

«УТВЕРЖДАЮ»

Врио. главного врача
ГБУЗ ЛО «Гатчинская КМБ»


Р.В. Павлов
«11» августа 2025 г.
М.П.

**Уточнение к АКТУ
Технического осмотра**

*по объекту: «Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт
кровли здания по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район,
г. Гатчина, ул. Роцинская, д.15а, к.1»*

«11» августа 2025г

Комиссия в составе председателя: заместителя главного врача по техническим вопросам Ларисы Александровны Казырицкой, членов: ООО «АртМир Проект»: главного инженера проекта Аврамовой Марины Петровны, инженера Качалова Сергея Александровича, инженера Шамко Евгения Андреевича, произвела обследование объекта капитального строительства: «Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт кровли здания по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Роцинская, д.15а, к.1», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Роцинская, д.15а, к.1. На предмет технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, Количественной оценки фактических показателей качества строительных конструкций и инженерного оборудования по состоянию на дату обследования, для определения состава работ и объёмов по капитальному ремонту объекта капитального строительства.

I. Общие сведения об объекте

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1	Год возведения объекта	г.	1976
2	Год последнего капитального ремонта	г.	-
3	Строительный объем	м ³	45284
4	Количество этажей	шт.	Разное число надземных этажей (3-5)+1 подземный этаж (подвал)
5	Общая площадь здания, включая площадь пристроек, балконов, лоджий и террас	м ²	9590,7 82,3
6	Площадь застройки	м ²	2944,4
7	Площадь участка	м ²	В рамках данного проекта не рассматривается
8	Площадь благоустройства	м ²	В рамках данного проекта не рассматривается

II. Общие показатели конструктивных элементов

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Тип/материал/ Конструктивные слои элемента	Процент износа конструктивного элемента	Количес- твенный показатель (площадь, м ² /шт)
1	2	3	4	5
1	Кровля	плоская, покрытие кровли выполнено рулонным материалом в два слоя по цементно-песчаной стяжке.	100%	2911,0 м2
2	Плиты покрытия	железобетонные из сборных многопустотных плит толщиной 220 мм, ребристые плиты по железобетонным балкам, опираются на ригели (либо внутренние несущие стены) с одной стороны и на несущие наружные стены с другой стороны	15%	2911,0 м2
3	Навесы	металлический каркас, покрытие – поликарбонат/профлист	100%	5 шт; 79,8/6,3м2
4	Козырьки	железобетонные плиты, покрытие- рулонный материал по цементно-песчаной стяжке	30%	7 шт; 172, 4 м2
5	Элементы системы водоотведения	1.Водосточные воронки и трубы; 2.Картины желобов из оцинкованной стали; 3. железобетонные карнизные плиты, покрытие – рулонный материал; 4. железобетонные карнизные плиты, покрытие – профлист;	100%	1.5 шт/1,2 м2 48.0 м.п./ 22,61м2 2.64,0 м.п/32,0 м2 3. 54,2 м2/ 108,4 м.п. 4. 137,0 м2/ 171,26 м.п.
6	Вент.шахты	1.Толщина стенок 120 мм, из керамического кирпича, оштукатурены 2. Колпаки из оцинкованной стали с металлическими креплениями	100%	1.16шт/35,8м2, 2.11шт/ 12,5м2
7	Фановые стояки/выходы систем вентиляции	из чугунных труб	100%	26 шт./37 шт
8	Ограждения	металлические; 1.высота – 900 мм 2.высота-600 мм	100%	1. 11,0 м.п. 2. 223,0м.п.
9	Стены наружные	1.из силикатного кирпича, толщиной 510 мм, отделка с внутренней стороны 2.фартуки из оцинкованной стали	100% 100%	1.площадь повреждений стен– 30,0 м2 2. 104,0 м.п.
10	Дверные проемы (В рамках данного проекта	деревянная	100%	2шт/2,9 м2

