



"В М Л-КОНСУЛТ" ЕООД

София-п.к.1505, ул. "Черковна" №7, офис21, e-mail: vml.consult@abv.bg, тел02/4923883, факс02/492388

ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ

регистр. № от 2016 г.

**МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА ;
КВ.252, ГР.ПЕРНИК,
ОБЩИНА ПЕРНИК, ОБЛАСТ ПЕРНИК
ИДЕНТИФИКАТОР: 55871.505.679.4**

(населено място, община, област, кадастрален район, номер на поземления имот)



Забележка. При наличие на одобрена кадастрална карта регистрационният номер на сграда съвпада с идентификатора от кадастъра.



Рег. №

Част А

"Основни характеристики на строежа"

Раздел I

"Идентификационни данни и параметри"

- 1.1. Вид на строежа: Сграда
- 1.2. Предназначение на строежа: жилищна сграда
- 1.3. Категория на строежа: трета
- 1.4. Идентификатор на строежа

№ на населеното място: **55871**

№ на кадастрален район: **505**

№ на поземлен имот: **679**

№ на сграда: **55871.505.679.4**

Когато липсва кадастрална карта:

Планоснимачен №: **УПИ I**

квартал: **252**

кадастрален лист :

1.5. Адрес: **гр. Перник**

(област, община, населено място)

Ул. „Отец Паисий“ № 58

(улица №, ж. к., квартал, блок, вход)

1.6. Година на построяване: **до 2000 г.**

1.7. Вид собственост : **Частна**

(държавна, общинска, частна, друга)

1.8. Промени (строителни и монтажни дейности) по време на експлоатацията
година на извършване :

1.8.1. Вид на промените: **частични преустройства**

(реконструкция (в т.ч. надстрояване и пристрояване), основно обновяване, основен ремонт, промяна на предназначението)

1.8.2. Промени по чл. 151 от ЗУТ (без разрешение за строеж):

- остъкляване на балкони с различен вид дограма (PVC, AL или дървена);
- частично затваряне на балкони посредством зидария от Итонг или тухли и PVC/AL/дървена дограма, както и приобщаване на някои от тях към прилежащите помещения (обединяване на помещението с терасата) чрез демонтаж на съществуващите прозорци и балконски врати и премахване на подпр. бръстунг (частично или напълно);
- смяна на предназначението на някои помещения (например от кухня в спалня и др.);

- затваряне на отвори на врати и отваряне на нови в тухлени стени;
премахване на части от тухлени стени и обединяване на помещения
(приобщаване на килер към кухнята в някои тристайни апартаменти, като по
този начин е увеличена площта на кухнята;

- в някои четиристайни апартаменти кухня и трапезария са обединени в едно помещение и свързани посредством врата с дневната, в други трапезарията и дневната са обединени в едно помещение, а в някои от тристайните апартаменти са обединени кухня и дневна) и т.н.

(вътрешни преустройства при условията на чл.151, т. 3 от ЗУТ, текущ ремонт съгласно чл. 151, т. 4, 5 и 6 от ЗУТ)

1.8.2.2. Опис на наличните документи за извършените промени: няма

1.9. Опис на наличните документи:

1.9.1. Инвестиционен проект – Запазена е голяма част от техническа документация- проекти по специалности- Архитектурна, Конструктивна, Електро, ВиК, ОВК и др.

1.9.2. Разрешение за строеж : № 113/02.06.1981г.

1.9.3. Преработка на инвестиционния проект, одобрена на от .., вписана с/на... г. – няма преработка

1.9.4. Екзекутивна документация: Екзекутивна документация от 1998г. регистрирана в Община Перник

Изготвено е екзекутивно, архитектурно заснемане на жилищната сграда- от „ВМЛ- КОНСУЛТ“ ЕООД

1.9.5. Констативен акт по чл. 176, ал. 1 от ЗУТ , съставен на 30.10.2006г.

1.9.6. Държавна приемателна комисия

1.9.7. Разрешение за ползване № ДК-07-02/19.02.2008г., издадено от РДНСК-Перник

1.9.6. Държавна приемателна комисия - Протокол обр.16 от 07.02.2008г.

1.9.8. Удостоверение за търпимост № от..... г., издадено от - няма

1.10. Други данни в зависимост от вида и предназначението на строежа:

Технически паспорт , рег.№ 07/39 от 08.05.2007г.

Раздел II

"Основни обемно-планировъчни и функционални показатели"

2.1. За сгради:

2.1.1. Площи

застроена площ:

- секции „А“ и „Б“- 463,94 м²

- секция „В“- 351,10 м²

- разгъната застроена площ: 7 965,20 м² без сутерен; 8 473,80 м² със сутерен

2.1.2. Застроен обем: 24 640 м³

2.1.3. Височина: Н= 27,06 м

2.1.4. Етажи

-Надземни- 8 етажа/ партер + седем жилищни /

-подземни етажи: трите входа са със сутерен



2.1.5. Инсталационна и технологична осигуреност:

сградни инсталации:

отоплителна, вентилационна, водопроводна, канализационна и електро;

сградни отклонения: топлофикационно, водопроводно, канализационно, кабели НН;

(в т.ч. сградни инсталации, сградни отклонения, съоръжения, технологично оборудване, системи за безопасност)

2.2. За съоръжения на техническата инфраструктура:

2.2.1. Местоположение (наземни, надземни, подземни):

2.2.2. Габарити:

(височина, широчина, дължина, диаметър и др.)

2.2.3. Функционални характеристики:

(капацитет, носимоспособност, пропускателна способност, налягане, напрежение, мощност и др.),

2.2.4. Сервитути:

2.3. Други специфични характерни показатели в зависимост от вида и предназначението на строежа

Раздел III

"Основни технически характеристики"

3.1. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 и 2 от ЗУТ към сградите

3.1.1. Вид на строителната система, тип на конструкцията

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Отец Паисий“ №58 в гр. Перник се състои от две блок-секции, разположени на деформационна фуга един спрямо друг. Едната блок-секция е с два входа – А и Б, а другата – един вход – В. Всички входове се състоят от по седем жилищни етажа, партерен етаж с магазини и офиси и полувкопан сутерен с гаражи, мазета и общи помещения.

Основната носеща конструкция на сградата е масивна стоманобетонова, със скелетно-безгредова конструктивна схема - вертикални носещи елементи (колони и шайби) и хоризонтални диафрагми (плочи), изпълнена по системата пакетно повдигани плочи. По отношение на конструкцията етажите са типови.

Конструкциите на покривите на машинните помещения са гредови плочи, изпълнени по монолитен способ с преместваем кофраж, като продължение на стълбищните и асансьорните клетки.

Основите на сградата са единични фундаменти под колоните, някои от тях – обединени (общи) и ивични основи под сутеренни стени с дебелина 55 см. Сутеренните стени до ниво първи жилищен етаж са изпълнени от монолитен стоманобетон с дебелина 40 см.

Всички стени по етажите са изпълнени от решетъчни тухли на вароциментов разтвор. Фасадните стени са с дебелина 25 см, а вътрешните 25 см и 12 см.



Стените по всички етажи са самоносещи, Връзката на стените с колоните е еластична, осъществена с варов разтвор.

Покривна конструкция. Покривът на многофамилната жилищна сграда е тип „студен“, състоящ се от две стоманобетонни плочи, между които е оформено подпокривно пространство със светла височина 120 см.

3.1.2. Механично съпротивление и устойчивост на конструкцията:

В статическо отношение конструкцията представлява пространствена система от колони, шайби, частично греди (в сутерена, на стълбищната клетка и машинното помещение) и етажни плочи, изпълнена по системата пакетно повдигани плочи, кораво свързани помежду си.

Многофамилната жилищна сграда, находяща се на ул. „Отец Паисий“ №58 в гр.Перник е въведена в експлоатация през 2008 г.

Конструкциите ѝ са проектирани и осигурявани за вертикални и хоризонтални натоварвания по изискванията на действалите към периода на проектирането им (1976 г. -1978 г.) строителни норми, а именно:

- „Натоварване на сгради и съоръжения. Правилник за проектиране от 1964 г., допълнение от 1970 г.;
- „Правилник за проектиране на бетонни и стоманобетонни конструкции“ - 1967г.;
- „Правилник за строителство в земетръсни райони“ (ПСЗР) -1964 г., изм. и доп.1972 г. и „Указания за проектиране и изпълнение на жилищни и обществени сгради в земетръсни райони“ от 1977 г.
- „Норми и правила за проектиране на земната основа на сгради и съоръжения.
- „Плоско фундиране“ -1970 г.

Съгласно посочените нормативни документи, носимоспособността на конструкциите е осигурена на базата на нормативно полезно натоварване за помещения в жилищни сгради от 150 кг/м^2 ($1,50 \text{ kN/m}^2$) с коефициент на претоварване 1,4, т.е. изчислително полезно натоварване от 210 кг/м^2 ($2,10 \text{ kN/m}^2$).

За коридори и стълбища в жилищни сгради нормативното натоварване е било 300 кг/м^2 ($3,00 \text{ kN/m}^2$) с коефициент на претоварване 1,3, т.е. изчислителен полезен товар за коридори 390 кг/м^2 ($3,90 \text{ kN/m}^2$).

Нормативното натоварване за гр.Перник от сняг е било 70 кг/м^2 ($0,50 \text{ kN/m}^2$) с коефициент на претоварване 1,4, т.е. изчислителното натоварване от сняг е 98 кг/м^2 ($0,98 \text{ kN / m}^2$).

Използваният бетон за основи, съгласно конструктивните чертежи, е марка БМ 150 с $R_{пр} = 6,50 \text{ Мра}$ и БМ 200 с призмена якост $R_{пр} = 8,00 \text{ Мра}$ – за трета стъпка на фундаменти и подколониците.



Използваната армировка в основите вероятно е АІ-п с изчислително съпротивление 2500 кг/см^2 (250 МПа) и АІІІ (с периодичен профил) с $R_a = 3600 \text{ кг/см}^2$ (360 МПа).

Използваният бетон за подовите плочи и монолитни колони и шайби е БМ 200 с призмена якост $R_{пр} = 8,00 \text{ МПа}$. Използваната стомана при сглобяемите елементи е Ст АІ-п и АІІІ със съответно изчислително съпротивление 250 МПа (2500 кг/см^2) и 360 МПа (3600 кг/см^2).

Коефициентите за претоварване от собствено тегло са били:

- за стоманобетонната конструкция 1,1 ;
- за топлоизолационни и пълнежни пластове 1,3.

Носимоспособност по действащите норми

Осигуряването на носимоспособността на сградите(като еталонна нормативна стойност) в настоящия момент е регламентирано от "Наредба № 3 за основните положения за проектиране на конструкции на строежите и за въздействията върху тях" от 2005 г.

Сравнението между натоварвания и въздействия, съгласно действащите в годините на проектирането нормативни документи, описани по-горе и тези по действащите в момента норми, е направено в доклада с резултати от конструктивната обследване.

От направения анализ на натоварванията се вижда, че постоянните натоварвания от собствено тегло и временните експлоатационни товари са еднакви или близки до тези, определени по нормите, действали по време на проектиране на сградата и сега действащите норми..

Съгласно „Наредба №3“, Раздел III, Чл. 52, Табл. 3, експлоатационните нормативни натоварвания към настоящия момент се определят за жилища – $1,5 \text{ kN/m}^2$, коефициент за натоварване $\gamma_f = 1,3$, т.е. изчислителен експлоатационен товар $1,95 \text{ kN/m}^2$; за стълбища и балкони - $3,0 \text{ kN/m}^2$, с коефициент за натоварване: $\gamma_f=1,3$, т.е. изчислителен експлоатационен товар – $3,9 \text{ kN/m}^2$, за неизползваеми покриви – $0,5 \text{ kN/m}^2$, с коефициент за натоварване: $\gamma_f=1,3$, т.е. изчислителен експлоатационен товар – $0,65 \text{ kN/m}^2$. Сравнението показва, че конструкцията е изчислена за по – голям вертикален експлоатационен товар в стаите и покрива от определения по действащите норми. Товарът за стълбища и балкони е еднакъв.

