

**ДОКЛАД
ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ**

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Симеоновград, ул. „Стефан
Караджа” № 4, вх. А, вх. Б и вх. В**

СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:

„гр. Симеоновград-ул. Стефан Караджа № 4, вх. А, вх. Б и вх. В”

„Многофамилната жилищна сграда се реализира в рамките на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради”.

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

- Многофамилна жилищна сграда с три секции - **Частна собственост**
- Категория на строежа: **четвърта категория**
- Адрес: **гр. Симеоновград, ул. „Стефан Караджа” № 2-4**

Част АРХИТЕКТУРА

Многофамилна жилищна сграда, ситуирана на ул. „Стефан Караджа” № 2-4, гр. Симеоновград, Общ. Симеоновград, се състои от три секции, проектирани на деформационна фуга една спрямо друга, формиращи „Г“-образна жилищна структура с вътрешно междублоково пространство със зелени площи и открити паркоместа. Теренът, върху който е ситуирана сградата, се характеризира със слаба денивелация по цялата дължина на жилищната структура, с падане на терена в посока северозапад-югоизток с 0,90м.

Секциите са пететажна, шестетажна и седеметажна с обособени стълбищни ядра за всяка, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. Проектирани са асансьорни шахти, в които са инсталирани и въведени в експлоатация асансьорни уредби. Асансьорът на вход А е спрян от употреба.

Достъпът до жилищния вход на секция „А“ е от югоизток, на секции „Б“, от северозапад, а на секция „В“ – от североизток. Обособени са паркоместа, зелени площи и детски площадки непосредствено пред входовете на секциите.

1. Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

ЗП I етаж - 667м²

ЗП II етаж - 667м²

ЗП III етаж - 667м²

ЗП IV етаж - 667м²

ЗП V етаж - 667м²

ЗП VI етаж - 447м²

ЗП VII етаж - 240м²

РЗП без сутерен –4020 м²

ЗП сутерен– 720м²

РЗП включително сутерен –4740м²

Застроен общ обем – 12759,25 м³

Застроен обем по секции:

-секция „А“ – 3756,85 м³

-секция „Б“ – 4215,2 м³

-секция „В“ – 4787,2 м³

Височина за всяка секция /спрямо средно ниво на прилежащия терен за секцията/:

-секция „А“ –16,55м

-секция „Б“ –19,16м

-секция „В“ –21,76м

Брой етажи – пет броя надземни жилищни етажа в секция „А“, шест броя при секция „Б“ и седем броя за секция „В“, полувкопан етаж с мазета и бомбоубежища и един подпокривен изолационен етаж със светла височина 0,64 м при всяка секция.

По време на експлоатацията на многофамилната жилищна сграда, част от балконите и лоджиите са остъклени с PVC, алуминиева и метална дограма с единично стъкло с цел подобряване на енергийната ефективност. Някои от лоджиите и балконите са присвоени към кухните на апартаментите (чрез иззиждане, остъкляване и премахване на подprozоречен парапет и дограма) с цел увеличаване на светлата площ на кухните.

2. Ситуиране:

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Стефан Караджа“ № 2-4 се състои от три секции с денивелация една спрямо друга, отделени с деформационни фуги. Теренът, върху който е ситуирана, се понижава в посока северозапад-югоизток с 0,90м. Жилищната сграда формира „Г“ –образна структура, която затваря вътрешно междублоково пространство. Стълбищните клетки и асансьори са ориентирани на североизток, северозапад и югоизток.

Секция „А“ съдържа следните обекти:

15 бр. жилищни апартаментата с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по три апартаментата на етаж.

19бр. Складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в секцията се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 105см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на югоизточната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка междинна площадка е обособено по едно допълнително складово помещение. Секцията има проектирана и въведена в експлоатация асансьорна уредба, която е спряна от употреба.

Секция „Б“ съдържа следните обекти:

18 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на шест жилищни етажа, по три апартамента на етаж.

20 бр. складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в секцията се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 105 см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка междинна площадка е обособено по едно допълнително складово помещение. Секцията има проектирана и въведена в експлоатация асансьорна уредба, работеща към момента на обследването.

Секция „В“ съдържа следните обекти:

21 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на шест жилищни етажа, по два апартамента на етаж.

21 бр. складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в секцията се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 105см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на североизточната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка междинна площадка е обособено по едно допълнително складово помещение. Секцията има проектирана и въведена в експлоатация асансьорна уредба, работеща към момента на обследването.

3. Категория на сградата:

Жилищната сграда се причислява към четвърта категория обекти, съгласно чл. 137, ал.1. 4. б и чл. 23, ал.1. 3. от ЗУТ (в сила от 31.03.2001г.)

Чл. 137. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) В зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатацията строежите се категоризират, както следва:

4. четвърта категория:

б) жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;

Чл. 23. (1) Характерът на застрояването се определя в зависимост от височината на сградите на основното застрояване, както следва:

3. високо застрояване - с височина над 15 м.

4. Съдържание по нива:

Секция „А“

На кота -1,20 е разположен сутеренът, който съдържа: 19 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полукопан и повечето помещения имат прозорци за естествена вентилация.