	рассматриваются только выходы на кровлю)			
11	Оконные проемы (В рамках данного проекта рассматриваются только окна (продухи) чердачного пространства)	отсутствует заполнение	100%	27 шт
12	Стремянки деревянные	деревянные	100%	2 шт
13	Стремянки металлические	конструкции из металлических уголков и стержней	100%	2 шт
14	Фундаменты		В рамках данного проекта не рассматривается	
15	Стены внутренние, перегородки		В рамках данного проекта не рассматривается	
16	Перекрытие		В рамках данного проекта не рассматривается	
17	Наружная отделка (в т.ч. теплотехническое состояние ограждающих конструкций)		В рамках данного проекта не рассматривается	-
18	Внутренняя отделка		В рамках данного проекта не рассматривается	-

III. Инженерное оборудование (инженерные сети)

Таблица 3

№ п/п	Наименование системы*	Наличие/материал	Процент износа конструктивного элемента	Количественный показатель (м.п./м ³ /шт)
1	2	3	4	5
1	Теплоснабжение		В рамках данного проекта не рассматривается	-
2	Горячее водоснабжение		В рамках данного проекта не рассматривается	-
3	Холодное водоснабжение		В рамках данного проекта не рассматривается	-
4	Водоотведение		В рамках данного проекта не рассматривается	-
5	Электроснабжение			Существующее ВРУ расположено в подвальной этаже пятиэтажной части. Выделенная мощность электроснабжения – 290 кВт (согласно договору энергоснабжения №80848 от 16.02.2024

--	--	--	--	--

**В случае отсутствия какой-либо инженерной системы, следует представить обоснование ее создания при капитальном ремонте, с указанием проектных параметров и объёма работ*

В рамках капитального ремонта кровли необходимо предусмотреть мероприятия по исключению образования сосулек и наледи на кровле и в водостоках - установка на кровле кабельной системы противообледенения. Также, для защиты здания, людей и оборудования от негативных воздействий разряда молнии необходимо предусмотреть монтаж молниезащиты по всей поверхности кровли-монтаж молниеприемной сетки, токоотводов, заземления.

IV. Выводы о техническом состоянии конструктивных элементов инженерного оборудования (сетей) элементов благоустройства с указанием мероприятий по устранению дефектов

Таблица 4

№п /п	Наименование конструкций, оборудования**	Описание дефекта	Количественный показатель (площадь, м²/шт)	Мероприятия по устранению дефекта
1	2	3	4	5
Конструктивные элементы				
1.	Крыша/кровля	отслоение кровельного материала на локальных участках, трещины и разрывы кровельного материала; вздутия кровельного ковра по всему периметру или отдельных его слоев; бугристость поверхности с многочисленными отслоениями верхнего слоя рулонных материалов; неоднородность структуры покрытия; наличие пазух в местах нахлесток; отслаивания от ковра на карнизах и местах примыканий к вертикальным поверхностям; наличие грибков и других дефектов биологического происхождения; более 50% участков покрытия; физический износ покрытия, по стяжке из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм, выраженный процессом трещинообразования стяжки из ц.п.р. с шириной раскрытия трещин от 2 до 10 мм	2911,0 м2 1. Демонтаж рулонного кровельного материала (в 2 слоя) - 2911,0 м2; 2. Демонтаж стяжки из цементно-песчаного раствора толщиной 50 мм - 2911,0 м2 (145,6 м3);	Полная замена кровельного покрытия: демонтаж кровельного покрытия до железобетонных плит, с последующим устройством пирога кровли с использованием современных кровельных материалов: 1. Верхний слой кровли Техноэласт Пламя Стоп (Техноэласт ЭКП); 2. Нижний слой кровли Унифлекс ВЕНТ ЭПВ / Техноэласт ФИКС; 3. Праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ № 01; 4. Основание под кровлю – армированная цементно-песчаная стяжка , 50 мм; 5. Уклонообразующий слой – керамзитовый гравий, 50-150 мм; 6. Разделительный слой рубероид; 7. Теплоизоляционный слой – ТЕХНОРУФ Н ПРОФ, 200 мм; 8. Пароизоляционный слой – Технобарьер. Восстановление бортиков из цементно-песчаного раствора, шириной 100 мм средняя толщина 50 мм в местах примыкания. Для обеспечения мероприятий по пожарной безопасности требуется восстановление молниезащиты.

