

ДОКЛАД
ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Трън, ул. „Мурговица” № 4, № 5 и № 6

СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:
„гр. Трън, ул. „Мурговица” № 4, № 5 и № 6”

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

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

Многофамилна жилищна сграда- Частна собственост

Категория на строежа: четвърта категория

Адрес: гр. Трън, ул. „Мурговица“ № 4, № 5 и № 6

Част АРХИТЕКТУРА

Многофамилна жилищна сграда, ситуирана на ул.„Мурговица“ № 4, 5 и 6, гр. Трън, Общ. Трън, се състои от три блока, проектирани на деформационна фуга една спрямо друга. Теренът, върху който е ситуирана сградата, се характеризира с наличие на денivelация по цялата дължина на жилищната структура, с падане от 1,79 м.

Блок 4 е четириетажен, блок 5 и 6 са пететажни, с обособени стълбищни ядра, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. И в трите блока са проектирани асансьорни шахти, но към момента на обследването, не са инсталирани асансьорни уредби. До покривите се достига чрез капандури от последния жилищен етаж. Достъпът до жилищните входове е от северозапад. Няма обособени паркоместа пред входовете на секциите. Откъм югоизток се разполагат обширни зелени площи. Около сградата са изградени множество складове за дърва.

1.Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

ЗП I етаж - 648,98 м²

ЗП II етаж – 627,71 м²

ЗП III етаж - 627,71 м²

ЗП IV етаж - 627,71 м²

ЗП V етаж – 424,70 м²

РЗП без сутерен – 2956,81 м²

ЗП сутерен– 572,02 м²

РЗП включително сутерен – 3528,83 м²

Застроен общ обем – 11 378,5 м³

Застроен обем по секции:

- Блок 4 – 3 216,01 м³

- Блок 5 – 3 889,97 м³

- Блок 6 – 4 272,52 м³

Височина

- Блок 4 –16,94 м

- Блок 5 –16,76 м

- Блок 6 –13,84 м

2. Ситуиране:

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Мурговица“ № 4, 5 и 6 се състои от три блока, отделени с деформационни фуги една от друга. Денивелацията между блок 4 и блок 5 е 0,89м; между блок 5 и 6 – 1,01м. Теренът, върху който са ситуирани, се понижава в посока североизток – югозапад с 1,79м. Стълбищните клетки и асансьор са ориентирани на северозапад.

Блок 4 съдържа следните обекти:

12 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на 4 жилищни етажа, по три апартамента на етаж. 20 бр. складови помещения и комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в блока се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 103см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на блока и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. На междинните площадки не е обособено допълнително складово помещение, макар да има място за такова. Блокът има асансьорна шахта, но не е инсталирана асансьорна уредба.

Блок 5 съдържа следните обекти:

15бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по три апартамента на етаж. 20 бр. складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в блока се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 103см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. На междинните площадки не е обособено допълнително складово помещение, макар да има място за такова. Блокът има асансьорна шахта, но не е инсталирана асансьорна уредба.

Блок 6 съдържа следните обекти:

15 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по три апартамента на етаж. 20 бр. складови помещения и комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в блока се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 103см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. На междинните площадки не е обособено допълнително складово помещение, макар да има място за такова. Блокът има асансьорна шахта, но не е инсталирана асансьорна уредба.

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.

Съдържание по нива:

Блок 4

На кота -1,05 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан, като само коридорите имат прозорци за естествена вентилация.

На кота +/-0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,42 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап. 3, стълбище, комуникационни площи и междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня, баня с тоалетна, кухня, коридор, балкон към дневната и лоджия към кухнята.

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

Апартамент 3 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, баня с тоалетна, тоалетна, санитарно помещение, коридор, балкон към спалня 1, лоджия към кухня.

На кота +4,20 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +7,50 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,90 е разположен четвъртият 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 +1,42, стълбище, етажна площадка и междинна площадка.

На кота + 15,60 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,65 м.

На кота + 16,70 е най-горната част от покрива на блока, който е с вътрешно отводняване.

Блок 5

На кота -1,05 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан, като само коридорите имат прозорци за естествена вентилация.