На кота ± 0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,38 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента: Ап.1, Ап.2 и Ап.3, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: коридор, кухня, балкон, спалня, дневна, балкон 2, баня с тоалетна.

Апартамент 2 включва: коридор, баня, кухня, балкон, спалня, дневна.

Апартамент 3 включва: коридор, баня с тоалетна, кухня, спалня, дневна и два балкона.

На кота +4,16 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +6,93 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,70 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота +12,47 е разположен петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж, следователно съдържат: по три броя апартамента, функционално и по площ еднакви с

апартаментите на кота +1,38, стълбищна клетка и коридор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая.

На кота + 15,24 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 16,00 е зоната с достъп към покрива и проектно предвидена за помещение за ревизия на асансьорна уредба, която не е реализирана.

На кота + 16,10 е най-горната част от плоският покрив на сградата.

На кота + 18,18 е най-високата точка на покрива на стълбищната клетка.

Секция „Б“

На кота -1,20 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полузкопан и повечето помещения имат прозорци за естествена вентилация.

На кота ±0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,38 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 , Ап.3, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: коридор, склад, баня с тоалетна, тоалетна, кухня, два балкона, спалня 1, спалня 2, дневна. Апартамент 2 включва: коридор, дневна, балкон, кухня, спалня, баня с тоалетна. Апартамент 3 включва: коридор, дневна, два балкона, кухня, спалня, баня с тоалетна.

На кота +4,16 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +6,93 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,70 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота +12,47 е разположен петият жилищен етаж

На кота +15,24 е разположен шестият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж , следователно съдържат: по два броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +1,38, стълбищна клетка и коридор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая.

На кота + 17,98 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 18,78 е зоната с достъп към покрива и проектно предвидена за помещение за ревизия на асансьорна уредба, която не е реализирана.

На кота + 18,87 е най-горната част от плоският покрив на сградата.

На кота + 20,95 е най-високата точка на покрива на стълбищната клетка.

Секция „В“

На кота -1,20 е разположен сутеренът, който съдържа: 21бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан и повечето помещения имат прозорци за естествена вентилация.

На кота ±0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,38 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартаменти : Ап.1, Ап.2 и Ап.3, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: коридор, складово помещение, тоалетна, баня с тоалетна, кухня, дневна, две спални и два балкона. Апартамент 2 включва: коридор, баня с тоалетна, спалня, кухня, дневна, два балкона.

На кота +4,16 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +6,93 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,70 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота +12,47 е разположен петият жилищен етаж

На кота +15,24 е разположен шестият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж , следователно съдържат: по два броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +1,38, стълбищна клетка и коридор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая.

На кота + 17,98 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 18,78 е зоната с достъп към покрива и проектно предвидена за помещение за ревизия на асансьорна уредба, която не е реализирана.

На кота + 18,87 е най-горната част от плоският покрив на сградата.

На кота + 20,95 е най-високата точка на покрива на стълбищната клетка.

4. Изпълнение

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖС. Покривът е плосък, с наклони за отводняване и множество коминни тела. Парапетите на балконите и лоджиите са от плътни матирани стъклени пана без ажурни детайли. Общата височина на парапетите е 127 см, а височината спрямо готовия под на терасите е 110см. По фасадите в процеса на експлоатация частично са извършвани ремонтни дейности с топлоизолиране и нанасяне на мазилка. Полувоканият етаж играе роля на цокъл и е със сива груба мазилка. Дограмата при въвеждането на сградата в експлоатация е бяла, дървена. Към този момент част от апартаментите са с подменена бяла или с дървесен фладер PVC/алуминиева дограма със стъклопакет, която подробно е отбелязана в плановете на етажите и чертежите на фасадите. Сградата е частично фасадно топлоизолирана и преобоядисана, с остъклени балкони и лоджии с PVC и алуминиева дограма и метална единична дограма, а голяма част от балконите към кухните са усвоени и придадени към площта на кухните. На места е запазена първоначалната слепена дървена дограма с единично стъкло.

5. Промени по време на експлоатация на сградата по апартаменти

/описани са само апартаментите, в които има настъпили промени/

Секция „А“

На кота +1,38

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3 -Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +4,16:

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +6,93

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +9,70

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +12,47

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Секция „Б“

На кота +1,38

Апартамент 1- Усвоен е балкон към кухня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Чрез зазиждане е намален размера за остъкляване в лоджия кухня.

Апартамент 2 -Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3 -Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +4,16:

Апартамент 1-Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

На кота +6,93

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

На кота +9,70

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

На кота +12,47

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +15,24

Апартамент 1-Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня. Усвоена е лоджия към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и остъкляване.

Секция „В“

На кота +1,38

Апартамент 1- Извършено остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2 -Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и на балкон към дневна.

Апартамент 3- извършено усвояване на балкон към кухня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Чрез зазиждане е намален размерът за остъкляване в лоджия кухня.

На кота +4,16:

Апартамент 1-Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и балкон към дневна. посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване.

На кота +6,93

Апартамент 1- Усвоен е балкон към спалня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Извършено е остъкляване на балкон към дневна и спалня 2. Чрез зазиждане е намален размерът за остъкляване в лоджия кухня.