2	Плиты покрытия	Процесс трещинообразования плиты перекрытия; мелкие выбоины на поверхности плит, нарушение защитного слоя, коррозия арматуры. Повреждения на площади до 15 %.	Отбивка отслоений защитного слоя бетона плит покрытия, толщиной 30 мм - 436,5 м2/13,1м3 Общая площадь ремонта плит покрытия - 436,5 м2 (15% от 2911,0 м2). Объем - 13,1 м3. Устройство выравнивающих стяжек: тиксотропная смесь с фиброй толщиной 30 мм: $436,5\text{м}^2 \cdot 0,03\text{м} \cdot 1,02 \cdot 2000\text{кг/м}^3 = 26713,8\text{ кг}$	Восстановление защитного слоя плит специальным составом с зачисткой арматуры от коррозии: необходимо выполнить очистку отслоений защитного слоя бетона отбойным молотком, удалить ржавчину с арматурных стержней пескоструйным аппаратом, далее окрасить стержни антикоррозионным составом (грунтовка и эмаль двухкомпонентная полиуретан-акриловая) и восстановить защитный слой бетона выравнивающим ремонтным составом типа Master Emaco S488 (безусадочная быстротвердеющая сухая смесь тиксотропного типа, содержащая полимерную фибру) толщиной 30 мм.
3	Навесы	Физический износ, деформация поверхности поликарбоната и профлиста, образование коррозии, разрушение лакокрасочного покрытия	79,8/6,3м2	Замена покрытия навесов (поликарбонат-79,8 м2, профлист 6,3 м2), зачистка металлических элементов от коррозии (50 м2), предусмотреть антикоррозийную защиту-окраска эмалью ПФ-115 за 2 раза (ГОСТ 6465-76*) по слою грунта ГФ-021 (ГОСТ 25129-82)
4	Козырьки	Физический износ железобетонных плит; выраженный процессом замачивания, и как следствие отслоением защитного слоя бетона, следы увлажнения на нижней плоскости плиты и на участках стены, примыкающих к козырьку. Покрытия местами повреждены. На нижней поверхности ржавые пятна, следы протечек. Трещины. Повреждения на площади до 30 %. Частичное отсутствие требуемого уклона. Уклон плиты менее 1 %. Ширина трещин до 1мм.Отслоение кровельного материала на локальных участках, трещины и разрывы; вздутия кровельного ковра по всему периметру или отдельных его слоев; бугристость поверхности с многочисленными	172, 4 м2 Общая площадь ремонта плит козырьков - 51,72 м2 (30% от 172,4 м2). Объем - 1,6 м3. Устройство выравнивающих стяжек: тиксотропная смесь с фиброй толщиной 30 мм: $51,72\text{м}^2 \cdot 0,03\text{м} \cdot 1,02 \cdot 2000\text{кг/м}^3 = 3164,05\text{ кг}$	Полная замена существующего рулонного покрытия и стяжки из цементно-песчанного раствора толщиной 50 мм. Восстановление защитного слоя плит специальным составом с зачисткой арматуры от коррозии: необходимо выполнить очистку отслоений защитного слоя бетона отбойным молотком, удалить ржавчину с арматурных стержней пескоструйным аппаратом, далее окрасить стержни антикоррозионным составом (грунтовка и эмаль двухкомпонентная полиуретан-акриловая) и восстановить защитный слой бетона выравнивающим ремонтным составом типа Master Emaco S488 (безусадочная быстротвердеющая сухая смесь тиксотропного типа, содержащая полимерную фибру) толщиной 30 мм. Замена пирога кровли с использованием современных кровельных материалов.

