

**Классификация  
промышленных зданий.  
Техническое  
обслуживание и ремонт  
зданий**

# Классификация промышленных зданий

По этажности :

- одноэтажные;
- многоэтажные.

По конструкции, в зависимости от функционального назначения стен:

- каркасные, наиболее эффективные, относятся к самонесущим стенам, применяются в отборных конструкциях;
- неполные каркасные, нагрузка воспринимается несущими наружными стенами, иногда усиленными пилоэстрами.

# Классификация промышленных зданий

По конструкции крыши:

- чердачные;
- безчердачные.

По способу стока крыши дождевой воды:

- с неорганизованным водоотводом;
- с организованным водоотводом (который может быть: наружным и внутренним).

# Классификация промышленных зданий

По пожароопасности технологических процессов:

- взрывоопасные;
- взрыво-пожароопасные;
- пожароопасные.

По внутреннему влажностному режиму:

- сухие (относительная влажность до 50%);
- нормальные (от 50% до 60%);
- влажные (от 60% до 70%);
- мокрые (более 75% относительной влажности).

# Классификация промышленных зданий

По капитальности:

- капитальные (долговечные);
- некапитальные (временные 10 лет).

По долговечности конструкции:

- более 100 лет;
- от 50 до 100 лет;
- от 20 до 50 лет.

## По назначению здания и сооружения классифицируются:

- производственные здания, в которых размещаются цеха изготовляющие продукцию данного предприятия;
- подсобно-производственные, для размещения цехов обслуживающих основное производство (ремонтно-механический цех);
- энергетические здания и сооружения, в них вырабатывают и образуют электроэнергию, пар и тепло;
- складские здания, для размещения сырья, тары, готовой продукции;
- транспортные здания (гаражи);
- санитарно-технические здания и сооружения, для обслуживания систем водоснабжения, канализации, отопления и вентиляции (насосные станции);
- вспомогательные здания, предназначены для санитарно-бытовых нужд и культурного обслуживания рабочих, а также для размещения административного персонала торгующих предприятий (гардеробные, санузлы, душ, медпункты, столовая, заводоуправление, магазин).

# Система периодического планового ремонта (ППР)

В систему ППР входят:

- постоянный уход за строительными конструкциями и помещениями, с поддержанием в них требуемого температурного и влажностного режима и санитарно-гигиенического режима, включая устранение мелких повреждений, силами работающих на предприятиях;
- периодические осмотры, техническое освидетельствование зданий для оценки их технического состояния и составления плана ремонта;
- проведение ремонта.

Стоимость ППР значительна и ежегодно составляет около 2% на поддержание строительных конструкций, а с инженерным оборудованием 7-8% стоимости здания. Поэтому требуется постоянное техническое обслуживание и периодические ремонтные работы.

Минимальный срок службы некоторых видов отделки и покраски – 3 года. Поэтому периодичность сроков ремонта принята равным 3:

- через 3 года проводится профилактический текущий ремонт;
- через 6 лет выборочный (через 9 лет для новых зданий);
- через 18, 24, 30 лет комплексный капитальный ремонт, в зависимости от капитальности здания.

**Для правильного технического обслуживания и ремонта зданий необходимы следующие эксплуатационные документы:**

- техническое описание сооружения;
- паспорт строительства, сооружения.

В соответствии с **системой ППР**, все здания и сооружения, подвергаются **периодическим техническим осмотрам**. Установлено 3 вида осмотра:

- **общий сезонный**, проводят весной и осенью при приемке зданий; во всех зданиях проверяется инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- **частичный**, осматривают отдельные части и инженерные системы;
- **внеочередной осмотр**, после стихийных бедствий и по указанию.

Результат осмотра оформляют актами.

## **Комплексный капитальный ремонт**

охватывает все здания целиком, он включает замену изношенных конструкций, систем оборудования и перепланировку.

## **Выборочный капремонт** -

производится для зданий находящихся в удовлетворительном состоянии, но некоторые конструкции и оборудование, изношены и нуждаются в усилении или замене.