Апартамент 3-Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и на балкон към дневна.

На кота +9,70

Апартамент 1- По време на експлоатацията е извършено остъкляване на балкон към кухня и дневна.

Апартамент 3- По време на експлоатацията е извършено усвояване на балкон към кухня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Чрез зазиждане е намален размера за остъкляване в лоджия кухня.

На кота +12,47

Апартамент 1- Усвоен е балкон към спалня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Зазидан е портален отвор между дневна и спалня. Извършено е остъкляване на балкон към дневна и спалня 2.

Апартамент 2-Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и на балкон към дневна.

На кота +15,24

Апартамент 1- Остъклен балкон към спалня. Извършено е остъкляване на балкон към дневна.

Апартамент 2- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и балкон към спалня.

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и балкон към спалня.

На кота +18,03

Апартамент 1- Остъклена лоджия към кухня. Извършено е остъкляване на балкон към дневна и спалня.

Апартамент 2- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и спалня.

Заключение: Съществуващата жилищна сграда, обект на настоящото становище към момента на проектирането и въвеждането ѝ в експлоатация е отговаряла на действащата нормативна база за проектиране и въвеждане на строежа в експлоатация.

НАРЕДБА № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство Издадена от министъра на строежите и архитектурата, обн., ДВ, бр. 69 от 2.09.1977 г. и бр. 70 от 6.09.1977 г., изм., бр. 99 от 24.12.1985 г., бр. 52 от 4.07.1986 г. и 64 от 15.08.1986 г., бр. 89 от 17.11.1989 г., бр. 91 от 13.11.1990 г., отм., бр. 48 от 26.05.1995 г., в сила от 26.07.1995 г. кн. 4/95 г., стр. 227, т. 12, р. 2, № 136

ЧАСТ „ВиК“:

Сградата е едропанелна. Състои се от три входа:

Вх. А – 5 етажа, 3 апартамента на етаж.

Вх. Б – 6 етажа, 3 апартамента на етаж.

Вх. В – 7 етажа, 3 апартамента на етаж.

Водопровод- Водопроводна инсталацията инсталация е предназначена за студена, топла и циркуляционна вода. Изпълнена е от поцинковани тръби и в хоризонталната си част е топлоизолирана. Топлата и циркуляцията никога не са работили.

Водопроводни връзки – откъм ул. „Стефан Караджа“. Водомерните възли са разположени в сутерена.

Топла вода се осигурява от индивидуални бойлери.

Канализация – вертикални клонове и апартаментни разводки PVC тръби. Хоризонтална канализация – каменинови тръби под пода на избата. Приемник на отпадъчните води – градска канализация. Направление на канализационните връзки – към вътрешния двор.

Състояние на инсталацията: Инсталацията е в добро състояние. Не се виждат течове и следи от аварии. Няма следи от наводняване на избата вследствие на преляла канализация. Няма и видими следи от течове по вертикалните канализационните клонове.

ЧАСТ „ЕЛЕКТРО и АСАНСЬОР“:

Електрозахранването на сградата се осъществява, съгласно сключените договори на собствениците, с „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД посредством три постоянни електрически линии – от разпределителната мрежа на „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД към Главните разпределителни табла /ГРТ/ на трите жилищни входа на сградата.

Сградата е панелна, пет, шест и седем етажна с избен етаж, състояща се от три жилищни входа. Във всеки вход в избата срещу стълбището е ситуирано Главното разпределително ел.табло /ГРТ/ за съответния вход. Таблата се експлоатират и обслужват от „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД. Таблата са коректно заключени и обезопасени. В тях са монтирани главният прекъсвач на входа, захранването на асансьорната уредба, както и захранването на осветлението в общите части на жил.вход и автомата за стълбищно осветление. Електромерите и главните предпазители за отделните самостоятелни обекти са монтирани в електромерни табла ситуирани на стълбищните площадки по етажите. Предпазители са порцеланови – винтови. Електромерните табла се поддържат от „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД. Собствениците на жилища в обследваната сграда нямат достъп до тях.

От главното разпределително табло към всеки самостоятелен потребител се подаден изолиран, двужилен захранващ кабел със сечение 4/6 кв.мм.

Силова и осветителна инсталации на сградата: Електроинсталацията на цялата сграда е изградена преди 1992г. Не е подменяна до сега. Електрическите, захранващи, силови и осветителни линии са двупроводни. Електроенергията в сградата е разпределена посредством апартаменти табла. Апартаментните електрически табла са от старата номенклатура с порцеланови, винтови предпазители без дефектнотокови защиты.

Електрическите кръгове в апартаментите са от смесен тип: силови с осветителни. Кабелните линии са изградени от двужилен проводник със сечение под 2кв.мм. В жилищата има малък брой подменени ключове и контакти. Не са подменяни апартаментните електроинсталации. Затоплянето на вода за битови нужди и отоплението на жилищата се осъществява посредством електрически уреди.

Стълбищното осветление и осветление в общите части на входовете е непроменено от изграждането на сградата: изградено е от двупроводна линия изхождаща от ГРТ, автомат за стълбищно осветление, ключове и лампи с нажежаеми жички. Във вход „А” и „Б” работи частично. Във вход „В” не работи. В общите коридори на избите осветлението работи частично, като окабеляването е направено хаотично, с открит мостов кабел по стените.