		отслоениями верхнего слоя рулонных материалов; неоднородность структуры покрытия; наличие пазух в местах нахлесток; отслаивания от ковра в местах примыканий к вертикальным поверхностям; смещение конструкций в узлах сопряжений, искажение геометрических размеров.		
5	Элементы системы водоотведения	1. Водосточные воронки и трубы; Физический износ металлической водосточной трубы, деформация поверхности. 2. Картины желобов шириной 500 мм из оцинкованной стали; Физический износ водосточного желоба, деформация поверхности, смещение конструкций в узлах сопряжений, искажение геометрических размеров; 3. железобетонные карнизные плиты, покрытие – рулонный материал; Физический износ железобетонных карнизных плит; выраженный процесс замачивания, и как следствие отслоением защитного слоя бетона, следы увлажнения на нижней плоскости плиты. Отслоение кровельного материала, трещины и разрывы; вздутия кровельного ковра, бугристость поверхности с многочисленными отслоениями верхнего слоя рулонных материалов; неоднородность структуры покрытия;	1. водосточные воронки - 5 шт Площадь воронок: $5 \times 0,24 = 1,2$ м²; Водосточные трубы - 48,0 м.п. Площадь водосточных труб: $48,0 \text{ м.п.} \times 3,14 \times 0,15 \text{ м} = 22,61$ м² 2. 64,0 м.п./32,0 м² 3. 54,2 м²/ 108,4 м.п.	1 и 2. Замена водосточных воронок, труб, картин настенных желобов. Для обеспечения требований «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» требуется установка кабельной системы противообледенения. 3. Полная замена кровельного покрытия: демонтаж существующего рулонного покрытия и стяжки из цементно-песчанного раствора толщиной 50 мм. Восстановление защитного слоя плит специальным составом с зачисткой арматуры от коррозии: необходимо выполнить очистку отслоений защитного слоя бетона отбойным молотком, удалить ржавчину с арматурных стержней пескоструйным аппаратом, далее окрасить стержни антикоррозионным составом (грунтовка и эмаль двухкомпонентная полиуретан-акриловая) и восстановить защитный слой бетона выравнивающим ремонтным составом типа Master Emaco S488 (безусадочная быстротвердеющая сухая смесь

		наличие пазух в местах нахлесток. 4. железобетонные карнизные плиты, покрытие шириной 800 мм– профлист; Физический износ железобетонных карнизных плит; выраженный процессом замачивания, и как следствие отслоением защитного слоя бетона, следы увлажнения на нижней плоскости плиты. Физический износ и деформация поверхности профлиста, образование коррозии Физический износ металлического водосточного желоба, деформация поверхности Физический износ металлической водосточной трубы, деформация поверхности деформация отдельных конструктивных элементов; смещение конструкций в узлах сопряжений, искажение геометрических размеров; Разрушение водостоков водоотведения атмосферных осадков с крыши; более 50% участков покрытия На некоторых участках полностью отсутствует водосточная система, ранее она была демонтирована ввиду износа. На некоторых участках полностью отсутствует	4. 137,0 м2/ 171,26 м.п. Предусмотреть замену покрытия из профлиста – 137,0 м2 Общая площадь восстановления карнизных плит (по пунктам 3 и 4):(108,4м.п.+171,26 м.п.)*0,5м (ширина карнизных плит) =139,83 м2. Объем - 4,19 м3. Устройство выравнивающих стяжек: тиксотропная смесь с фиброй толщиной 30 мм: 139,83м2*0,03м*1,02*2000кг/м3= 8557,59 кг	тиксотропного типа, содержащая полимерную фибру) толщиной 30 мм. Замена пирога кровли с использованием современных кровельных материалов. Замена водосточной системы. Для обеспечения требований «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» требуется установка кабельной системы противообледенения. 4.Полная замена покрытия шириной 800 мм из профлиста. Восстановление поверхности специальным составом: необходимо выполнить очистку отслоений защитного слоя бетона отбойным молотком, удалить ржавчину с арматурных стержней пескоструйным аппаратом, далее окрасить стержни антикоррозионным составом (грунтовка и эмаль двухкомпонентная полиуретан-акриловая) и восстановить защитный слой бетона выравнивающим ремонтным составом типа Master Emaco S488 (безусадочная быстротвердеющая сухая смесь тиксотропного типа, содержащая полимерную фибру) толщиной 30 мм. Замена металлического каркаса из профильной трубы. Замена профлиста. Устройство водосточной системы. Установка кабельной системы противообледенения
--	--	--	---	--

