

ПРОЕКТИРОВАНИЕ – ЭКСПЛУАТАЦИИ!

Вопросы эксплуатации зданий решаются и определяются при проектировании, и чем теснее связь специалистов этих отраслей, тем более качественные и экономически целесообразные здания окружают нас.

На основе анализа эксплуатируемых зданий установлено, что они обладают достаточно большим количеством дефектов. Вопрос этот сложный, требует глубокого изучения, научной основы и объединения совместных усилий проектировщиков, строителей и эксплуатационщиков, широкой развитой информатики, программ обучения, публикаций и т.д.

Особую ценность может иметь банк данных анализа причин дефектов, технических решений по их устранению, изменению нормативных документов. Банк данных позволил бы избежать появления большого количества дефектов, улучшить качество проектирования и строительства зданий.

Дефекты проектирования являются причиной ухудшения эксплуатационных свойств зданий, вызывают увеличение трудозатрат и затрат на их содержание.

Изменение требований по теплозащите привело к разработке новых конструктивных решений наружных ограждающих конструкций, применению большого количества новых строительных материалов.

На практике ни конструктивные решения, ни материалы не прошли должной проверки применительно к Российским климатическим условиям.

Как и при типовом проектировании, недостаточное внимание уделяется условиям эксплуатации.

Так, совмещенные крыши имели много дефектов и запрещены к строительству в жилых домах в 1984 г.

Однако, сегодня имеется много конструктивных решений совмещенных крыш с применением новых материалов.

При этом не всегда решены вопросы вентиляции утепляющих слоев, примыканий, водоотвода и образования наледей.

Внедрение теплых чердаков привело к большому количеству ошибок при проектировании в части обеспечения работы чердака как камеры статического давления. Много жалоб жителей на плохую работу вентиляции в домах, имеющих крыши с теплым чердаком.

При выполнении крыш с холодным чердаком недостатки в проработке технических решений по предотвращению льдообразований, сосулек, достаточности водоотвода атмосферной влаги.

При решении конструкций стен из монолитного железобетона иногда имеются недоработки узлов сопряжений, защиты системы утепления от

атмосферной влаги, технологические сложности в возведении стен, отсутствия решений по ремонтпригодности и ремонтодоступности конструкций.

Вентиляционные блоки не обеспечивают хорошей работы вентиляции из-за технологически сложного выполнения разделок и герметичности при установке вентблоков по этажам.

Техподполья часто плохо пригодны для эксплуатации и ремонта инженерных систем.

В проектах не учитывается необходимость систематического контроля за техническим состоянием отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

Как правило отсутствуют устройства, облегчающие процесс эксплуатации и ремонта жилых домов. В частности, нет подсобных помещений для хранения хозяйственного инвентаря, мастерских по текущему ремонту домов и т. д.

Часто не предусматриваются подача воды для мытья лестниц и мусоропровода, подключение проводов для уборки лестниц, устройства для крепления консольных балок на крышах зданий к которым можно было бы подвешивать люльки для ремонта фасадов и крыш, мытья окон и т. д.

Во многих проектах очень неудобны выходы на крыши через люки в чердачных перекрытиях.

Отсутствие механизации мусороудаления, ручные работы по перегону мусора к месту загрузки в контейнеры противоречат требованиям санитарии и гигиены.

Имеется еще много пожеланий по учету требований эксплуатации на стадии проектирования.

Целесообразен постоянный контакт служб проектирования и эксплуатации.

В настоящее время по заданию ГУП «Мосжилкомплекс» Академия разрабатывает тему «Методические рекомендации по определению состава и технических характеристик общего имущественного комплекса в ходе его проектирования».

Данный документ предусматривает уже на стадии проектирования определить количественные и качественные параметры помещений и инженерного оборудования, их принадлежность и целесообразность.

В академии накоплен многолетний статистический материал по работе конструктивных элементов инженерного оборудования во времени в различных климатических регионах.

Имеются разработки по устранению имеющихся дефектов зданий.

Академия всегда готова поделиться имеющимся опытом.