На кота +/-0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,42 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап. 3, стълбище, комуникационни площи и междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня, баня с тоалетна, кухня, коридор, балкон към дневната и лоджия към кухнята. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

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

Апартамент 3 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, баня с тоалетна, тоалетна, санитарно помещение, коридор, балкон към спалня 1, лоджия към кухня.

На кота +4,20 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +7,50 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,90 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,75 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 +1,42, стълбище, етажна площадка и междинна площадка.

На кота + 15,60 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,65 м.

На кота + 16,70 е най-горната част от покрива на секцията, който е с вътрешно отводняване.

Блок 6

На кота -1,05 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан, като само коридорите имат прозорци за естествена вентилация.

На кота +/-0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,42 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап. 3, стълбище, комуникационни площи и междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, мокро помещение, баня с тоалетна, тоалетна, коридор, 3 лоджии.

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

Апартамент 3 включва: дневна, спалня, кухня, баня с тоалетна, коридор, балкон към дневна, лоджия към кухня.

На кота +4,20 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +7,50 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,90 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,75 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 +1,42, стълбище, етажна площадка и междинна площадка.

На кота + 15,60 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,65 м.

На кота + 16,70 е най-горната част от покрива на секцията, който е с вътрешно отводняване.

4. Изпълнение

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖС. Покривите на трите блока са с плосък покрив с наклони за вътрешно отводняване и множество коминни тела. Парапетите на балконите и лоджиите са от модулни бетонни панели, поставени в метална рамка. Общата височина на парапетите е 100 см, а височината спрямо готовия под на терасите е 83 см. По фасадите в процеса на експлоатация частично са извършвани ремонтни дейности с топлоизолиране и нанасяне на мазилка. Полуувкупаният етаж играе роля на цокъл и е с облицован с бетонни плочи. Дограмата при въвеждането на сградата в експлоатация е била бяла, дървена слепена с единично бяло стъкло. Към този момент част от апартаментите са с подменена, с бяла или с дървесен фладер PVC/ Алуминиева дограма със стъклопакет. Сградата е частично фасадно топлоизолирана, с остъклени балкони и лоджии с PVC и алуминиева дограма и метална единична дограма, а няколко от балконите/лоджиите към кухните са усвоени и придадени към площта на кухните. На места е запазена изначалната слепена дървена дограма с единично стъкло.

5. Промени по време на експлоатация на сградата по апартаменти

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

Блок 4

На кота +1,42:

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2-поставена е топлоизолация на дневната и кухнята (югоизточна фасада).

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на балкона към спалня 1. Усвоена е лоджия към кухня, към момента на заснемането, не е поставена все още дограма.

На кота +4,20:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Усвоена е лоджия към кухня. Положена е външна топлоизолация, обхващаща: кухня, спалня 1 и 2, баня с тоалетна.

На кота +7,50:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +9,90

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Усвоена е лоджия към кухня, без премахване на ПП.

Блок 5

На кота +1,42:

Апартамент 1- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2- Дневната е разделена на две помещения с лека преградна стена от газобетонни блокове.

На кота +4,20:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Усвоен е балкон към спалня 2.

На кота +7,50:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Дневната е разделена на две помещения с лека преградна стена от газобетонни блокове. Коридорът е преустроен в кухня, а кухнята – в спалня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към спалня 2.

На кота +9,90

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и към дневна.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към спалня 2.

На кота +12,75

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Дневната е разделена на две помещения с лека преградна стена от газобетонни блокове.

Апартамент 3: Усвоена е лоджия към кухня, без премахване на ПП. Намален е прозоречния отвор в дневна.

Блок 6

На кота +1,42:

Апартамент 3- Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +4,20:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към дневна.

Апартамент 3: Извършено е усвояване на лоджия към кухня.

На кота +7,50

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +9,90

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към дневна

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +12,75

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към дневна

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

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 3 секции: № 4 е на 4 етажа;

№ 5 и № 6 – са по 5 етажа;

Водопроводната инсталация е изпълнена от поцинковани тръби и фитинги, като:

- на № 6 инсталацията е от 3 тръби – студена, топла и циркулация;
- в останалите 2 секции е само студена вода.