Натоварването от сняг за Перник по настоящите норми е $1,14 \text{ kN/m}^2$ с коефициент на натоварване $\gamma_f = 1,4$ и изчислително натоварване $1,596 \text{ kN/m}^2$, което е завишено спрямо предишното изчислително натоварване от сняг. Влиянието на завишението на натоварването от сняг по покривната конструкция е 11 % от общото ѝ натоварване, което по експертна оценка не оказва значително влияние върху носимоспособността на покривната конструкция и може да се поеме от нея, поради наличните резерви.



„ВМА-КОНСУЛТ“ ЕООД - София	
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР	
№ РК 0433/14.04.15 г.	
Управител: инж. Вл. Петков	/
София, дата: 04.2016 г.	(Получено)

Коефициентът за натоварване за собствено тегло за стоманобетонната конструкция по настоящите норми е $\gamma_f = 1,20$, при коефициент на натоварване към момента на проектиране 1,10. За изолационните и довършителни слоеве коефициентът е $\gamma_f = 1,35$ (за дейности, извършвани на строителната площадка), а по старите норми е 1,30.

Отнесено към общото натоварване на конструкцията, влиянието на коефициента за натоварване за собствено тегло е 6 %, което не влияе съществено на конструкцията, поради разгледаните фактори.

При огледа на конструкцията се установи, че стоманобетоновите елементи са със запазени връзки, армировъчните пръти в стоманобетонните елементи са с необходимото бетоново покритие и няма признаци на корозия, с изключенията, описани в изложението. Следователно механичното съпротивление и устойчивост на стоманобетонната конструкция за вертикални товари не е намалена в сравнение с проектната.

Действителни якостни характеристики на бетона към настоящия момент:

Бетонът на монтажните носещи колони удовлетворява клас по якост на натиск B30, а на монолитните шайби и колони в сутерена – B 25, т.е. по-висок клас от проектния.

По настоящите норми бетон клас бетон клас B15 е с якост на натиск $R_b = 9,5$ Мра, бетон клас B20 е с якост на натиск $R_b = 11,5$ Мра, бетон клас B25 е с якост на натиск $R_b = 14,5$ Мра, бетон клас B30 е с якост на натиск $R_b = 17,0$ Мра, а бетон клас B35 е с якост на натиск $R_b = 19,5$ Мра.

Заснемане и диагностика на армировката

Установена е носеща вертикална армировка в монтажните колони в сутерена 6N40 и стремена $\phi 8/15$ см, в монтажните колони на VII етаж – носеща 6N25-28 и стремена $\phi 8/15$ см, а в монолитни колони в сутерена - 8 N16 и стремена $\phi 8/15$ см.

Установената армировка отговаря на изискванията на нормативните документи към момента на въвеждане в експлоатация.

Сравнение на изчислителното съпротивление на армировката:

Клас AI:

- изчислително съпротивление (1967 г.) – 210 Мра
- изчислително съпротивление – действащи норми – 235 Мра

Клас AII:

- изчислително съпротивление (1967 г.) – 250 Мра
- изчислително съпротивление – действащи норми – 295 Мра

Клас AIII:

- изчислително съпротивление (1967 г.) – 360 Мра
- изчислително съпротивление – действащи норми – 410 Мра



„ВМА-КОНСУАТ“ ЕООД - София	
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР	
№ РК 0433/14.04.15 г.	
Управител: <u>Никола Вел. Петков</u>	(Подпис)
София, Дата: <u>04.20.16г.</u>	

Заклучение: Бетонът и армировката в стоманобетоновите елементи на носещата конструкция на сградата са запазили якостните си характеристики. Не се наблюдават недопустими деформации и пукнатини, армировката като цяло е с необходимото бетоново покритие. Конструкцията е запазила своята проектна носимоспособност за вертикални товари.

От направения анализ се достига до извода, че конструкцията на сградата отговаря на изискванията за носимоспособност при вертикални натоварвания, съгласно сега действащите нормативни документи и състоянието ѝ не носи риск при поемането на вертикални натоварвания.

Сеизмична устойчивост:

Сградата е проектирана и построена в съответствие с „Правилник за строителство в земетръсни райони“ (ПСЗР) -1964 г., изм. от 1972 г., базиран на „динамичната теория“. В него е въведено сеизмичното райониране по международната сеизмична скала на Медведев-Шпонхойер-Карник (MSK-64).

Съгласно тези норми земетръсната интензивност на района на гр. Перник е била от VI-та степен. От запазените статически изчисления за конструкция е видно, че тя е изследвана за тази земетръсна интензивност, със сейсмичен коефициент $K_s=0,05$.

По сега действащите норми Наредба № РД-02-20-2 за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони от 2012г., гр. Перник е със земетръсна интензивност от VIII-ма степен и сеизмичен коефициент $K_s = 0,15$.

От анализ на данните в конструктивния доклад е направен извод, че сеизмичните сили, определени по действащите към момента норми, са по-големи от силите, определени по нормите от 1964 г. Това показва, че действащите сейсмични норми са със завишени изискванията за механично съпротивление и устойчивост на конструкциите на сградите.

От направените сравнителни анализи на сейсмичните сили, изчислени по ПСЗР-64 и съответно по сегашните норми, представени в „Осигуряване на сградите за сейсмични въздействия, КИИП, Инженерен форум, №6 от 2012 г., е видно, че в повечето от разглежданите случаи сеизмичните сили, определени по нормите от 1964 г. са по-големи от изчислените по сега действащите норми при една и съща земетръсна интензивност.

При обследването на конструкцията и сканирането на армировката при носещи елементи се констатира, че изпълненото строителство отговаря на одобрения инвестиционен проект и нормативните изисквания към момента на проектиране.

Носещите конструктивни елементи са в добро състояние, без пукнатини и депланации. Не се наблюдават недопустими повреди и деформации от действалите постоянни и временни, вертикални и хоризонтални натоварвания. Не са извършвани преустройства, свързани с промяна на масата на етажните нива. Сградата има коравина срещу хоризонтални натоварване с интензивност от VI степен.

СИДИ-КОИП
„СИДИ-КОИП“ ООД
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР
№ РК 0433/13-04.15
Управител: инж. Вл. Петков
София, дата: 04.2016г.

По експертна оценка, предвид гореизложеното и на основание изискванията на чл.6, ал.2 на Наредба № РД-02-20-2 от 15.03.2012 г., считаме, че на сегашния етап не следва да се изпълняват специални укрепителни работи за повишаване сеизмичната устойчивост на сградата.

Задължително е да се изпълнят предписаните мерки за привеждане на конструкцията във вида, в който е построена.

Разглежданата жилищна сграда е неосигурена на сеизмични въздействия, съгласно Допълнителна разпоредба §1, т.4 на Наредба № РД-02-20-2 от 15.03.2012г. Чл.5 на същата наредба допуска на неосигурените сгради да се даде положителна оценка за сеизмична осигуреност в съответствие с чл.6, ал.2.

Оценката за сеизмичната осигуреност на сградата е положителна, съгласно чл.6, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2 от 15.03.2012 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

Приема се, че са налице несъществени изменения в конструкцията на строежа, тъй като носещата му способност и коравина, включително сеизмичната му осигуреност и дълготрайност, съответстват на изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждането му в експлоатация, при което са изпълнени следните условия:

- основната носеща конструкция на сградата видимо няма деформации и повреди, които застрашават сигурността ѝ;
- осигурено е поемането на вертикалните натоварвания по цялата височина на сградата до основите включително;
- през годините на експлоатация на етажните нива не са извършвани преустройства и реконструкции, засягащи носещата конструкция на сградата. Масите на съответните нива не са променени.
- настъпилите промени в характеристиките на бетона и армировките, повреди от корозия, стареене и др., отговарят на изискването за относителна неизменяемост (с не повече от 5%) на носещата способност, коравина и дуктилност на конструкцията.

Разглежданата многофамилна жилищна сграда е в експлоатация от 8 год. Елементите на конструкцията са в много добро състояние.

Констатираните повреди, описани в доклада, оказват несъществено значение върху експлоатационната годност и устойчивост на конструкцията.

По експертна оценка при нормално поддържане на техническото състояние на конструкцията и след отстраняване на посочените повреди, експлоатационният срок на сградата е повече от 50 години.

3.1.3. Граници (степен) на пожароустойчивост (огнеустойчивост)

стойност за конкретния строеж : II -ра

еталонна нормативна стойност- II -ра степен

3.1.4. Санитарно-хигиенни изисквания и околна среда:

3.1.4.1. осветеност

стойност за конкретния строеж :магазини 416 Lx

еталонна нормативна стойност : 300 Lx

3.1.4.2. качество на въздуха

относителна влажност в %

стойност за конкретния строеж : 39-53%

еталонна нормативна стойност : 60%

скорост на въздуха и топлинно облъчване

стойност за конкретния строеж:

еталонна нормативна стойност :

3.1.4.3. санитарно-защитни зони, сервитутни зони

стойност за конкретния строеж

еталонна нормативна стойност

3.1.4.4. други изисквания за здраве и опазване на околната среда

микробиологичен анализ на вода за питейно-битови нужди

ешерихия коли - БДС 17336-93

стойност на конкретния строеж

еталонна нормативна стойност- 0 / 100 0ml

колиформи -БДС 17336-93

стойност на конкретния строеж

еталонна нормативна стойност- 0 / 100 ml

ентерококи -БДС 17335-93

стойност на конкретния строеж

еталонна нормативна стойност- 0 / 100 ml

3.1.5. Гранични стойности на нивото на шум в околната среда, в помещения на сгради, еквивалентни нива на шума от автомобилния, ж.п. и въздушния транспорт и др.

стойност за конкретния строеж : до 36 db(A).

еталонна нормативна стойност : 40 db(A).

3.1.6. Стойност на енергийната характеристика, коефициенти на топлопреминаване на сградните ограждащи елементи- ще бъдат определени след обследване на сградата, в доклада с резултати .

3.1.7. Елементи на осигурената достъпна среда- няма

3.2. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 и 2 от ЗУТ към строителните съоръжения

Доклад за резултатите от конструктивното обследване и оценка на състоянието на сградата от 04.2016 г.