Евакуационно осветление: Няма налично.

Мълниезащитна инсталация: Състои се от мълниеприемна мрежа, мълниеотводни спусъци от бетонно желязо и заземителни колове. Мълниеприемната мрежа е силно корозирала и не изпълнява добре функциите си.

Охранителна система на сградата: не е налична

Контрол на достъпа: Няма изградена електронна система за достъп.

Домофонна система: Съществува от изграждането на сградата – не функционира.

Асансьорна уредба: Всеки вход се обслужва от един асансьор. Машинните отделения на уредбите се помещават в подпокривното пространство в отделно помещение. Уредбите са с капацитет 3 човека до 250 кг. Вход „А” – асансьорът е спрян от употреба.

ЧАСТ „ОВ и ТИЕС”

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Стефан Караджа” № 2-4, гр. Симеоновград се състои от три секции. Секциите са: пететажна, шестетажна и седеметажна, с обособени стълбищни ядра за всяка, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. Стълбищните клетки чрез прозорци имат директно осветление и вентилация.

Сградата не е газифицирана.

Топлата вода и отоплението на жилищата се осъществява посредством електрически уреди.

Покривната плоча на секция А е двойна – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация не е ремонтирана и е в компрометирано състояние, като са констатирани множество течове в подпокривното пространство, в стълбището и в помещенията от жилищните етажи. Фасадните панели към прилежащата улица на четвъртия и петия етаж са силно напукани. При саниране на сградата, те трябва да се усилят по проектно решение.

Покривната плоча на секция Б е двойна – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация е частично ремонтирана, но е в компрометирано състояние, като са констатирани множество течове в подпокривното пространство, в стълбището и в помещенията от жилищните етажи.

Покривната плоча на секция В е двойна – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация е частично ремонтирана, но е в компрометирано състояние, като са констатирани течове в подпокривното пространство, в стълбището и в помещенията от последния жилищен етаж.

По фасадата на сградата има компрометирани участъци и множество разкрити връзки между фасадни панели, от където има опасност за навлизане на влага и компроментиране на дюбелните връзки. В по-голямата си част мазилката по фасадата е паднала и са видими стоманобетонните фасадни панели.

По време на експлоатацията на сградата на ул. „Стефан Караджа” № 4 част от балконите и лоджиите са остъклени с PVC, алуминиева и метална дограма с единично стъкло с цел подобряване на енергийната ефективност. Някои от лоджиите и балконите са присвоени към кухните на апартаментите (чрез иззиждане, остъкляване и премахване на подпрозоречен парапет и дограма) с цел увеличаване на светлата площ на кухните.

ЧАСТ ПОЖАРНА И АВАРИЙНА БЕЗОПАСНОСТ:

Сградата се състои от три входа (вх. А, вх. Б и вх. В), отделени един от друг чрез деформационна фуга. Първата секция на сградата (вх.А) се състои от сутерен и пет жилищни етажа, втората секция (вх.Б) се състои от сутерен и шест жилищни етажа и третата секция на сградата (вх.В) се състои от сутерен и седем жилищни етажа. Всяка от трите секции на едропанелната жилищна сграда е построена съгласно типова проектна номенклатура за строителна система ЕПЖС. Безскелетна панелна конструкция, изпълнена от

едрогабаритни заводски изработени стенни, подови и други сглобяеми стоманобетонни елементи (панели). Връзките между панелите (дюбелите) се изпълняват чрез ел. заварки и последващо замонолитване с дребнозърнест филц-бетон. Секциите на сградата в план са разположени в Г-образна форма, като секцията на вх.В е перпендикулярна на останалите. Достъпът до сградата се осъществява от прилежащата улица. По-данни от собствениците сградата е въведена в експлоатация през 1985 год.

Основни характеристики на продуктите свързани с пожарната безопасност на строежа: Настилките в стаите са основно от ламиниран паркет и теракота/гранитогрес. Стълбищата са с мозайка. Подовете на обслужващите помещения и санитарните възли са от теракота. Стените на помещенията са боядисани с латексови бои. Таваните също.

Сградата не е газифицирана.

Сградата има пряк достъп до съществуващата улична инфраструктура на гр.Симеоновград. Евакуацията на намиращите се в сградата се осъществява през стълбищната клетка. Тя разполага с един евакуационен изход директно на нивото на терена.

Клас на функционална пожарна опасност:

Сградата според класа и вида на изпълняваните функции и характеристиката на пожарната опасност се приравнява съгласно Наредба №Із- 1971 за "Строително - технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар" към клас на функционална пожарна опасност Ф1 и подклас Ф 1.3.

Помещенията на сградата по отношение на ел. съоръженията принадлежат към местата от първа група "Нормална пожарна опасност".

Електро съоръженията в помещенията са в нормално изпълнение, съгласно Наредба №3 от 09.06.2004 год. за устройството на електрическите уредби и електропроводни линии и на Наредба №. 4 от 2003 год. за проектиране, изграждане и експлоатация на електрически уредби в сгради.