		покрытие из профлиста, ранее оно было демонтировано ввиду износа.		
6	Вент.шахты	Физический износ и деформация, выраженные нарушением защитных отделочных слоев (штукатурка), искажением геометрических размеров, деформация; коррозия металлических элементов либо отсутствие защитного колпака от атмосферных осадков; На некоторых вент.шахтах отсутствуют колпаки, ранее они были демонтировано ввиду износа.	1.16 шт/35,8 м2, 2.11шт/ 12,5м2	1. Замена штукатурки с поверхности. Восстановление поверхности кладки специальным составом, утепление минераловатными плитами, штукатурка по стеклотканной сетке, окраска силикатной атмосферостойкой фасадной краской. 2. Замена колпаков. Устройство примыканий новой рулонной кровли
7	Фановые стояки/выходы систем вентиляции	Физический износ и деформация, образование коррозии; отсутствие колпаков	26 шт./37 шт	Замена в пределах покрытия, устройство гильз (при необходимости). Устройство примыканий новой рулонной кровли
8	Ограждения	Физический износ ограждений, выраженный процессом корроирования с потерей несущей способности сварных соединений и искажением геометрических размеров; нарушением проектного положения. На некоторых участках полностью отсутствует ограждение, ранее оно было демонтировано ввиду износа.	1. 11,0 м.п (h=900 мм) . 2. 223,0м.п. (h=600 мм)	Замена существующих ограждений на ограждения нормативной высоты. Требуется дополнительное устройство ограждения в количестве – 273 м.п.
9	Стены наружные (парапеты)	1.Физический износ силикатной кирпичной кладки, отдельные трещины и выбоины 2. Фартуки из оцинкованной стали	1.30,0 м2 2. 104,0 м.п./83,2 м2	1.Замена штукатурки поверхности кладки парапетов 2.Замена фартуков из оцинкованной стали
10	Дверные проемы	Физический износ и перекос конструкций дверных полотен, выраженный процессом корроирования. Физический износ дверных коробок, выраженный процессом корроирования. В рамках данного проекта рассматриваются только выходы на кровлю.	2шт/2,9 м2	Замена стальной двери, утепленной

11	Оконные проемы (продухи)	Отсутствует заполнение. В рамках данного проекта рассматриваются только окна чердачного пространства	27 шт	Восстановление вентиляционных металлических решеток
12	Стремянки деревянные	Загнивание деревянных элементов конструкций, излом дерева, трещинообразование; наличие грибков и других дефектов биологического происхождения	2 шт (общий вес 100 кг)	Замена на металлические стремянки
13	Стремянки металлические	Физический износ, образование коррозии, разрушение лакокрасочного покрытия; потеря несущей способности сварных соединений и искажение геометрических размеров; нарушение проектного положения	2 шт (общий вес 600 кг)	Замена металлических стремянок. По нормам пожарной безопасности требуется дополнительное устройство стремянок в количестве 9 шт.
Инженерное оборудование (инженерные сети)				
1.	В рамках данного проекта не рассматривается			
Элементы благоустройства				
1.	В рамках данного проекта не рассматривается			-

В случае замены или восстановления существующего технологического оборудования капитального строительства, необходимо дополнить акт перечнем такого оборудования с указанием его работоспособности (не требуется)

V. Условия производства работ по капитальному ремонту***:

***Указываются особенности производства работ, позволяющие применять корректирующие коэффициенты в сметной документации. Например, указывается полигон для утилизации, расстояние от объекта до полигона и т.п.