„ВМА-КОНСУЛТ“ ЕООД - София	
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛНА ДИАГНОСТИКА	
№ РК 0433/14.04.15 г.	
Управител: инж. Вл. Петков	/
София, дата: 04.2016 г.	(Подпис)

Раздел IV

"Сертификати"

- 4.1. Сертификати на строежа
 - 4.1.1. Сертификат за енергийна ефективност
(номер, срок на валидност и др.)
 - 4.1.2. Сертификат за пожарна безопасност № 942 /18.12.1997 г.
(номер, срок на валидност и др.)
 - 4.1.3. Други сертификати.....
- 4.2. Сертификати на строителни конструкции и/или строителни продукти: няма
- 4.3. Декларации за съответствие на вложените строителни продукти : няма
- 4.4. Паспорти на техническото оборудване – няма
- 4.5. Други сертификати и документи

Раздел V

"Данни за собственика и за лицата, съставили или актуализирали техническия паспорт"

- 5.1. Данни за собственика :

Вход „А“

- ап.1. Ирена Иванова Захаринова
- ап.2. Весела Драгомирова Благоева
- ап.3. Иво Георгиев Евлогиев
- ап.4. Снежана Николаева Славева
- ап.5. Ефросимка Манолова Евстатиева
- ап.6. Любен Каменов Любенов
- ап.7. Татяна Павлова Благоева
- ап.8. Снежа Панчева Николова
- ап.9. Ангелина Борисова Михайлова
- ап.10. Веселин Симеонов Йорданов
- ап.11. Милчо Драгомиров Лазов
- ап.12. Пламен Кръстев Стрехарски
- ап.13. Маргарита Валентинова Мирчева
- ап.14. Доротея Димитрова Василева
- ап.15. Калин Евтимов Спасов
- ап.16. Антоанета Велинова Костова
- ап.17. Цола Славева Велкова
- ап.18. Бисер Кирилов Първанов
- ап.19. Силвия Симеонова Гоцева
- ап.20. Валентина Петрова Александрова
- ап.21. Милка Милкова Стойчева
- магазин № 1 – Маргарита Валентинова Мирчева- пълномощник
- магазин № 2 – Георги Данаилов Георгиев



магазин № 3 – Ангел Дойчев Митаров

магазин № 4 – Снежа Панчева Николова

гараж №1 – Николина Аврамова Атанасова

гараж №2 – Ангел Дойчев Митаров

Вход „Б“

ап.22. Милена Миленова Тодорова

ап.23. Милен Тодоров Асенов

ап.24. Павел Методиев Павлов

ап.25. Елена Георгиева Спасова

ап.26. Мария Пенчева Боянова

ап.27. София Младенова Василева

ап.28. Еленка Манолова Исуска

ап.29. Анита Енчева Петрунова

ап.30. Михал Викторов Костадинов

ап.31. Иван Борисов Иванов

ап.32. Велизар Юлианов Митков

ап.33. Здравчо Димитров Милев

ап.34. Юлиан Христов Стаматов

ап.35. Трендафил Славов Трънчев

ап.36. Ташо Ангелов Тенев

ап.37. Христо Филипов Златанов

ап.38. Боянка Борисова Михова

ап.39. Доньо Мирчев Киров

ап.40. Искра Тодорова Симова

ап.41. Явор Момчилов Василев

ап.42. Михаела Димитрова Димитрова

магазин № 5 – Валери Иванов Топалски

магазин № 6 – Бойко Калоянов Боянов

магазин № 7 – Анелия Милкова Мирчева

магазин № 8 – Стамена Павлова Пенева- пълномощник

Кабинет по дентална медицина-Валентин Калоянов Боянов

Вход „В“

ап.43. Симеон Методиев Алексов

ап.44. Любомир Асенов Апостолов

ап.45. Кирил Бориславов Кирилов

ап.46. Лина Григорова Николова

ап.47. Николина Аврамова Атанасова

ап.48. Красимир Владов Мирчев

ап.49. Николай Милков

ап.50. Стамена Павлова Пенева

ап.51. Цветелина Атанасова Петрова

ап.52. Стоян Траянов Кръстев



ап.53.Петранка Тодорова Атанасова

ап.54.Атанас Стоилов Васев

ап.55.Малин Георгиев Йорданов

ап.56.Димитър Георгиев Димитров

ап.57.Радослав Ленинов Владимир

ап.58.Славина Петрова Славчева

ап.59.Ивайло Ангелов Иванов

ап.60.Иво Василев Андонов

ап.61.Светлин Сайков Ивков

ап.62.Цветанка Стрезимирова Михайлова

ап.63. Даниела Асенова Симеонова

Дентални кабинети – ЕТ „Анета Мариянова – АИППДП“– Перник

Здравни и социални услуги –Гергана Николова Асенова

Търговски обект- Гергана Николова Асенова

Търговски обект- Симеон Методиев Алекс

Търговски обект- Руси Тодоров Пенев

Гараж № 3 - д-р Мариянови– АГППДП“ ООД

Гараж № 4 - Георги Любенов Тасев

5.2. Данни и лиценз на консултанта.....

5.2.1. Номер и срок на валидност на лиценза:

5.3. Данни и удостоверения за придобита пълна проектантска правоспособност

5.4. Данни за техническия ръководител за строежите от пета категория.....

5.5. Данни и удостоверения за лицата, извършили обследването и съставили
техническия паспорт на строежа:

„ВМЛ-КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 131395468, с адрес на регистрация гр.София,
бул.„Драган Цанков“№59 и адрес за кореспонденция:гр.София, ул. „Черковна“
№ 7, офис 21, представлявано и управлявано от инж.Владимир Лаков Петков,
Лиценз № РК-0433/14.04.2015г. с валидност до 2025г., за оценка на
съответствието на инвестиционните проекти и упражняване на строителен
надзор за строежите по отделните категории на чл.137, ал.1 от ЗУТ, Списък на
квалифицираните специалисти на "ВМЛ -КОНСУЛТ" ЕООД.

Експерти, участвали в съставянето на техническия паспорт по части, както
следва:

арх.Гладиола Йорданова Кунин– част " Архитектурна "

инж.Лилия Кръстева Иванова – част „Конструктивна“

инж.Любица Йосифова Леринска - част „ОВК“

инж.Лидия Христенова Манова – част " Ел"

инж.Кремена Георгиева Цочева – част " В и К "



„ВМЛ-КОНСУЛТ“ ЕООД - София	
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР	
№ РК 0433/ 14.04.15 г.	
Управител: инж. Вл. Петков	1
София дата: 04.04.15 г.	(Подпис)

инж.Владимир Асенов Владимиров, СН част "Пожарна безопасност"

инж.Симеон Петков Георгиев – ТК част "Конструктивна"

Забележка. Част "А" се съставя и при актуализация на техническия паспорт, както и при всяка промяна, извършена по време на експлоатацията на строежа.

Част Б

"Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти"

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗВЪРШЕНИ ОБСЛЕДВАНИЯ

1.1.Част "Конструктивна"

Основи и фундиране

Основите на сградата са единични фундаменти под колоните, като на близко стоящите една спряма друга колони са общи, и ивични основи с дебелина 55 см под сутеренни стени.

Сутеренните стени до ниво първи жилищен етаж са изпълнени от монолитен стоманобетон с дебелина 40 см. Котражните и бетоновите работи в нулевия цикъл са изпълнени некачествено.

Стените са криви, поради не добре укрепен котраж, бетонът е десортиран и недостатъчно уплътнен, на места бетоновото покритие на армировката с малка дебелина или липсва.

Фундирането на двете блок-секции е осъществено на кота -6,70 м спрямо котата на партерния етаж. Под фундаментите е изпълнена пясъчна възглавница с дебелина 70 см. Прието е нормативно натоварване на почвата 2,50 кг/см².

Сутеренните етажи са полувкопани, поради характера на терена, който е с наклон югоизток-сезерозапад. От тях има директни изходи на северозападната фасада на сградата. В сутерените не се наблюдава наличие на подпочвени води.

Вътрешните преградни стени на мазетата са изпълнени с тухлена зидария от единични решетъчни тухли. От огледа се установи, че теренът около сградата е без признаци за свлачищни процеси.

В бетонните стени на сградата, под кота партерен етаж, не бяха установени недопустими пукнатини и деформации от неравномерни слягания на земната основа. По общия вид на основната носеща конструкция може да се съди, че не са налице деформации на земната основа под фундаментите на колоните.

При огледа се констатира, че са налице обрушвания на бетона на монолитните греди и шайби, долната повърхност на таванските плочи над сутерените и дъната на гредите на места са с недостатъчно бетоново покритие, с открита и корозирала армировка.Необходими са мерки за възстановяване цялостта на стоманобетоновите елементи.

Посочените ограждения не претоварват подовата конструкция на балкона - товарите не превишават изчислителния проектен товар и подовата конструкция е запазила носимоспособността си. При приобщените тераси на отделни места по тавана и стените се наблюдава наличието на мухъл. Дължи се на липсата на топлоизолация и образуването на топлинни мостове. Този проблем ще бъде отстранен при изграждане на цялостния облик на фасадите и санирането им.

Дъната на откритите балкони са обрушени по фасадната линия от стичането на повърхностните води. Наблюдава се открита и корозирала армировка на плочите. Металните части на парапетите са корозирали и на места са изкривени. Нарушени са фугите между парапетите и балконите, което позволява на водата да разрушава бетона

Стени

Всички фасадни и вътрешни стени са изпълнени от решетъчни тухли на вароциментов разтвор. Фасадните стени са с дебелина 25 см., а вътрешните – 25 см. и 12 см. Стените по всички етажи са самоносещи. Връзката на стените с колоните е еластична, осъществена с варов разтвор. Щурцове над вратите са изпълнени некачествено с бесортиран бетон и армировъчни желяза с голямо сечение.

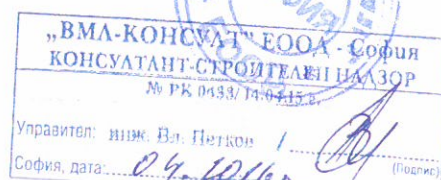
При огледа се установи, че в много от апартаментите са извършвани вътрешни преустройства, при които са премахвани стени и са изградени нови, обикновено от газобетон. В повечето случаи, новоизградените стени са по-малко и по-леки от съществуващите. Тези преустройства не засягат носещата конструкция на сградата и не я претоварват.

Голяма част от вътрешните стени, особено на по-горните етажи, са напукани под действието на хоризонталните сейсмични сили. Това се дължи на липсата на връзки между стените и стоманобетоневата конструкция, т. е. те не са укрепени.

Всички стени са самоносещи и пукнатините не представляват заплаха за сигурността на конструкцията, но създават отрицателни психологически реакции в живущите. В голяма част от апартаментите пукнатините са ремонтирани. Тъй като стените не са част от носещата конструкция на сградата, задължението за извършване на ремонта им в апартаментите е на собствениците. Такива пукнатини се наблюдават и по стените на стълбищните клетки към изходите за покривите и машинните помещения.

Покривна конструкция

Покривът на многофамилната жилищна сграда е тип „студен“, състоящ се от две плочи, между които е оформено подпокривно пространство с височина 120 см. Покривното покритие е от битумна мушама и ламаринени обшивки по бордовете, деформационната фуга и около комините.



Подпокривното пространство по фасадите е затворено с тухлена зидария, като са оставени отвори за проветряване. Оттичането на атмосферните води е вътрешно посредством воронки и водосточни тръби, заустени в хоризонталната канализация на сградата.

В годините на експлоатация са извършвани ремонти на покривите, а ламаринените обшивки по бордовете са частично подменяни. Битумната мушама е задигната по стените на машинните помещения – към момента на места е разлепена. Състоянието на покрива на сградата не е добро. Наблюдават се течове по дъното на покривните плочи и по етажите. Старите ламаринени обшивки са прогнили и изкривени, на места липсват. Комините са с нарушена мазилка.

Изпълнението на нова и качествена покривна изолация и ламаринени обшивки е задължително, с оглед запазване носимоспособността на покривните и тавански елементи, след предварително отстраняване на старите слоеве.

Деформационни фуги

Предназначението на деформационните фуги е да дадат възможност на отделните блокове, съставляващи многофамилната жилищна сграда, да се деформират свободно, без да взаимодействат помежду си. Деформационните фуги компенсират нормалните и допустими деформации от работата на носещите конструкции.

Конструкцията на разглежданата жилищна сграда се състои от две секции, разположени на деформационна фуга един спрямо друг с ширина 26 см.

Деформационната фуга по цялата си височина от плочата на партерния етаж е изпълнена като отворена, а в сутеренния етаж е затворена. В годините на експлоатация във фугата до третия етаж по северозападната фасада са наредени единични тухли без разтвор, което затруднява работата ѝ.

По югоизточната фасада в партерния етаж фугата е затворена с ламарина. На покрива са изпълнени ламаринени обшивки, оформящи и затварящи фугата, които са изкривени и изгнили.

Ниско тяло – гаражи на два етажа

В южната част на разглежданата многофамилна жилищна сграда, между ул. „Отец Паисий“ и стръмната улица „Искър“, са изградени гаражи на две нива. Покривът им е на ниво партерен етаж, откъдето е подходът за влизане във вход В. По периферията е монтиран метален парапет, който не отговаря на нормативните изисквания.