Степен на огнеустойчивост: предвид изграждането на сградата от:

-носещи стени от стоманобетонни панели

-плочи – стоманобетонни панели

-неносещи стени от стоманобетонни панели и обикновени измазани тухли.

Същата се определя като II степен на огнеустойчивост.

Покритията на вътрешни стени, тавани и подове:

- вътрешните стени - строителни продукти с клас А1-А2 по реакция на огън, боядисани с латекс;
- тавани - строителни продукти с клас А2 по реакция на огън;
- подови покрития :
- стаи – паркет, мокет - клас Р по реакция на огън;
- бани и складови помещения - теракота с клас А1 по реакция на огън;
- врати - дърво с клас F по реакция на огън.

Евакуацията се извършва по стълбището. По етажите има изнесени предмети и битови уреди, които биха затруднили лесната евакуация на хората.

Пожароизвестителна система към момента на съставяне на паспорта няма изградена. Система за пожарогасене към момента на съставяне на паспорта няма изградена. Предвидено е димо и топлоотвеждането при пожар да се осъществява от прозоречните отвори и вратите. Вътрешна противопожарна водопроводна система към момента на съставяне на паспорта няма изградена. Евакуационно осветление – сградата не разполага с такова.

ОСНОВНИ ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

1. Вид на строителната система, тип на конструкцията:

Сградата се състои от три входа (вх. А, вх. Б и вх. В) отделени един от друг чрез деформационна фуга. Всяка от трите секции на едропанелната жилищна сграда е построена съгласно типова проектна номенклатура за строителна система ЕПЖС. Всеки вход представлява самостоятелна и независима от другите конструктивна система, осигурена да поеме постоянните и експлоатационни товари и външни въздействия. Първата секция на сградата (вх.А) се състои от сутерен и пет жилищни етажа, втората секция (вх.Б) се състои от сутерен и шест жилищни етажа и третата секция на сградата (вх.В) се състои от сутерен и седем жилищни етажа. Безскелетната панелна конструкцията е изпълнена от едрогабаритни заводски изработени стенни, подови и други сглобяеми стоманобетонни елементи (панели). Връзките между панелите (дюбелите) се изпълняват чрез ел. заварки и последващо замонолитване с дребнозърнест филц-бетон. По-данни от собствениците сградата е въведена в експлоатация през 1985 год.

Секциите на сградата в план са разположени в Г-образна форма, като секцията на вх.В е перпендикулярна на останалите. Достъпът до сградата се осъществява от прилежащата улица. Входовете са защитени с козирки. Околното пространство около сградата е слабо благоустроено.

В полуподземния етаж са разположени избени помещения като за всяка жилищна единица е предвидено по едно мазе. Осветлението на мазетата е предимно изкуствено, само в някои мазета е естествено, чрез прозорци. Парапетите на балконите на цялата сграда са стъклени панели с растерна метална решетка, като голям процент от тях са корозирали и връзките им със стоманобетонната конструкция са компрометирани. Необходимо е всички парапети да се защитят с антикорозионна защита на металните връзки или цялостно да се демонтират при необходимост по проектно решение. По част от терасите има обрушени участъци с видима армировка и следи от течове.

ул. „Стефан Караджа” №4 вх. А:

Секцията се състои от полувкопан сутерен (полусутерен) и пет надземни жилищни етажа. Фундаментите и периферните сутеренни стени са монолитно изпълнение. Преградните стени в сутерена са от тухлена зидария. На всеки жилищен етаж има по три апартамента. Стълбищната клетка е двураменна с асансьор, който не е в експлоатация. Стълбищната клетка излиза над покривната плоча за улеснен достъп до покрива – т нар. „асансьорна кула”. Покривната плоча е двойна – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация не е ремонтирана и е в компрометирано състояние, като са констатирани множество течове в подпокривното пространство, в стълбището и в помещенията от жилищните етажи.

Фасадните панели към прилежащата улица на четвъртия и петия етаж са силно напукани. При саниране на сградата, те трябва да се усилят по проектно решение.



ул. „Стефан Караджа” №4 вх. Б:

Секцията се състои от полувкопан сутерен (полусутерен) и шест надземни жилищни етажа. Фундаментите и периферните сутеренни стени са монолитно изпълнение. Преградните стени в сутерена са от тухлена зидария. На всеки жилищен етаж има по три апартамента. Стълбищната клетка е двураменна с асансьор, който е в експлоатация. Стълбищната клетка излиза над покривната плоча за улеснен достъп до покрива – т нар. „асансьорна кула”. Покривната плоча е двойна – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация е частично ремонтирана, но е в компрометирано състояние, като са констатирани множество течове в подпокривното пространство, в стълбището и в помещенията от жилищните етажи.

ул. „Стефан Караджа” №4 вх. В:

Секцията се състои от полувкопан сутерен (полусутерен) и седем надземни жилищни етажа. Фундаментите и периферните сутеренни стени са монолитно изпълнение. Преградните стени в сутерена са от тухлена зидария. На всеки жилищен етаж има по три апартамента. Стълбищната клетка е двураменна с асансьор, който е в експлоатация. Стълбищната клетка излиза над покривната плоча за улеснен достъп до покрива – т нар. „асансьорна кула”. Покривната плоча е двойна – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация е частично ремонтирана, но е в компрометирано състояние, като са констатирани течове в подпокривното пространство, в стълбището и в помещенията от последния жилищен етаж.