Основен диаметър на гл. хор. клон – 11/2“.

Централно топлоснабдяване няма и топла вода се осигурява от индивидуални бойлери. Като цяло от водопроводната инсталация не се забелязват течове. Спирателните кранове са силно корозирали и не работят.

Вертикалните канализационни клонове са изпълнени от PVC тръби и фасонни части, а хоризонталната от каменинови тръби. В рамките на сутерена канализационните вертикали са разположени масово в средата на помещенията и са неукрепени. При огледа са констатирани много течове преди всичко от вертикалите. По сведения на собствениците при по значителни валежи канализацията прелива и наводнява избите.

ЧАСТ „ЕЛЕКТРО“:

Електрозахранването на сградата се осъществява, съгласно сключените договори на собствениците, с „ЕВН България Електроразпределение“ ЕАД посредством електрическа линия – от разпределителната мрежа на „ЕВН

България Електроразпределение” ЕАД към Главните разпределителни табла/ ГРТ/ на сградата.

Сградата е панелна, четири и пет етажна, състояща се от три жилищни входа. Във всеки вход, в избеният етаж срещу стълбищната клетка, е ситуирано Главното разпределително ел.табло /ГРТ/ за съответния вход. Таблата се експлоатират и обслужват от „ЕН България Електроразпределение” ЕАД. Всички табла са заключени и обезопасени. В тях са монтирани главните прекъсвачи на жилищните входове, захранването на осветлението в общите части на жил.вход, захранването на асансьорната уредба и автомата за стълбищно осветление. Електромерите и главните предпазители на всички самостоятелни обекти в сградата са разположени в етажни електромерни табла. Таблата са ситуирани на съответните стълбищни площадки.

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

Силова и осветителна инсталации на сградата: Електроинсталацията на цялата сграда е изградена през 1983 г. 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 и заземителна шина. Токовете кръгове са разделени – за осветление, бойлер, кухненски контакти, контакти в останалите помещения. Кабелните линии са изградени от двужилен проводник със сечение до 2,5кв.мм. В жилищата има малък брой подменени ключове и контакти. Не са подменяни апартаментните електроинсталации. Топлата вода и отоплението на жилищата се осъществява посредством електрически уреди.

Стълбищното осветление и осветление в общите части на входовете е непроменено от изграждането на сградата. Стълбищното осветление е изградено от двупроводна линия изхождаща от ГРТ, автомат за стълбищно осветление, ключове и лампи с нажежаеми жички. Осветлението работи коректно. Осветлението в коридорите на избените помещения функционира и е изградено от проводник ПВВМ-Б1, положен открито по стените и крушки с нажежаеми жички.

Евакуационно осветление: Няма налично.

Заземителна инсталация: Не е подменяна от изграждането на сградата.

Мълниезащитна инсталация: Състои се от мълниеприемна мрежа, мълниеотводни спусъци от бетонно желязо и заземителни колове. Има участъци с прекъсвания.

Охранителна система на сградата: не е налична

Контрол на достъпа: Входовете се заключват със секретен ключ. Сградата няма изградена електронна система за достъп.

Домофонна и звънчева система: Звънчево- домофонна система – не работи.

ЧАСТ „ОВ и ТИЕС“

Многофамилна жилищна сграда, ситуирана на ул. „Мурговица“ № 4, 5 и 6, гр. Трън, Общ. Трън, се състои от три блока, проектирани на деформационна фуга една спрямо друга.

Блок 4 е четириетажен, блок 5 и 6 са пететажни, с обособени стълбищни ядра, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. До покривите се достига чрез капандури от последния жилищен етаж.

Стълбищната клетка на блок 4 е на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация.

Стълбищната клетка на блок 5 е на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация.

Стълбищната клетка на блок 6 е на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация.

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖС. Покривите на трите блока са с плосък покрив с наклони за вътрешно отводняване и множество коминни тела. Има топъл покрив. Парапетите на балконите и лоджиите са от модулни бетонни панели, поставени в метална рамка.

Сградата не е газифицирана.