Отводняването на покрива е външно посредством улуци, разположени двустранно, и къси водосточни тръби. Гаражите са разположени на работна фуга спрямо жилищната сграда.

Входът за първо ниво гаражи е откъм ул. „Искър“, а входът за второ ниво – от запад, откъм междублоковото пространство със съседния блок.

Конструкцията на гаражите е монолитна стоманобетонова, състояща се от колони и плочи. Фундирането и изпълнено върху ивични фундаменти. Всички стени са изпълнени от единични тухли. Външната мазилка по западната фасада и разрушена от непрекъснатите течове от покривната плоча.

Конструкцията на гаражите е в добро състояние – не се наблюдават недопустими неравномарни слягания на земната основа, деформации и пукнатини по носещите елементи.

Установени са течове от покривната плоча, поради нарушена изолация, както и по периферията, където е връзката с улуките. По тавана се наблюдава карбонизирал бетон, оголена и с начална степен на корозия армировка.

Вертикална планировка - тротоари и отводняване около сградата, външни стълбища

Улица „Отец Паисий“ се намира на нивото на партерния етаж на разглежданата жилищна сграда, където са входовете А и Б. Тротоарът е изпълнен с тротоарни плочи. Тук са разположени и английските дворове за осветяване и проветряване на сутерените. След южния ръб на сградата улицата става значително по-стръмна. Тротоарната настилка е нарушена, наблюдават се напукани и липсващи плочи, израстнали треви. Английските дворове са запълнени с боклуци, а някои от решетките са с липсващи елементи. Тротоарна настилка е изпълнена и по южната фасада.

По северозападните фасади на сградата тротоарна настилка не е изпълнявана. В непосредствена близост до сутеренните стени са израстнали треви и храсти. Това създава добри условия за проникване на повърхностни води в основите на сградата и компрометиране на конструкцията ѝ.

Инсталации

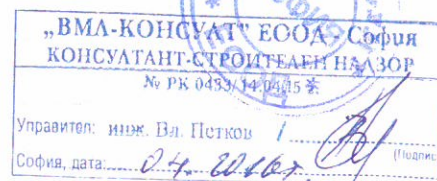
Водопроводната и канализационната инсталации в многофамилната жилищна сграда са частично амортизирани и морално остаряли. Наблюдават се недопустими течове по етажите и в сутерена от ВиК инсталациите.

Всички течове от инсталациите оказват негативно влияние върху конструкцията на сградата - върху състоянието на основите, колоните и подовите плочи, които са подложени на мокрене. Каналните води са агресивни към бетона и стоманата, което създава предпоставки за по-бързото компрометиране на конструктивните елементи. Освен това създават лоши здравно-хигиенни условия в жилищата и мазетата.

Основни изводи и заключение за състоянието на сградата

Анализът на резултатите от направените проучвания и обследване на носещите конструкции дават основания за следните изводи и оценки:

1. Многофамилната жилищна сграда на ул. „Отец Паисий“ №58 в гр. Перник се състои от две блок-секции – вх.А и вх.Б, разположени на деформационна фуга един спрямо друг. Всички входове се състоят от по седем жилищни етажа, партерен етаж с магазини и офиси и полузкопан сутерен с гаражи, мазета и общи помещения.



Основната носеща конструкция на сградата е масивна стоманобетонова, със скелетно-безгредова конструктивна схема - вертикални носещи елементи (колони и шайби) и хоризонтални диафрагми (плочи), изпълнена по системата пакетно повдигани плочи.

Конструкциите на покривите на машинните помещения са гредови плочи, изпълнени по монолитен способ с преместваем кофраж, като продължение на стълбищните и асансьорните клетки.

Основите на сградата са единични и общи фундаменти под колоните и ивични основи под сутеренни стени с дебелина 55 см. Сутеренните стени до ниво първи жилищен етаж са изпълнени от монолитен стоманобетон с дебелина 40 см.

Всички стени по етажите са изпълнени от решетъчни тухли на вароциментов разтвор. Фасадните стени са с дебелина 25 см, а вътрешните - 25 см и 12 см. Стените по всички етажи са самоносещи, Връзката на стените с колоните е еластична, осъществена с варов разтвор.

Покривът на многофамилната жилищна сграда е тип „студен“, състоящ се от две стоманобетонови плочи, между които е оформено подпокривно пространство със светла височина 120 см. Покривното покритие е от битумна мушама и ламаринени обшивки по бордовете, около комините и над деформационната фуга. Оттичането на атмосферните води е вътрешно посредством воронки и водосточни тръби, заустени в хоризонталната канализация на сградата.

2. Конструкцията на сградата отговаря на изискванията за механичното съпротивление и устойчивост, съгласно сега действащите нормативни документи и състоянието, в което се намира не носи риск относно поемане на съответните натоварвания.

Постоянните натоварвания от собствено тегло и временните експлоатационни товари (вертикални натоварвания) са еднакви или близки до тези, определени по нормите, действали по време на проектиране на сградата.

Съгласно „Наредба №3“, Раздел III, Чл. 52, Табл. 3, експлоатационните нормативни натоварвания към настоящия момент се определят за:

- жилища - $1,5 \text{ kN/m}^2$, коефициент за натоварване $\gamma_f = 1,3$, т.е. изчислителен експлоатационен товар $1,95 \text{ kN/m}^2$;
- за стълбища и балкони - $3,0 \text{ kN/m}^2$, с коефициент за натоварване: $\gamma_f = 1,3$, т.е. изчислителен експлоатационен товар - $3,9 \text{ kN/m}^2$,
- за неизползваеми покриви - $0,5 \text{ kN/m}^2$, с коефициент за натоварване: $\gamma_f = 1,3$, т.е. изчислителен експлоатационен товар - $0,65 \text{ kN/m}^2$.

Сравнението показва, че конструкцията е изчислена за по - голям експлоатационен товар в стаите и покрива от определения по действащите норми. Товарът за стълбища и балкони е еднакъв.

Натоварването от сняг за Перник по настоящите норми е $1,14 \text{ kN/m}^2$ с коефициент на натоварване $\gamma_f = 1,4$ и изчислително натоварване $1,596 \text{ kN/m}^2$, което е завишено спрямо предишното изчислително натоварване от сняг. Влиянието на завишението на натоварването от сняг по покривната конструкция е 11 % от общото ѝ натоварване, което по експертна оценка не оказва значително влияние върху носимоспособността на покривната конструкция и може да се поеме от нея, поради наличните резерви.

Коефициентът за натоварване за собствено тегло за стоманобетонната конструкция по настоящите норми е $\gamma_f = 1,20$, при коефициент на натоварване към момента на проектиране 1,10.

За изолационните и довършителни слоеве коефициентът е $\gamma_f = 1,35$ (за дейности, извършвани на строителната площадка), а по старите норми е 1,30.

Отнесено към общото натоварване на конструкцията, влиянието на коефициента за натоварване за собствено тегло е 6 %, което не влияе съществено на конструкцията, поради разгледаните фактори.

При огледа на конструкцията се установи, че стоманобетоновите монтажни елементи са със запазени връзки, армировъчните пръти в стоманобетонните елементи са с необходимото бетоновото покритие и няма признаци на корозия, с изключенията, описани в изложението. Носещите конструкции са в много добро състояние, не са настъпили недопустими повреди и деформации от действалите постоянни и временни вертикални и хоризонтални натоварвания. Следователно носещата способност на стоманобетоновата конструкция като цяло не е намалена в сравнение с проектната.

Сеизмичната осигуреност на конструкцията е анализирана в т. 2.3.2. от настоящия доклад. По експертна оценка, предвид на гореизложеното и на основание изискванията на чл.6, ал.2 на Наредба № РД-02-20-2 от 15.03.2012 г., считаме, че на сегашния етап не следва да се изпълняват специални укрепителни работи за повишаване сеизмичната устойчивост на сградата. Задължително е да се изпълнят предписаните мерки за привеждане на конструкцията във вида, в който е построена.

Оценката за сеизмичната осигуреност на сградата е положителна, съгласно чл.6, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2 от 15.03.2012 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

Приема се, че са налице несъществени изменения в конструкцията на строежа, тъй като носещата му способност и коравина, включително сейсмичната му осигуреност и дълготрайност, съответстват на изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждането му в експлоатация, при което са изпълнени следните условия:

- основната носеща конструкция на сградата видимо няма деформации и повреди, които застрашават сигурността ѝ;

- осигурено е поемането на вертикалните натоварвания по цялата височина на сградата до основите включително;



- през годините на експлоатация на етажните нива не са извършвани преустройства и реконструкции, засягащи носещи елементи на конструкцията, от което следва, че масите на съответните нива са непроменени.

- настъпилите промени в характеристиките на бетона и армировките, повреди от корозия, стареене и др., отговарят на изискването за относителна неизменяемост (с не повече от 5%) на носещата способност, коравина и дуктиленост на конструкцията.

Многофамилната жилищна сграда е в експлоатация от 8 год. Елементите на конструкцията са в добро състояние.

Констатираните повреди оказват несъществено значение върху експлоатационната годност, носимоспособност и дълготрайност на конструкцията.

По експертна оценка при нормално поддържане на техническото състояние на конструкцията и след отстраняване на посочените повреди, експлоатационният срок на сградата е повече от 50 години.

3. Установените повреди при обследването на сградата са различни по характер, степен на развитие и причини, които са ги предизвикали. Те могат да бъдат обобщени в следното:

- Обрушено бетоново покритие и корозирала армировка на таванските плочи на сутерените и в определени участъци на етажните плочи и покривните плочи;

- Напукани тухлени зидове в общите части;

- Покрив-нарушени хидроизолация, ламаринени обшивки, отводняване;

- Незадоволителна вертикална планировка – нарушени тротоарни настилки и липса на такива по две от фасадите;

- Компрометирани водопроводна и канализационна инсталации.

1.2. Част "Архитектурна"

- Сградата е проектирана, изградена и функционираща и до момента като многофамилна жилищна сграда с общо 63 апартамента и търговски обекти на първи/ партерен етаж. Състои се от две тела на дилатационна фуга едно от друго – общо три входа, с по три апартамента на етаж.

- Жилищата са едностайни, двустайни, тристайни и четиристайни, като всяко жилище съдържа необходимите жилищни и обслужващи помещения. Едностайните и двустайните апартаменти са изцяло ориентирани на югоизток и югозапад. Осигурено благоприятно изложение (югоизток или югозапад) на поне две жилищни помещения в тристайните и четиристайните апартаменти. Светлата височина на жилищните помещения е 2,62м. За всеки апартамент има осигурено складово помещение (мазе), а в някои апартаменти – складово/сервизно помещение и в самия апартамент.



„ВМА-КОНСУЛТАТ“ БООД - София	
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛЕН НАЗОР	
№ РК 0433/14.04.15 г.	
Управител: инж. Вл. Петков	1
София, дата: 24.10.2015	(Подпис)

• През годините на експлоатация в някои от апартаментите са извършвани частични преустройства и промени, състоящи се основно в остъкляване на балкони с различен вид дограма (PVC, AL или дървена); частично затваряне на балкони посредством зидария от Итонг или тухли и PVC/AL/дървена дограма, както и приобщаване на някои от тях към прилежащите помещения (обединяване на помещението с терасата) чрез демонтаж на съществуващите прозорци и балконски врати и премахване на подпр. брестунг (частично или напълно); смяна на предназначението на някои помещения (например от кухня в спалня и др.); затваряне на отвори на врати и отваряне на нови в тухлени стени; премахване на части от тухлени стени и обединяване на помещения (например приобщаване на килер към кухнята в някои тристайни апартаменти, като по този начин е увеличена площта на кухнята; в някои четиристайни апартаменти кухня и трапезария са обединени в едно помещение и свързани посредством врата с дневната, в други трапезарията и дневната са обединени в едно помещение, а в някои от тристайните апартаменти са обединени кухня и дневна) и т.н.