Стълбищните клетки и входните козирки са във доста компрометирано състояние. Наблюдават се пукнатини между панелите, паднала мазилка, видима армировка и нарушено бетонно покритие.



Външния оглед на едропанелната конструкция на сградата показва добро изпълнение на елементите, с незначителни нарушения и обрушвания по време на експлоатацията. По време на огледа не са установени сериозни дефекти (деформации и/или повреди) свързани с нарушаване на проектната носеща способност, коравина, дуктилност и дълготрайност, вследствие на изминали експлоатационни събития.

По фасадата на сградата има компрометирани участъци и множество разкрити връзки между фасадни панели, от където има опасност за навлизане на влага и компроментиране на дюбелните връзки. В по-голямата си част мазилката по фасадата е паднала и са видими стоманобетонните фасадни панели.



При всички входи в някои обитаеми помещения има образуване на мухъл по фасадните стоманобетонни панели. Във всички секции в апартаментите има пукнатини в мазилката при връзка между съседни стенни панели. Не са констатирани неблагоприятни слягания в земната основа около фундаментите на носещата конструкция. Процесите на консолидация в почвата са затихнали и не се очакват бъдещи деформации в земната основа. Поява на нови

деформации в основата могат да се очакват само в резултат на наводняване на земната основа от ВиК мрежата или вследствие на строителство за преминаване на нови подземни комуникации под сградата.

Експлоатационната годност и дълготрайността на сградата е свързана пряко със състоянието на дюбелните връзки между отделните стоманобетонни панели. При саниране и реконструкция на сградата да се обърне специално внимание на всички дюбелни връзки и да се защитят от навлизане на влага.

При обследването се установи, че:

- безскелетната панелна носеща конструкция на сградата е в добро състояние и не са установени сериозни дефекти (деформации и/или повреди) свързани с нарушаване на проектната носеща способност, коравина, дуктилност и дълготрайност, вследствие на експлоатационни събития;
- има открити фуги, силно напукани и незамонолитени дюбелни връзки между фасадни панели. Всички фасадни връзки между панелите трябва да бъдат санирани по проектен детайл и замонолитени с полимерномодифициран циментов разтвор за да се предпази армировката от корозия;
- има течове, образуван мухъл, нарушени бетонно покритие, видима армировка и паднала мазилка по стоманобетонни панели, които застрашават дълготрайността на дюбелните връзки;
- не са извършвани след въвеждането в експлоатация нови СМР, които да променят категорията на сградата по ЗУТ по степен на значимост.
- не са премахвани или добавяни носещи панели, които да оказват влияние върху коравината, носещата способност и дуктилността на сградата.
- експлоатационната годност и дълготрайността на сградата е свързана пряко със състоянието на дюбелните връзки между отделните стоманобетонни панели. Тяхната правилна поддръжка и защита от атмосферните условия ще гарантират дългогодишна експлоатация на сградата;
- конструкцията може да понесе допълнителното вертикално натоварване, след изпълнението на СМР предвидени за енергийно обновяване на сградата;
- при оценка на сеизмичното поведение на сградите и съоръженията по нормите от 1964г. и от 2012г. трябва да се вземе под внимание, че изискванията по отношение на оразмеряването и конструирането на носещите елементи в последните са значително по-строги. Стоманобетонните елементи на разглежданата сграда не са конструирани по изискванията на съвременните сеизмични норми и не са в състояние да поемат изчислителните сеизмични

сили дефиниращи сеизмичното въздействие съгласно „Наредба №РД-02-20-2 от 27.01.2012г за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони”.

3. Граници (степен) на пожароустойчивост (огнеустойчивост)

Стойност за конкретния строеж: Съгласно чл. 8, табл. № 1 от Наредба ІЗ-1971/2010 г., клас на функционална пожарна опасност- Ф1.3.

Конструктивните елементи на сградата отговарят на противопожарните изисквания.

Към момента на въвеждане в експлоатация сградата е била в съответствие с нормативната база.

4. Санитарно хигиенни изисквания и околна среда:

4.1. Осветеност: За сградата е осигурено естествено, пряко, странично осветление и изкуствено осветление.

4.2. Качество на въздуха: Помещенията в сградата имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и врати.

Строежът отговаря на изискванията за опазване на здравето и живота на хората и на тяхното имущество.

4.3. Елементи на осигурената достъпна среда - Изпълнени са изискванията за изграждане на достъпна среда в урбанизирани територии, действаща към момента на проектиране на инвестиционни проекти на строеж и по време на въвеждането в експлоатация.