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

Стълбищното осветление и осветление в общите части на входовете е непроменено от изграждането на сградата.

Евакуационно осветление: Няма налично.

По фасадите в процеса на експлоатация частично са извършвани ремонтни дейности с топлоизолиране и нанасяне на мазилка. Полувкопаният етаж играе роля на цокъл и е с облицован с бетонни плочи. Дограмата при въвеждането на сградата в експлоатация е била бяла дървена слепена с единично бяло стъкло. Към този момент част от апартаментите са с подменена с бяла или с дървесен фладер PVC/ Алуминиева дограма със стъклопакет.

Сградата е частично фасадно топлоизолирана, с остъклени балкони и лоджии с PVC и алуминиева дограма и метална единична дограма, а няколко от балконите/лоджиите към кухните са усвоени и придадени към площта на кухните. На места е запазена изначалната слепена дървена дограма с единично стъкло.

ЧАСТ ПОЖАРНА И АВАРИЙНА БЕЗОПАСНОСТ:

Сградата е разделена на три отделни секции с деформационни фуги между тях. Всяка секция има по един вход. Вход № 4 е с четири жилищни етажа и полусутерен с изби, а входове № 5 и № 6 са с пет жилищни етажа и полусутерен с изби. На всеки жилищен етаж са разположени по три апартамента. Всяка от трите секции на едропанелната жилищна сграда е построена съгласно типова проектна номенклатура за строителна система ЕПЖС. Безскелетна панелна конструкцията 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 1983 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. Подовите 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.Трън. 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.

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 същественият изисквания по чл. 169, ал. 1 и 2 от ЗУТ към сградите:

1. Вид на строителната система, тип на конструкцията:

Сградата е разделена на три отделни секции с деформационни фуги между тях. Всяка секция има по един вход. Вход № 4 е с четири жилищни етажа и полусутерен с изби, а входове № 5 и № 6 са с пет жил.етажа и полусутерен с изби. На всеки жилищен етаж са разположени по три апартамента. Едропанелна жилищна сграда построена съгласно проектна номенклатура за строителна система ЕПЖС. Безскелетна панелна конструкцията 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 бетон. Фундаменти и сутеренните стени са монолитно изпълнение. Стълбищната клетка във всяка секция е двураменна, няма асансьор. В сутеренното ниво във всеки вход има изградено противорадиационно укритие (ПРУ), съгласно нормативните изисквания за този тип сгради по време на строителството на обследваната конструкция. Покривната плоча е двойна, хоризонтална – тип „студен покрив“. Покривната хидроизолация е в компрометирано състояние, поради което са констатирани течове на последния етаж. По фасадите има обрушена мазилка и неизмазани фуги откъдето също прониква влага в конструкцията.



Избените помещения във вход № 4 са занемарени. Има следи от наводнения причинени от канализацията и атмосферни води. Първата година на експлоатация на сградата е била без свързана канализация към централната на града и избените помещения с основите на сградата са били наводнявани. Неносещи преградни тухлени зидове в избите са полуразрушени и неукрепени.



Сградата е въведена в експлоатация през 1983 год.

Външния оглед на едропанелната конструкция на сградата показва добро изпълнение на елементите, но със значителни 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 частично разкрити връзки между фасадни панели от където има опасност за навлизане на влага и компроментиране на дюбелните връзки. Не бяха 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.

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 защитят от навлизане на влага всички отворени дюбелни връзки.

Проектиране и строителството на обследваната сграда

Изпълненото строителство през 1982 г. отговаря на действащите нормативни актове за строително-монтажни работи към момента на изпълнението. Конструкцията на жилищната сграда в гр.Трън, ул. „Мурговица“ №4; №5; №6 е проектирана и осигурявана за вертикални и хоризонтални натоварвания и въздействия по изискванията на действалите за периода на проектиране строителни норми. За разработването на проекта би трябвало да са спазени действащите норми както следва:

- „Натоварвания и въздействия. Норми за проектиране, утвърдени със заповед №3321 от 3.VIII.1979г на МССМ и №889 от 1.VIII.1979г на КАБ, отпечатани в БСА, бр. 4/79г” от 1979г. [7];
- „Бетонни и стоманобетонни конструкции. Норми за проектиране, утвърдени със Заповед № 1587 от 2.VI.1980г. на КАБ при МС” – 1980г. [8];
- „Правилник за строителство в земетръсни райони”-1964 г., изменения и допълнения 1972г. и 1977г. [9];
- „Изчисляване на строителните конструкции и земната основа. Основни положения за проектиране” - 1964 г.; [10].

