не имеющих прямых норм в СП РК 1.03-101, представлены в Приложении А и В.

Исходя из графика норма продолжительности строительства при стоимости работ 71млн. тг составляет 10 месяцев

На основании письма №XXXXXXXXX в соответствии с директивным графиком Заказчиком назначен срок в 3 месяца. В том числе продолжительность подготовительного периода –1 месяц.

Начало работ – II квартал, май 2026 года.

Производство работ осуществляется подрядным способом с привлечением специализированных субподрядных организаций. Подрядная организация определяется на конкурсной основе.

Наименование	2026		
	май	июнь	июль
Демонтажные работы			