УКАЗАНИЯ И ИНСТРУКЦИИ ЗА БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ” ОТНОСНО:

1. Резултати от извършени обследвания: **Така изпълнената конструкция на МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес гр. Симеоновград, ул. „Стефан Караджа” № 4 отговаря на строителните норми, действащи към момента на строителство. По експертна оценка, предвид гореизложеното и на основание изискванията на чл. 6, ал.2, на „Наредба №РД-02-20-2 от 27.01.2012г за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони” може да се счита, че оценката за сеизмичната осигуреност на сградата е положителна.**

2.Необходимите мерки за поддържане на безопасната експлоатация на строежа и графика за изпълнение на неотложните мерки:

- Конструкцията да се натоварва с до 90 % от натоварването, за което е била изчислена. Така може да изпълнява функциите си на жилищна сграда и да бъде годна за нормална дълготрайна безаварийна експлоатация.
- Цялостен ремонт на покривната хидроизолация с цел защита на носещата конструкция на сградата и дюбелните връзки между отделните панели. Обработка на покривните дилатационни фуги по проектно решение.
- Всички открити и компрометирани връзки между панели по фасадата, трябва да бъдат санирани (ремонтирани и усилены) по проектно решение
- Обработка на местата с нарушено бетонно покритие и обрушен бетон, и обмазването им със саниращи циментови разтвори. Дюбелни връзки с видима корозирала армировка трябва да бъдат замонолитени с полимерномодифициран циментов разтвор.
- Подмяна на дограмата и външно саниране на сградата, включващо направа на топлоизолация. Защита от навлизане на влага в дюбелните връзки между фасадни, стенни и подови панели по проектен работен детайл.
- Укрепване на напуканите фасадни панели към прилежащата улица на четвъртия и петия етаж (вход А) по конструктивен работен проект.
- Направа на липсващи тротоарни настилки и възстановяване на участъците с напукани и пропаднали дворни настилки около сградата, които да осигуряват отвеждане на атмосферните води извън основите на сградата.
- В процеса на експлоатация на обекта, при нови инвестиционни намерения, като изпълнение на съществени реконструкции и преустройства, промяна предназначението или промяна в натоварването, е необходимо конструкцията на сградата да се провери по изчислителен начин и оразмери съгласно действащите към момента на проектиране строителни норми на територията на Република България.

3. Гаранционни срокове:

За всички видове строителни, монтажни и довършителни работи, както и за вътрешни инсталации на сгради- 5 години.

За хидроизолационни, топлоизолационни, звукоизолационни и антикорозионни работи на сгради и съоръжения в неагресивна среда- 5 години, а в агресивна среда- 3 години.

За всички видове строителни, монтажни и довършителни работи (подови и стени и покрития, тенекеджийски, железарски, дърводелски и др.), както и за

вътрешни инсталации на сгради, с изключение на работите на горната точка-5 години.

За преносни и разпределителни проводни (мрежи) и съоръжения към тях на техническата инфраструктура - 8 години.

„ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ МЕРКИ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ НА СГРАДАТА И СРОКОВЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА РЕМОНТИ”

ПО ЧАСТ „АРХИТЕКТУРА”

През периода на експлоатация на сградата са извършвани различни по обем и вид ремонтни дейности – частично саниране на фасадни стени (топлоизолация); остъкляване или частично подзидане на някои балкони; подмяна на дограма в някои апартаменти; освежаване на бои и нови настилки и облицовки в някои помещения и др. Основен ремонт на покрива и на общите части на сградата не е извършван. Планирано саниране на сградата не е извършвано.

Жилищната сграда е в експлоатация повече от 30 години, без да е извършван основен ремонт на покрива и общите части, и се нуждае от цялостна и последователна ревизия и ремонт на конструктивни елементи, инсталации, финишни покрития в общите части и др., както и от саниране на ограждащите повърхности (фасади и покриви).

1. Сградата да се приведе в съответствие с изискванията 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 и с неестетичен вид (във връзка с частично изпълнявани от собствениците на отделните апартаменти теплоизолации, остъклявания на балкони с различни видове материали, частично зазидане на някои от балконите, различни като цветове и структура мазилки и т.н.).
2. Да се подмени старата, неподменена до момента фасадна дограма, както и нова но компрометирана с нова подходяща и в съответствие с изискванията на ЗЕЕ и съгласно изготвения и одобрен инвестиционен проект.

3. Да се изпълни топлоизолация по ограждащите конструкции с материали и параметри в съответствие с изискванията на ЗЕЕ, препоръките за енергоспестяващи мерки и предвиденото в одобрения инвестиционен проект.
4. При проектирането и полагането на топлоизолационната система да се спазват изискванията за пожарна безопасност;
5. При изпълнение на топлоизолационната система 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.
6. Да се почистят и запълнят вертикалните и хоризонтални фуги с нови изолационни пълнители;
7. Да се извърши основен ремонт на хидроизолация покрив. В подпокривното пространство да се положи пароизолация и топлоизолация, съгласно енергоспестяващите мерки и предвиденото в инвестиционния проект.
8. След изпълнение на покривните работи и на топлоизолационната система по фасадите, по бордовете да се демонтират съществуващите обшивки, да се извърши монтаж на топлоизолация по височина на борда и да се изпълни нова обшивка от алуминиева или поцинкована ламарина с ПВЦ покритие (по мярка от място).
9. Да се направи ревизия и при нужда ремонт на козирките над входовете. Горната им повърхност да се почисти от отпадъци и да се осигури коректното им и безпроблемно отводняване – по проектно решение.
10. Ремонт на тротоарни настилки и недопускане на проникване на повърхностни води към основите.