• Към момента на обследването сградата не удовлетворява напълно изискванията на чл. 169 от ЗУТ по отношение съществените изисквания за безопасна експлоатация; опазване здравето и живота на хората; икономия на енергия и топлосъхранение. В годините на експлоатация някои от собствениците на апартаменти са подменили част от фасадната дограма, в малки участъци са изпълнили топлоизолация по външните стени, но като цяло ограждащите повърхности на сградата, включително и старата фасадна дограма не отговарят на изискванията на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради от 15.12.2004г. (изм. и доп. Д.В. бр. 85, 88 и 92 от 2009г. ; изм. бр. 2 от 2010г.; изм. и доп бр.80 от 2013г.; доп. бр 93 от 2013г.; изм. и доп. бр.27 от 2015г.; попр. бр.31 от 2015г.; доп. бр.35 от 2015г.).

• Към момента на проектиране на сградата не е имало нормативно определени изисквания за осигуряване на достъпна среда в жилищните сгради. Обследваната многофамилна жилищна сградата не съответства на изискванията на действащата в момента Наредба № 4/01.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, вкл. за хората с увреждания.

Денивелацията от ниво прилежащ тротоар до входните площадки на входове „А“ и „Б“ и до входовете на магазините е от 10 до 50 см и се преодолява с различен брой стъпала ($1 \div 3$), без рампи.

• Към входната площадка на вх. „В“ и денталния център (обща за двата входа) е изпълнена рампа, но достъпът до нея е откъм покривната тераса над полуподземния гараж, до която се достига посредством стъпала 3 бр. стъпала от прилежащия тротоар по ул. „Отец Паисий“.

Не е осигурена достъпна среда във входните и комуникационни пространства и няма осигурен достъпен маршрут до всяко жилище – от входните фойета до първата стълбищна площадка (където е първата спирка на асансьора) се достига посредством 3– 4 стъпала, без платформа за инвалиди; габаритите на асансьорите не позволяват ползването им от хора в инвалидни колички; стълбището не съответства на изискванията на чл. 48 от Наредбата.

• **Вътрешни покрития по подове, стени и тавани:**

✓ в общите комуникационни площи (входни фойета, стълбища, междуетажни и етажни площадки) – мозайка по пода (мозаечни плочки във входните фойета на входове „А“ и „Б“, мозайка по стълбища, етажни и междуетажни площадки и мозаечни первази по стените); гранитогрес във входното фойе на вх. „В“; латекс по стени и тавани и по дъна на стълбищни рамена. Настилките като цяло са здрави и запазени, с единични несъществени напуквания по мозайката на някои етажни площадки.

По финишните покрития по стени и тавани в стълбищните клетки се наблюдават следните по-основни повреди и дефекти: хоризонтални, вертикални и паякообразни пукнатини в мазилката, подробно разгледани в доклада от конструктивното обследване на сградата; на отделни места обрушена мазилка и следи от течове (около фасадна дограма); единични участъци с опадала мазилка/шпакловка (по тавана във вх. „В“, по стени на стълбище към сутерена във вх. „Б“); на места латексовото покритие е замърсено и със захабен вид.

♦ в коридори, мазета и технически помещения в сутеренно ниво: по пода – бетонова настилка, на места неравна, напукана и обрушена. Стените и таваните в сутеренното ниво са без финишно покритие – на бетон и тухла. Бетоновите повърхности са на места груби и неравни; наблюдават се участъци с обрушено бетоново покритие и оголена армировка. На места преградните тухлени зидове са обрушени и частично премахнати. Част от мазетата са без врати и в тях има натрупани отпадъци. Много от сутеренните прозорци са счупени или липсващи, което е предпоставка за проникване на дъждовни води, шума и др. боклуци в сутерена.

♦ В полуподземния гараж: бетонова настилка по пода; тавани и стени – без финишно покритие (на бетон и тухла). Наблюдават се груби и неравни бетонови повърхности и многобройни следи от течове и компрометирани зони по таванската плоча на гаража.

♦ В апартаментите финишните покрития по подове, стени и тавани са най-разнообразни – според спецификата на помещенията и според предпочитанията на собствениците.

♦ В някои от апартаментите са извършвани скорошни ремонти и вътрешните покрития са в много добър вид; в други апартаменти финишните покрития са по-стари, но поддържани и запазени, а някои апартаменти са необитаеми към момента на огледа и в тях се извършват ремонтни дейности.

Наблюдават се следните по-основни повреди и проблеми:

✓ множество наклонени, хоризонтални и др. пукнатини по тухлени стени в апартаментите във входове „А“ и „Б“, като пукнатините са по-многобройни на последните етажи и намаляващи в по-долните етажи. Напукванията са се появили вследствие земетресението на 22.05.2012г. и са подробно разгледани и анализирани в Доклада от конструктивното обследване на сградата.

✓ участъци с кондензна влага и мухъл (поради липса на топлоизолация по ограждащите конструкции).

✓ следи от течове – около ВКК, а на места и от покрива, както и по тавани на някои усвоени балкони, над които балконът не е остъклен или приобщен; участъци с напукана, подкожушена и опадала мазилка по стени и тавани.

♦ В обектите за обществено обслужване на първи/партерен етаж финишните покрития също са най-различни, според спецификата на обекта и желанията на собствениците/ ползвателите. Част от магазините не функционират към момента на огледа, в останалите вътрешните покрития са в добър вид, а денталният център е с луксозно изпълнение на финишни покрития по под, стени и тавани.

• **Фасадна дограма** – разнообразна като вид, монтирана както по време на строителството на сградата (дървена слепена), така и частично подменена в различен период от време от собствениците на отделни апартаменти и на обектите за обществено обслужване в първи/партерен етаж.

♦ Общи части: двукрили PVC входни врати и на трите входа, комбинация от плътна и остъклена част, с интегрирани пощенски кутии в плътната част на неотваряемото крило – в много добър вид.

♦ Стълбищните клетки на трите входа са с първоначално монтираните и вече компрометирани слепени дървени прозорци – изметнати, със съсъхнала дървесина, пукнати и счупени стъкла, на места без обков; подпрозоречните им поли от поцинкована ламарина са с наченки на корозия, остарели от действието на атмосферните влияния, при някои прозорци липсват, поради което подпрозоречния перваз се обрушва.

♦ Изходите от стълбищата на трите входа към двора са с метални, еднокатни, частично остъклени врати – морално остаряла и компрометирана дограма, с висок коефициент на топлопреминаване, във вх. „А“ – с наченки на корозия по металните части. Дървените прозорчета на машинните помещения са с изпочупени стъкла, а металните капаци на изходите към покривната повърхност – неуплътнени, с луфтове и с наченки на корозия.

♦ В сутеренното ниво – дървени прозорци с единично остъкляване – изцяло компрометирана дограма – на много места счупени и липсващи стъкла, на прозорците към двора на места отворите са запушвани с ламарина и др. подръчни материали; към английските дворове на места изобщо липсват прозорчетата и в мазетата навлизат безпрепятствено дъждовни води, шума и др. боклуци. Гаражите в сутеренните нива са с двукрили метални еднокатни врати – на единият от гаражите е относително нова, здрава, в добър вид, на останалите гаражи – стари и компрометирани метални врати, изкривени, с наченки на ръжда и т.н. Първото ниво на полуподземния гараж е с двукрила метална врата с отвор без остъкляване (решетка) в горната си част (за осигуряване на естествена вентилация на гаража) – здрава, боядисана с блажна боя. Долното ниво на гаража е с плътна двукрила метална врата – с олющена боя и наченки на корозия.

♦ на търговските обекти – разнообразна дограма, както нова, съвременна PVC и AL дограма със стъклопакет, така и AL дограма по-стар тип; на някои от магазините – метални врати с остъкляване от единично или орнаментно стъкло и т.н. Металната дограма, както и монтираната на по-ранен етап AL дограма, макар и здрава и запазена, е с висок коефициент на топлопреминаване. Към вътрешния двор дограмата на складовите и др. обслужващи помещения към търговските обекти е слепена дървена и метална, с еднократно остъкляване – стара, амортизирана и като цяло компрометирана дограма.

✓ Апартаменти: разнообразна като вид, монтирана както по време на строителството на сградата (слепена дървена дограма), така и частично подменена в различен период от време от собствениците на отделни апартаменти. Подменената фасадна дограма, както и прозорците на част от остъклените балкони, е нова, съвременна (PVC или AL фасадна дограма със стъклопакет) – като цяло с добър вид и технически характеристики, с изключение на единични бройки, подменени на по-ранен етап, които са вече амортизирани. При отделни прозорци, след подмяната на дограмата не са монтирани подпрозоречни поли, а пред други монтираните поли не са с подходящ размер (не надстърчат достатъчно пред фасадната плоскост, вследствие на което водата подлизва и омокря мазилката). Слепената дървена дограма в някои апартаменти е боядисана с блажна боя, в други е с естествения вид на дървесината – в някои апартаменти по-запазена, в други със съсъхнала и напукана дървесина. Преобладаващо при старата дограма подпрозоречните поли от поцинкована ламарина са здрави, не се наблюдават посукани, изкривени или пробити поли, но на места са с наченки на корозия.

При единични бройки от старите слепени дървени прозорци (там където е изпълнена външна топлинна изолация, но дограмата не е подменена) са монтирани нови AL подпрозоречни поли.

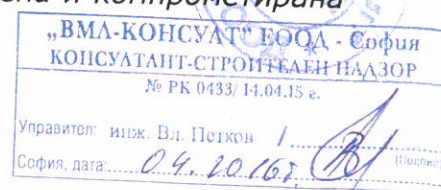
• **Интериорна дограма:** част от нея е подменена с по-нова, съвременна дограма – нови дървени и метални входни врати на повечето от апартаментите, а при някои апартаменти – двойни врати (външна метална и вътрешна дървена); масивни дървени, MDF и AL врати (плътни и частично остъклени) на помещения в някои апартаменти – здрава дограма, с много добър вид и технически характеристики. В част апартаментите интериорната дограма е старата, монтирана по време на строителството на сградата – таблени врати, боядисани с блажна боя (плътни и частично остъклени), която също към момента на обследването е като цяло здрава и запазена – не се наблюдават обрушвания по платна и каси, счупен или липсващ обков и т.н., в някои апартаменти се нуждае единствено от освежаване посредством боядисване. В денталния център интериорната дограма се състои от AL витрини и плътни, частично или изцяло остъклени врати – в отлично състояние. Вратите от стълбищните клетки към сутеренните коридори и към техническите помещения са метални, еднокатни – здрави към момента на огледа. Врати на мазетата – най различни: ковани дървени, от пресован картон и др. Някои са все още здрави, други са с напълно компрометиран вид – със счупен или липсващ обков, разкривени, незатварящи се и т.н. На единични бройки мазета са монтирани нови плътни метални врати – в добро състояние. Част от мазетата са без врати. В полуподземния гараж отделните гаражни клетки са с плътни метални еднокатни двукрили врати.

• **Покриви:**

✓ Основен покрив на сградата – плосък, "студен" тип, с вентилируемо неизползваемо подпокривно пространство с височина 120см между таванската и покривната плоча. Достъпът до горната повърхност на покрива, до подпокривното пространство и до машинното помещение на всеки вход се осъществява от различни нива на последното стълбищно рамо, през отвори с метални капаци/врати в стените.

При строителството на сградата по таванската плоча е бил положен топлоизолационен слой от насипен керамзит, който към момента на огледа е разпилян, неравномерно разпределен и с различни примеси. Покривната плоча е стоманобетонена, с финално покритие от рулонна битумна хидроизолация, която е задигната по бордове, около комини и стените на машинните помещения.