Работы по ремонту выполняются по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Роцинская, д.15а, к.1.

Непосредственно на площадке строительства имеются: автопроезды с асфальтобетонным покрытием. Участок расположен в районе с хорошо развитой дорожной сетью. При перевозке грузов специальный транспорт не требуется. Сложных участков, требующих обхода или преодоления специальными техническими средствами на маршрутах движения - нет. Дополнительных обходов препятствий и преград при выполнении работ не предусматривается.

Удовлетворение потребности в работах предусматривается за счет производственного подразделения подрядной организации. Рекомендуется использование местной рабочей силы соответствующей квалификации. К строительству привлекаются подрядные организации, имеющие достаточный опыт в строительстве аналогичных объектов и оснащенные квалифицированными кадрами, необходимыми механизмами и оборудованием.

Потребность в жилье и социально-бытовом обслуживании персонала, участвующего в строительстве, отсутствует.

Земельный участок представляет собой территорию с застройкой сложной конфигурации, с сетью подземных и надземных коммуникаций. Площадка подготовлена в инженерном отношении. Использование земельных участков вне предоставляемого земельного участка не требуется.

Территория объекта находится в условиях стесненной городской застройки.

На время проведения ремонта необходимо предусмотреть устройство защитного ограждения по ГОСТ Р 58967-2020 (предназначенные для предотвращения доступа посторонних лиц на территории и участки с опасными и вредными производственными факторами).

В проекте необходимо отразить выполнение работ в стесненных условиях - приостановка деятельности объекта ремонта (главного лечебного корпуса больницы) не предусматривается.

Строительные работы проводятся в теплое время года.

Производство работ выполняется отдельными захватками поточным методом. Таким образом, однородные процессы выполняются последовательно без перерыва.

Необходимо предусмотреть установку контейнеров для строительных отходов.

По окончании работ основного периода выполняются работы заключительного этапа: - вывоз строительного мусора на полигон ТБО. Расстояние от проектируемого объекта до полигона «Северная Самарка» (координаты: 59.851973; 30.691575) составляет 61 км.

Потребности строительства во временных зданиях и сооружениях нет.

Временное водоснабжение осуществляется от существующих сетей, водоотведение в существующую канализацию.

Потребность в электроснабжении. Силовые и осветительные установки при работе по временной схеме электроснабжения должны иметь напряжение 380/220 В. Обеспечение электроэнергией в период строительства предусматривается от существующей сети электроснабжения.

Складирование материалов, конструкций, оборудования осуществляется в отдельных помещениях здания, специально выделенных для этих целей на период выполнения работ по капитальному ремонту. Обустройство открытых складских площадок не требуется.

В случае отсутствия такой возможности, проектом предусмотреть привозные контейнеры под склады.

Обследование объекта капитального строительства проведено в соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881.

Перечисленные в настоящем Акте работы, связанные с заменой и (или) восстановлением несущих строительных конструкций, выполняются в рамках капитального ремонта.

Виды работ соответствуют Перечню работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, выполнение которых может

осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881.

Председатель комиссии:

Заместитель главного врача
по техническим вопросам
(должность)


(подпись)

Казырицкая Л.А.
(Ф.И.О.)

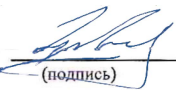
Члены комиссии:

Главный инженер проекта
(должность)


(подпись)

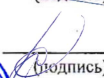
Аврамова М.П.
(Ф.И.О.)

Инженер
(должность)


(подпись)

Качалов С.А.
(Ф.И.О.)

Инженер
(должность)


(подпись)

Шамко Е.А.
(Ф.И.О.)