ПО ЧАСТ „КОНСТРУКЦИИ:

1. Цялостен ремонт на покривната хидроизолация с цел защита на носещата конструкция на сградата и дюбелните връзки между отделните панели. Обработка на покривните дилатационни фуги по проектно решение.
2. Всички открити и компрометирани връзки между панели по фасадата, трябва да бъдат санирани (ремонтирани и усилены) по проектно решение
3. Обработка на местата с нарушено бетонно покритие и обрушен бетон, и обмазването им със саниращи циментови разтвори. Дюбелни връзки с видима

корозирала армировка трябва да бъдат замонолитени с полимерно-модифициран циментов разтвор.

4. Подмяна на дограмата и външно саниране на сградата, включващо направа на топлоизолация. Защита от навлизане на влага в дюбелните връзки между фасадни, стенни и подови панели по проектен работен детайл.
5. Укрепване на напуканите фасадни панели към прилежащата улица на четвъртия и петия етаж (вход А) по конструктивен работен проект.
6. Направа на липсващи тротоарни настилки и възстановяване на участъците с напукани и пропаднали дворни настилки около сградата, които да осигуряват отвеждане на атмосферните води извън основите на сградата.

ПО ЧАСТ „ВиК”

1. Препоръчваме единствено подмяна на хоризонталния водопровод в сутерена. Въпреки доброто му състояние, той е изграден преди 25 г., и за да се гарантира безпроблемна експлоатация следващите 25 г. е желателно да се смени.
2. В изпълнение на нормите за ПБ в стълбището да се монтира сухотръбие.

ПО ЧАСТ „ЕЛ. ИНСТАЛАЦИИ и АСАНСЬОР”

1. Захранващи кабелни линии към апартаментите: Кабелните линии от ГРТ до апартаментните табла са двупроводни със сечение 0,04/0,06кв.м. Капацитета на такава линия не отговаря на потреблението на жилищата в сградата, което може да доведе до претоварване на мрежата. Това налага подмяната им с трипроводни линии със съответното сечение от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електропроектант.
2. Електрически системи и Апартаментни табла: Наличните апартаментни табла са от стар тип с винтови предпазители. Това налага подмяната им със съвременни ел.табла със заземителна шина, апартаментен тип. В таблата да се монтират автоматични предпазители и дефектнотокови защиты, за защита от пренапрежение, съгласно Наредба 4 от 04.08.2003г. за Проектиране изграждане и експлоатация на електрически уредби в сгради. Електрическата системата на блока е двупроводна, няма налично трето – заземително жило. Необходимо е да се подмени с трипроводна такава. Също така в апартаментите токовете кръгове са смесени – силови контакти с осветление.

Това възпрепятства монтирането на дефектнотокови защиты. Необходимо е изграждането на нови апартаментни електроинсталации, проектирани съгласно съвременните изисквания. Подмяната да се извърши от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.

3. Стълбищното осветление и осветлението в общите части да се подмени с енергоспестяващо по съвременна схема след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
4. Евакуационно осветление: Да се изгради такова
5. Мълниезащитна инсталация: Наличната не функционира. Това налага подмяната ѝ от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
6. Домофонна, Контрол на достъпа и Охранителна инсталации: При желание от страна на собствениците на сградата могат да бъдат изградени нови такива.
7. Асансьорна уредба: Работещите две уредби да се приведат в съответствие с изискванията на Наредба за безопасна експлоатация и технически надзор на асансьори. Необходимо е да се монтира аварийно осветително тяло в асансьорната кабинка. Да се поставят на видно място четливи надписи с указания за ползването на уредбата, както и товароносимостта ѝ /брой лица и килограми/. Също така да се постави четлив надпис с телефон за аварийни ситуации. Асансьорните врати на всички етажи да се приведат в изправност и да бъдат годни за ползване. Да няма достъп до неизолирани кабели

ПО ЧАСТ „ОВ и ТИЕС“

1. Сградата да се приведе в съответствие с изискванията 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 и с неестетичен вид (във връзка с частично изпълнявани от собствениците на отделните апартаменти топлоизолации, остъклявания на балкони с различни видове материали, частично зазиждане на някои от балконите, различни като цветове и структура мазилки и т.н.).
2. Да се подмени старата, неподменена до момента фасадна дограма, в съответствие с изискванията на ЗЕЕ и съгласно изготвения и одобрен инвестиционен проект.

3. Да се изпълни топлоизолация по ограждащите конструкции с материали и параметри в съответствие с изискванията на ЗЕЕ, препоръките за енергоспестяващи мерки и предвиденото в одобрения инвестиционен проект.
4. Стълбищното осветление и осветлението в общите части да се подмени с енергоспестяващо по съвременна схема след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.

ПО ЧАСТ „ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ“

1. В изпълнение на нормите за ПБ в стълбището да се монтира сухотръбие.
2. Стълбищата и етажните площадки да се поддържат свободни от всякакви предмети (мебели, големи саксии с цветя и др.) пречещи на свободното придвижване на хората по време на евакуация.

КОНСУЛТАНТ: „СТРОЙКОНТРОЛ“ ООД:

.....
/ инж. М. Сабрутева – управител /