Състоянието на покрива е задоволително – при последния ремонт преди 7 години е положен изцяло един пласт нова хидроизолация с посипка, която към момента на огледа като цяло е относително здрава, но на места отлепена от стените на машинните помещения и некачествено изпълнена и компрометирана около някои комини и изведените над покрива ВКК.



При ремонта на покрива са монтирани нови поли от поцинкована ламарина по покривните бордове, но ламарината над деформационната фуга е силно корозирала. Част от комините са с обрушена и опадала мазилка и без защитни шапки, което е предпоставка за стичане на атмосферни води в комините и течове в помещенията. На покрива на вход „В“ са монтирани ретранслаторни станции на мобилни оператори; по покривната повърхност на целия блок има разпилени кабели на различни оператори, остатъци от изронена мазилка и др., което е предпоставка за нараняване и компрометиране на хидроизолацията при движение по покрива.

✓ Покривите над машинните помещения са на по-високо ниво (около 2м) спрямо основния покрив, с едностранно наклонени ст.б. покривни плочи, върху които при ремонта преди 7г. също е положена нова хидроизолация с посипка, но ламаринените обшивки са корозирали. Отводняването на тези покриви е външно, свободно върху основния покрив на сградата (без улици и водосточни тръби).

✓ Покривът на полуподземния гараж е плосък, „топъл“, с външно отводняване посредством водосборни казанчета и улици. От водосборните казанчета излизат къси участъци от водосточни тръби, от които водата се излива от височина върху терена. Върху ст.б. покривна плоча е положена рулонна хидроизолация и армирана циментова замазка/бетонова настилка. Въпреки наличието на хидроизолация, по тавана на полуподземния гараж и по дъното на ст.б. плоча над входа на първо ниво се наблюдават многобройни следи от течове.

✓ На едноетажната пристройка (част от денталния център) – плосък покрив с финиш от теракотни плочки, с външно отводняване. Към момента на огледа не се забелязват следи от течове по тавана на пристройката, но отводняването на покрива е некоректно решено – липсва воронка, а водосточната тръба е прекъсната (налице е малък участък от нея) и водата се излива свободно от височина, като се разплисква и омокря фасадната стена.

✓ Козирки над изходите от стълбището на всеки вход към двора – стоманобетонени, без хидроизолация (на бетон). По същият начин тази част от сутерена, която излиза пред основната линия на северозападната и североизточната фасади (към двора) е без хидроизолация върху ст.б. таванска плоча (която се явява „топъл“ покрив над частта от сутерена). Тези участъци са обрасли с мъх, вследствие перманентното мокрене и нерешеното оттичане на дъждовните води, а бучардата по челата на козирките е обрушена.



„ВМЛ-КОНСУЛТ“ ЕООД, София	
КОНСУЛТАНТ-СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР	
№ РК 0433/14.04.15 г.	
Управител:	инж. Вл. Петков
София, дата:	04.10.16

• **Външни покрития по стени:** фасадните стени на сградата са изпълнени от тухлена зидария с дебелина на зидарията 25см, от единични решетъчни тухли, с двустранно положена мазилка, от вън вароциментова, а от вътре варова мазилка, шпакловка и финишно покритие съгласно предназначението на помещенията. Фасадната мазилка е със захабен вид, променен цвят, износена от времето и атмосферните влияния, на места обрушена и опадала (предимно по тухлените бордове на покрива). На места се наблюдават следи от течове (от подлизване на вода) около и под фасадната дограма, по плътни балконски участъци и др. Дилатационната фуга между двете тела не е оформена (не е затворена с профил, а частично запълнена с тухли. Значително компрометирана е фасадната мазилка по североизточната и северозападната фасади (към двора), особено по сутеренните стени – с променена структура, обрушена около прозоречни отвори и в долната част на стените (до терена, където в непосредствена близост до сградата има саморасли треви и храсти); перманентно омокряна, с мухъл и т.н. На северозападната фасада на вх. „Б“ е налице неизмазан участък от стена на ниво първи етаж (на тухла). В не добро състояние е мазилката по дъната на незатворените балкони (тези които не са остъклени или приобщени към помещенията) – в близост до външната линия мазилката е компрометирана, на места подкожувана и/или опадала вследствие омокряне от проникване на вода от горната повърхност на балконите (от отворени фуги между балконската плоча и плътната долна част на балконския парапет).

През периода на експлоатация част от собствениците са изпълнявали частични подобрения по външната фасадна повърхност – в малки участъци от фасадите са изпълнени частични топлинни изолации, с финиш от минерална мазилка.

При усвояването на балконите, някои от тях са частично зазидани (оставени са прозоречни отвори с различни размери), като при някои е изпълнена само мазилка/шпакловка по новата зидария, а при други е положена външна топлинна изолация, с финиш от минерална мазилка в различен цвят. Състоянието на новоположените тънкослойни мазилки по топлоизолираните повърхности като цяло е добро, но на места се наблюдава променено оцветяване и мухъл по новите мазилки (там където липсват подпрозоречни поли или новомонтираните такива са с неподходящ размер, не надстърчат достатъчно пред фасадната плоскост и водата подлизва и перманентно омокря мазилката). Няколко балкона са затворени частично посредством видима фугирана тухлена зидария. При някои от остъклените балкони (по които не е изпълнявана топлинна изолация), ажурните части от балконските парапети и просветите между ст.б. пана са затворени чрез зидария, забетониране или различни плоскости.



Ограждащите конструкции на сградата (фасадните стени, както и изпълнената през експлоатационния период зидария на приобщени балкони) не отговарят на изискванията на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради от 15.12.2004г. (изм. и доп. Д.В. бр. 85, 88 и 92 от 2009г.; изм. бр. 2 от 2010г.; изм. и доп. бр. 80 от 2013г.; доп. бр. 93 от 2013г.; изм. и доп. бр. 27 от 2015г.; попр. бр. 31 от 2015г.; доп. бр.35 от 2015г.).

Едноетажната пристройка (дентален център) е с обшивка от еталбонд по стените – в много добро състояние. Абсолютно неприемливо е състоянието на мазилката по стените на полуподземния гараж, особено по северозападната фасада, където мазилка почти липсва и е оголена тухлената зидария.

• Парапети

– на вътрешните стълбища – ажурни метални парапети с височина $90 \div 93$ см и с метална тръбна ръкохватка – здрави, на места с изтърката боя по ръкохватките, но са с хоризонтално членене и в настоящия си вид не отговарят на изискванията на БДС 8267-86 „Стълби и стълбища за жилищни и обществени сгради, основни изисквания“.

– Аналогично монтираният парапет на покривната тераса над полуподземния гараж също е метален, ажурен, с хоризонтално членене и големи просвети между профилите – също неотговарящ на нормативните изисквания.

– на неостъклените балкони: ажурни метални парапети от вертикални стоманени профили (по страниците), а по фронталната част на парапета – от две плътни тънки стоманобетонени пана едно над друго, обрамчени от метални рамки, с хоризонтален просвет между двете пана, по средата на който е монтирана хоризонтална метална шина.

– Парапетите са с височина $100 \div 104$ см (в зависимост от това дали на балкона е изпълнявана нова настилка от подова керамика върху съществуващите мозаечни плочки) – малко по-малка от нормативно определената височина (105 см). На единични балкони собствениците са монтирали допълнителна метална ръкохватка на по-голяма височина. При някои балконски парапети се наблюдава корозия по металните части, както и обрушвания и тангираща арматура по ст.б. пана. При остъклените балкони и при някои от неостъклените просветите между ст.б. пана и ажурните участъци са затворени чрез забетониране, подзиждане, армирано стъкло и т.н. В масовия случай, при балконите при които просветите между ст.б. пана са зазидани/забетонирани, от вътрешната страна е изпълнена мазилка, а отвън (към фасадата) – не е изпълнявана мазилка по балконския парапет; при някои балкони някои по горната част на парапета е изпълнена шапка/ облицовка от различни плочки, а на един от балконите е демонтиран съществуващия метален парапет по страницата на балкона и е монтиран нов, ажурен инков парпет с вертикално членене, но с недостатъчна височина (85 см).

• **Английски дворове:** затлачени с листа и др. боклуци; от огледа не се забелязват сифони и не е ясно как е решено отводняването им. Върху английските дворове са монтирани метални решетки (от арматурна стомана) – на места с наченки на корозия. Английският двор при полуподземния гараж е дълбок, а голяма част от решетките му са счупени, с липсващи пръти от арматурна стомана, поради което е налице потенциална опасност от падане и травми.

Заклучение: Многофамилната жилищна сграда на ул. „Отец Паисий“ № 58, гр. Перник е законно изградена, въз основа на одобрени инвестиционни проекти и издадено Разрешение за строеж и е въведена в редовна експлоатация с Разрешение за ползване № ДК 07-02/19.02.2008г., издадено от Началника на РДНСК – Перник. Същата е проектирана и изпълнена в съответствие с действащите тогава нормативни документи. През периода на експлоатацията собствениците на отделните апартаменти са извършвали различни по обем и вид ремонтни дейности – освежаване на бои, нови настилки и облицовки в някои помещения; частично саниране на фасадни стени; подмяна на част от дограмата (фасадна и интериорна); остъкляване на балкони или изпълнение на зидарии и приобщаване на някои балкони към съседни помещения и др.

Ограждащите повърхности не отговарят на изискванията на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради от 15.12.2004г.(доп. бр.35 от 2015г.).

Вътрешните покрития в общите части (входни фойета, стълбища, етажни и междуетажни площадки) като цяло са здрави, но се нуждаят от освежаване.

Стълбищните парапети, както и парапетите на покривната тераса над полуподземния гараж не отговарят на нормативните изисквания.

Във входове „А“ и „Б“ се наблюдават напуквания по тухлени стени, вследствие земетресението на 22.05.2012г.

Последният ремонт на основния покрив на сградата е от преди 7 години и въпреки, че хидроизолационното покритие е здраво като цяло, има компрометирани участъци и по таваните на някои помещения се наблюдават течове. Част от английските дворове са потенциално опасни поради липса на части от металните решетки по тях.

Жилищната сграда е в реална експлоатация вече 20 години и се нуждае от цялостна и последователна ревизия и ремонт на конструктивни елементи, (описани в Доклада от конструктивното обследване на сградата) и инсталации, козметични ремонтни дейности в общите части, преработка или подмяна на съществуващите парапети с нови, отговарящи на изискванията; подмяна на старата фасадна дограма и др., както и от саниране на ограждащите повърхности (фасади, покриви и подове) и изпълнение на топлинни изолации по тях.

1.3. Част „Отопление и вентилация“

Състоянието на външните ограждащи елементи и на системата за топлоснабдяване, не позволяват да се постигат необходимите санитарно-хигиенни норми за топлинен комфорт при голям разход на енергия.

Температурите в сградата не отговарят на Наредба 15/28.07.2005г. на МРРБ и Министерство на енергетиката и енергийните ресурси за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и експлоатация на обектите и съоръженията за производство, пренос и разпределение на топлинна енергия.

Причина за това са топлинни загуби през ограждащите конструкции и елементи на сградата – външни стени, покрив и дограма.

Отнесени към 90-те години на миналия век(годините на построяване на сградата), стойностите на коефициентите на топлопреминаване, отговарят на нормите за проектиране, но към действащите норми, техните стойности не покриват изискванията на Наредба 7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради.

Базовият разход на енергия за отопление е по- голям от еталонния, което е доказателство, че сградата не отговаря на нормативните изисквания . Необходимо е въвеждане на енергоспестяващи мерки, водещи до понижаване на разхода на енергия и постигане на енергиен клас „С“, което е предмет на енергийното обследване на жилищната сграда.

1.4. Част «В и К»

Сградната В и К инсталация е в експлоатация от построяването на жилищната сграда през 1975 г. При проектирането и изпълнението на сградната В и К инсталация, са използвани методиките, формулите и начините за определяне на количествените и качествените показатели на водопотреблението и водоотвеждането в жилищни сгради от „НОРМИ И ПРАВИЛА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА САНИТАРНИТЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛИЩНИТЕ И ОБЩЕСТВЕНИТЕ СГРАДИ“ одобрени с решение № 9 по протокол от 6.VI.1967 г. на МАБ, публ. БСА, бр. 8 от 1967 г. и публикувания от издателство „Техника“ през 1974 г. учебник на проф.Хаджиев „Водоснабдяване и канализация на сгради“.

Водопровод

Сградните В и К инсталации са в добро състояние.

Монтираните СК с изпразнител на хоризонталната водопроводна мрежа са корозирали и крият опасност от аварии и наводняване на мазетата.

Съществуват къси тръбни участъци, на които не е положена топлоизолация .

Вертикалните тръбни участъци в сутерена не са обзидани, което крие риск от механични повреди на PVC тръбите.

Отворите, през които са прокарани хоризонталните разпределителни водопроводни мрежи от вход във вход, не са запълнени, което би могло, в случай на пожар, да причини пренасяне на огъня от вход във вход.

Канализация

- Ревизионните шахти в сутерена са покрити с бетонови капаци, част от които е невъзможно да се отворят, поради бетониране и изгнили арматурни дръжки.

- Около част от вертикалните канализационни щрангове(ВТ и ВКК), се наблюдават течове, което може да се дължи на компрометиране на връзките между отделните тръби, повреда на PVC тръбите и нарушена водоплътност при преминаване през етажните плочи.

- На част от изведените над покрива ВКК липсват вентилационните шапки. Това крие риск от навлизане на боклуци и дъждовни води.

- Няма ефективно отводняване на английските дворове по южната фасада, което причинява овлажняване на конструкцията

1.5.Част "Електроинсталации"

Ел. таблата, осветителната, силовата, слаботоковата и другите ел. инсталации в общите части и в самостоятелните обекти (апартаменти) са проектирани и изпълнени съгласно технологията на този вид строителство и отговарят на действащите по време на строителството правилници и норми. През годините на експлоатация не са извършвани основни ремонти и поддръжка.

Осветителната инсталация в общите части (стълбищните клетки, коридори в сутерена) е в лошо състояние – амортизирана, некомплектована (липсват ел. осветителни тела, ел. ключове и лампи).

Управлението на стълбищното осветление е през стълбищен автомат което е не ефективно..

Слаботоковите ел. инсталации са разкомплектовани и амортизирани. Липсват входни звънчеводомофонни бутониери (или са счупени), звънчеви бутони, домофонни апарати и т.н.

Връзките между отводите за мълниезащита и заземителните устройства са без контролно-ревизионни кутии (открити подложени на атмосферни условия – силно корозирали).

Много от връзките на покрива между новата мълниезащитна мрежа и отводите са прекъснати, както и връзките между отводите и заземителните устройства са унищожени. .

Към момента на обследването съществуващите асансьорни уредби в отделните входове на сградата функционират.

Ел. инсталациите не отговарят на сега действащите:

- Наредба №3/ от 2005г за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии

- Наредба N4/от 2004г за проектиране, изграждане и експлоатация на ел. уредби в сгради.
- Наредба N4/от 2010г. за мълниезащита на външни съоразения и открити пространства.

1.6. "Вертикална планировка"

Тротоарните настилки пред входните площадки към ул. „Отец Паисий“ са в добро състояние.

Липсват части от решетките на английските дворове, което крие опасност от травми и наранявания.

Изпълнената площадка пред вх. "Б" е с неравна, с неподходящи плочки за външна настилка.

От северната страна настилки липсват, което води до проникване на влага в основите. Кореновата система на поникналата трева също причинява овлажняване на фасадите.

2. Необходими мерки за привеждане характеристиките за съответствие със съществените изисквания по чл.169 от ЗУТ

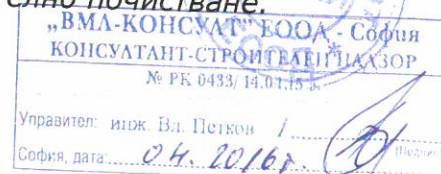
2.1. Част "Конструктивна"

Указанията за извършване на ремонтно-възстановителни работи са съобразени с характера, вида и причините на проявените повреди и се свеждат до следното:

2.1.1. Предотвратяване на проникването на повърхностни води в основите на сградата

Тази група ремонтно-възстановителни работи обхваща:

- Основен ремонт на покрива – отстраняване на всички пластове на покрива до покривна плоча, изпълнение на топлоизолация и два пласта хидроизолация, изпълнение на ламаринени обшивки по бордовете, около комините и над деформационната фуга.
- Ревизия на водосточните тръби и монтаж на решетки на воронките за осигуряване на безпрепятствено оттичане на дъждовните води от покрива и заустване на същите в хоризонталната канализация на сградата.
- Ремонт на вертикалните щрангове на ВиК инсталациите в общите части на сградата.
- Ремонт на съществуващите тротоарни настилки и английски дворове и оформяне на вертикалната планировка с изграждане на водоплътни тротоари с ширина 1 м, там където няма изградени. Да се изкоренят всички храсти в близост до основите на сградата.
- Фугите между тротоарната настилка и стените на сутеренния етаж да се запълнят с битумен разтвор след предварително старателно почистване.



Препоръчва се това да се изпълни в по-хладно време, когато фугата е най-широка.

2.1.2. Възстановяване цялостта на стоманобетоновите елементи

Тази мярка касае стоманобетоновите елементи, при които се наблюдава напукано и обрушено бетоново покритие и открита армировка с начална степен на корозия. Това са части от таванската и покривната плочи, включително балконите. Възстановяването се извършва при следната последователност:

- Отстраняване на компрометираното покритие внимателно с чук и шило.
- Почистване с телени четки на откритата армировка и закладни части и обмазване на повърхността с антикорозионен грунд.
- Възстановяване на бетоновото покритие със saniрац материал.

2.1.3. Укрепване на неносещи тухлени стени – мярката се отнася за напукани тухлените стени в общите части – машинни помещения и изходи към покрива:

Ремонтът на пукнатините на тухлените стени се извършва, като се оформя конусообразен шлиц по продължението им с ширина 2 см. и дълбочина 1,5 – 2,5 см (в зависимост от ширината на пукнатината). Така полученият шлиц се почиства много добре от прах и се намокря добре. Запълва се с цименто-пясъчен разтвор 1:2,5, приготвен с чист ситен пясък. Пукнатините могат да се запълнят и с готова смес за запълване на пукнатини.

2.1.4. Оформяне на деформационните фуги

Деформационните фуги да се почистят от всички запълващи ги материали, да се запълнят в достъпната зона с еластични такива, които осигуряват свободното движение на отделните блок-секции една спрямо друга и да се оформят двустранно с декоративни лайсни по архитектурен проект.

На покрива над деформационните фуги са монтирани ламаринени обшивки, оформящи и затварящи ги. Задължително е обшивките да се подменят при ремонта на покрива.

2.1.5. Саниране на сградата, което да включва :

- Топлоизолиране на ограждащите елементи на сградата, съгласно предписаните в доклада за резултатите от енергийното обследване енергоспестяващи мерки – фасадни стени, покриви, дограма;
- Повишаване ефективността на ел. инсталациите в общите части, съгласно предписаните в Доклада за резултатите от енергийното обследване енергоспестяващи мерки;
- Ремонт на повредени мазилки, подови настилки, тавани и пр. в общите части на сградата, съгласно предписанията на Доклада за резултатите от обследването на сградата.

Изпълнението на предписаните мерки ще доведе до подобряване на експлоатационните условия на сграда, постигане на по-голяма сигурност и дълготрайност на носещата конструкция и добър външен и вътрешен вид на сградата.

Независимо от положителната оценка за сейсмичност, при всички бъдещи преустройства, надстройки и др.п., при които се засягат носещи конструктивни елементи, е необходимо конструкцията на сградата да се изчисли и оразмери по действащите нормативни документи, включително за земетръс от VIII степен.

2.2.ЧАСТ "АРХИТЕКТУРНА"

Преди изпълнението на каквито и да е довършителни ремонтно-строителни, възстановителни и др. видове работи е необходимо да бъдат изпълнени мерките, касаещи конструкцията на жилищната сграда, описани в Доклада за резултатите от конструктивното обследване и оценка на състоянието на сградата.

2.2.1.Задължителни мерки

2.2.1.1. Сградата да се приведе в съответствие с изискванията на на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради. Изпълнението на СМР да се извърши въз основа на изготвена и одобрена проектна документация. С разработването на проектите би следвало да се потърси и единно и цялостно решение на фасадите, които към момента са доста разнородни (във връзка с частично изпълнявани от собствениците на отделните апартаменти топлинни изолации и мазилки с различен цвят по тях, остъклявания на балкони с различни видове материали, частично зазиждане/затваряне на някои от балконите и приобщаването им към съседни помещения и т.н.).

✓ Да се подмени старата, неподменена до момента фасадна дограма, с нова подходяща и в съответствие с изискванията на ЗЕЕ и препоръките от ЕСМ.

✓ Да се изпълни топлинна изолация по ограждащите конструкции с материали и параметри в съответствие с изискванията на ЗЕЕ и препоръките за енергоспестяващи мерки.

Преди монтажа на топлинната изолация по фасадите, компрометирана мазилка да се очука, а след това възстанови след почистване и шприцоване на основата с циментов разтвор или други подходящи материали (за създаване на равна основа за полагане на топлоизолационните плоскости). След изпълнение на топлинната изолация по фасадни стени, да се изпълнят тераколови шпакловки с интегрирана стъклофибърна мрежа, ъглови профили и водооткапи и финиш от минерална мазилка (по ограждащите сутеренни стени – мозаечна мазилка или подходяща облицовка – по проектно решение).

Около фасадните отвори да се изпълни "обръщане" на топлинната изолация, а подпрозоречните первази да се защитят с нови подпрозоречни поли (с размери от място), които да излизат/надстърчат достатъчно пред фасадната плоскост, така че да могат да изпълняват качествено предназначението си. При изпълнение на топлинната изолация по фасадите да се запазят съществуващите вентилационни отвори на подпокривното пространство, така че да могат да изпълняват предназначението си.

Отворите да се защитят срещу проникване на птици посредством вентилационни решетки или мрежи или по др. подходящ начин. Да се предвиди разделянето на топлинната изолация с негорими ивици, съгласно изискванията на чл.14, ал. 13, таблица 7.1 от Наредба № Из-1971/29.10. 2009г., както и ивици от негорими топлоизолационни материали около фасадните отвори, в съответствие с чл. 14, ал. 15 ÷ ал. 17 – местоположението им се определя от проектанта и обозначава в проекта!!

Дилатационната фуга да се оформи с подходящи профили – по проектен детайл.

✓ В случай, че в ЕСМ се предвижда топлинната изолация на покрива да се положи по таванската плоча, е необходимо подпокривното пространство да се изчисти (да се отстрани стария топлоизолационен слой по таванската плоча) и да се положат пароизолация и топлинна изолация, съгласно енергоспестяващите мерки и предвиденото в инвестиционния проект.

2.2.1.2. Да се изпълни ремонт на покрива на входове „А“, „Б“ и „В“, включващ:

- ремонт на обрушени мазилки по комини (очукване на компрометираните мазилки и възстановяването им);

- монтаж на защитни шапки над комините (там където липсват), които шапки да бъдат предвидени и изпълнени така, че да могат да се демонтират за почистване на коминните тела, а след почистването – отново да се монтират;

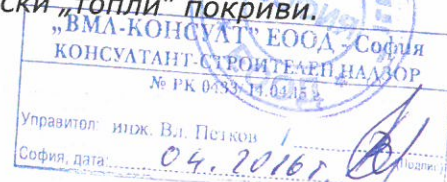
- демонтаж на съществуващите пластове хидроизолация и изпълнение на нова хидроизолационна система по покрива. Новата хидроизолация да се задигне на достатъчна височина по бордове, стени и комини.

- Да се осигури коректно и надеждно отводняване на покривите над машинните помещения.

- След изпълнение на покривните работи и на топлоизолационната система по фасадите, по бордовете да се изпълни нова обшивка/пола поцинкована ламарина (по мярка от място), като ламаринената обшивка да застъпва положената хидроизолация.

2.2.1.3. По плочата над сутерена, в участъка където същият излиза пред основната линия на северозападната и североизточната фасади (към двора), да се положи хидроизолация, като преди това основата се почисти и при необходимост се изпълни циментова замазка за наклон.

Да се осигури коректното отводняване на тези плоски „топли“ покриви.



2.2.1.4. При козирките над изходите от стълбищата към двора – да се възстанови обрушената бучарда по челата им (или да се изпълни хидрофобна мазилка), като се оформи водооткап; след почистване на основата (горната повърхност на козирките), да се изпълни циментова замазка с коректно оформяне на наклоните и да се положи хидроизолация, с обръщане в достатъчна височина по прилежащите фасадни стени (с цел предпазването им от омокряне). Да се осигури коректното и безпроблемно отводняване на козирките.

2.2.1.5. За тези балкони, които съгласно инвестиционния проект се предвижда да останат незатворени/неостъклени, където е необходимо да се обработят с водоплътни материали отворените фуги между балконска плоча и плътната долна част на балконския парапет; обрушената мазилка по дъната на балконските плочи (за които в ЕСМ не се предвижда да се топлоизолират) да се изчука, основата да се почисти и обезпраши, оголената армировка да се почисти и третира с антикорозионен грунд и след това да се изпълни финална мазилка в цвят съобразно проекта.

По плътните пана (отвън, откъм фасадата) да се изпълни мазилка, а по металните части на парапетите – блажна боя (в цвят съобразно цялостното проектно решение за фасадите).

С проекта да се предвиди единно решение за визията на балконските парапети. Всички балконски парапети следва да бъдат изпълнени с нормативно изискващата се височина (min 105cm от ниво готов под на балкона и без хоризонтални елементи).

2.2.1.6. Да се изчистят и ремонтират английските дворове и да се реши отводняването им. Да се подменят всички компрометирани решетки на английските дворове, а тези които са здрави – да се почистят от ръжда (където е необходимо), грундират и боядисат.

2.2.1.7. Да се изпълни освежителен ремонт на общите части на сградата – стълбища, етажни и междуетажни площадки (обновяване на стълбищните клетки). Изпълнението на всички видове довършителни работи следва да се извърши след приключване изпълнението на мерките от конструктивно обследване на сградата, след цялостната подмяна на старата и компрометирана фасадна стълбищна дограма, след извършване на ремонт на покрива и след изпълнение на топлоизолационните системи по ограждащите повърхности. Преди изпълнението на финалните покрития по стени и тавани, компрометираната мазилка (в неголеми участъци) да се изчука, основата да се почисти/ обезпраши, а след това повърхността да се шприцова с циментов разтвор или обработи с подходящи за целта строителни смеси (необходими за по доброто сцепление на материалите – стара и нова основа). След тези операции да се положи подходящо покритие (мазилка/шпакловка по тези участъци) и се изпълни боядисване с латекс (освежаване) по стени и тавани.

Стълбищните парапети да се преработят или подменят с нови, така че да отговарят на изискванията на БДС 8267-86 „Стълби и стълбища за жилищни и обществени сгради, основни изисквания“.

2.2.1.8. На покривната тераса над полуподземния гараж да се положи нова хидроизолация (рулонна или обмазъчна – по проектно решение), след което се изпълни настилка, подходяща за външни условия (мразоустойчива, осигурена против подхлъзване).

2.2.1.9. Да се преработят или подменят изцяло парапетите по периферията на покривната тераса над полуподземния гараж (без хоризонтални елементи и с височина min 105cm).

2.2.2. Препоръчителни мерки:

2.2.2.1. С цел подобряване визията, мозаечната настилка в общи части на сградата може да се претърка машинно и периодически да се почиства и освежава с импрегниращи препарати.

2.2.2.2. Да се предвидят елементи за облагородяване на околното пространство като стойки за велосипеди, кошчета, пейки и др.

2.2.2.3. Да се предвидят зони за монтиране и панели за декориране на климатици – да се спазва обща схема за позиционирането им и да се предвиди обща система за отвеждане на конденза, така че да не се уврежда фасадата.

2.3. ЧАСТ "ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛАЦИЯ"

2.3.1. Задължителните мерки

2.3.1.1. Да се изпълнят предписаните в енергийното обследване енергоспестяващи мерки с цел достигане на клас на енергопотребление „С“, в съответствие с изискванията на ЗЕЕ Наредба № 7 от 15.12.2004 г. за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради, обнародвана в ДВ, бр.5 от 14.01.2005 г. изм. и доп., бр. 85 от 2009 г.; изм. и доп. ДВ, бр.27 от 2015г, поправена ДВ бр.31 от 28.04.2015г, в сила от 15.07.2015г на МРРБ, доп. Бр.35 от 15.05.2015г бр.35 ДВ, изм. и доп. ДВ бр.90 от 20.11.2015г. Прилагането им би довело до намаляване загубите на топлинна и ел енергия, намаляване на емисиите на въглероден диоксид и реализиране на икономии на финансови средства.

2.3.1.2. За да бъде избегнато образуването на плесен и за опресняване на въздуха в помещенията е необходимо новата дограма, предвидена за жилищни помещения да бъде снабдена с вентилационни клапи по един брой на всяко жил.помещение. На вече монтираната и налична съвременна PVC и Ал дограма също да се монтират от същия вид вентилационни клапи - по 1броя клапа на жил.помещение.

2.3.2. Препоръчителни мерки

2.3.2.1. При наличие на желание собствениците на жилища биха могли да се включат към сградната отоплителна инсталация, която да се захранва с топлоносител от абонатната станция. Смяната на енергоносителя ел. енергия би довело до драстично намаляване на емисиите на въглероден диоксид.

2.3.2.2. При наличие на средства и съгласие на собствениците на жилища в сградата /като се вземе под внимание че трябва да се изгради нова обща водопроводна инсталация за топла вода, което ще доведе до извършване на СМР в баните/ би могло на покрива да се предвиди изграждане на батерия от слънчеви колектори за подготовка на топлата вода за БГВ.

2.4. ЧАСТ " ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИИ "

2.4.1. Задължителните мерки:

- Да се проектира и изпълни нова осветителната инсталация в общите части, като се окомплектова с осветителни тела с възможност за монтаж на нискомощностни лампи (LED) с добра осветеност. Новата осветителната инсталация да е с възможност за автоматично управление в различни режими.

- Да се изгради нова звънчево-домофонната инсталация с ел. брава и с възможност за контрол на достъп (чип) за всеки вход.

- Необходимо е да се проектира и изгради нова мълниезащитна инсталация отговаряща на Наредба №4 от 22.12 2010г. за мълниезащита на сгради. Да се изготви досие на мълниезащитната уредба съгласно изискванията.

2.4.2. Препоръчителни мерки:

При профилактика от електро разпределителното дружество ел. таблата да се почистят от прах, паяжини и др. Кабелите да се аранжират и укрепят с фабрични крепежни елементи. Да се подменят витловите предпазители където е необходимо с нови, автоматични. Да се монтират четливи схеми на ел. таблата и да се маркират надлежно предпазителите

Да се изтеглят допълнителни проводници от ГЕРТ до апартаментните табла – за осъществяване на система **TN-S** за ел. захранване на апартаментните табла и възможност за монтиране на дефектнотокови защиты където е необходимо.

2.5. ЧАСТ "В И К"

- Да се подменят СК с изпразнител, които са с напреднала корозия, монтирани по хоризонталната разпределителна водопроводна мрежа.

- Участъците от водопроводната инсталация в общите части да се изолират изцяло срещу конденз.

- Да се оборудва общия водомерен възел, съгласно нормативните изисквания



- Вертикалните канализационни тръбни участъци на ниво сутерен да се обзидат на 1,50 м от пода, с цел предпазване от механични повреди.
- Участъците на ВТ, при които се наблюдават течове да се подменят.
- Да се проектира и изпълни отводняване на английските дворове, изградени към ул. „Отец Паисий“ или да се покрият така, че да спре навлизането на боклуци и повърхностни води в тях.

2.6. ЧАСТ „ВЕРТИКАЛНА ПЛАНИРОВКА“

- Да се изпълнят водоплътни тротоарни настилки около северната фасада с подходящи наклони, така че водата да се отведе извън основите на сградата
- Да се възстановят липсващите решетки на английските дворове и изпълни отводняване

2.7. ЧАСТ „ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ“

- Да се възстанови нарушената степента на защита IP по ел. инсталацията и премахнат неотговарящи на изискванията кабелни линии.
- Да се защитят / остъклят / част от сутеренните прозорци.
- Да се премахнат обособените складове на междуетажните площадки.
- Да се освободят пътищата за евакуация от вещи, велосипеди, дърва за огрев и др. отпадъци.
- При саниране на фасадата в зависимост от класа по реакция на огън на топлоизолацията да се изпълнят противопожарни ивици в съответствие с чл.14, ал. 13 и ал.15.

График за изпълнение на препоръките от доклада се съхранява от Възложителя.

3. Данни и характеристики на изпълнените дейности по поддържане, преустройство и реконструкция на строежа

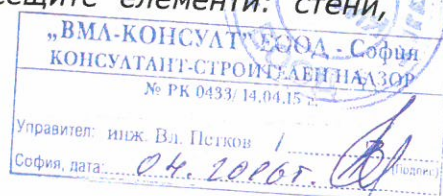
4. Срокове за извършване на основни ремонти по отделните конструкции и елементи на строежа – до септември 2017 г.

5. Срокове за извършване на текущи ремонти по отделните конструкции и елементи на строежа - 2017 / 2020 г.

Част В

"Указания и инструкции за безопасна експлоатация" относно:

1. Съхраняване на целостта на строителната конструкция – недопускане на повреди или умишлени нарушения (разбиване на отвори, намаляване на сечението, премахване на елементи и др.) на носещите елементи: стени, греди, плочи и др.



2. Недопускане на нерегламентирана промяна на предназначението на строежа, която води до превишаване на проектните експлоатационни натоварвания и въздействия, вкл. чрез надстрояване, пристрояване или ограждане на части от сградата .
3. Спазване на правилата и нормите за пожарна безопасност, здраве, защита от шум и опазване на околната среда, вкл. предпазване от подхлъзване, спъване, удар от падащи предмети от покрива или фасадата и др.
4. По отношение същественото изискване за хигиена, опазване на здравето и живота на хората, както и за осигуряване на достъпна среда, не са необходими допълнителни указания и инструкции. Достатъчно е да се спазват изискванията на нормативните документи, посочени в Техническия паспорт.
5. Нормална експлоатация и поддържане на сградните инсталации, мрежите и системите.
6. Поддържане в експлоатационна годност на асансьорната уредба.

Съставили :

- ♦ арх.Гладиола Йорданова Кунин
експерт по част "Архитектурна"
- ♦ инж. Лилия Кръстева Иванова
експерт по част "Конструктивна"
- ♦ инж. Любика Йосифова Леринска
експерт по част "Отопление"
- ♦ инж. Лидия Христенова Манова
експерт по част "Електро"
- ♦ инж. Кремена Георгиева Цочева
експерт по част " В и К"
- инж.Владимир Асенов Владимиров
експерт по част "ПАБ"
- ♦ инж.Симеон Петков Георгиев
ТК по част "Конструктивна"

април 2016 г.
гр.София

УПРАВИТЕЛ
"ВМЛ- КОНСУЛТ" ЕООД:.....
/инж. Владимир Петков/