Съгласно горепосочените норми за строителство в сеизмични райони [9] гр. Трън попада в сеизмичен район VII-ма степен със сеизмичен коефициент $K_s=0,025$ (група строителни почви 3). Едропанелна жилищна сграда построена съгласно проектна номенклатура за строителна система ЕПЖС. Безскелетна панелна конструкция изпълнена от едрогабаритни заводски изработени стенни, подови и други сглобяеми стоманобетонни елементи (панели). Конструкция, при която сеизмичните сили се поемат от съвместната работа на всички носещи панели. Поемането на сеизмичната енергия (дисипацията на енергия) се получава чрез взаимодействието (деформациите) между панелите във връзките (дюбелите) между тях.

Основните материали, вложени в конструкцията са:

- бетон М 150, М 200;
- армировка АІ , АІІ;

Оценка на сеизмичната осигуреност на сградата съгласно „Наредба №РД-02-20-2 от 27.01.2012г за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони” [2]

Конструкцията на сградата е проектирана преди 1987г. и по смисъла на наредба [2] е “неосигурена сграда”. Сеизмичните конструктивни елементи са оразмерени за изчислително сеизмично въздействие съгласно „Правилник за строителство в земетръсни райони-1964 г., изменения и допълнения 1972г. и

1977г.” [9] и отговарят на нормативните изисквания заложиени в този правилник.

Конструкцията на сградата е в експлоатация над 30 год. При конструктивното обследването не са установени сериозни дефекти (деформации и/или повреди) свързани с нарушаване на проектната носеща способност, коравина, дуктилност и дълготрайност, вследствие на експлоатационни събития. Конструкцията е преживяла няколко земетресенията, без да се развиват в нея видими повреди от тях. По време на експлоатация са спазени следните критерии:

- извършените промени в експлоатационните условия и въздействия могат да се поемат с наличните резерви в носещата способност и коравина на строителната конструкция;
- проемните в масата на сградата са незначителни (с не повече от 5% от масата на всяко етажно ниво);
- допълнително направените отвори в неносещи преградно-разпределителни стени не водят до съществени промени (с повече от 5%) в изчислителната коравина и дуктилност на съществуващата конструкция.
- настъпили други промени (отклонения в проектните кофражни размери и армировка, повреди от корозия, деформации на земната основа и др.) в сградата отговарят на изискването за относителна неизменяемост на носещата способност, коравина и дуктилност на конструкцията.

Предвид горепосочените критерии и тяхното спазване по време на експлоатационния срок, може да се приеме, че са налице несъществени изменения в конструкцията на сградата (чл.6 ал.3 от Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г).

Конструкцията на сградата съответства на изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждане на стоежа в експлоатация и съгласно чл.6 ал.2 от „Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони” оценката за сеизмична осигуреност е положителна.

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.
- 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;

- 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”.

Дълготрайност на строежа:

Съгласно таблица 1 към чл. 10 на “Наредба № 3 за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях”, 2005г. [2] жилищните, обществените и производствените сгради се категоризират от 3-та категория с проектен експлоатационен срок 50год. Многофамилна жилищната сграда в гр.Трън, ул. „Мурговица“ №4; №5; №6 е в експлоатация над 30 год. Елементите на конструкцията на сградата са в добро състояние. По експертна оценка, при нормално поддържане на техническото състояние на сградата, тя може да бъде годна за експлоатационният още 50 години.

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.Трън, ул. „Мурговица“ №4; №5 и №6 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 изчислявана. Така може да изпълнява функциите си на жилищна сграда и да бъде годна за нормална дълготрайна безаварийна експлоатация;
- Основен ремонт на покривната хидроизолация с цел защита на носещата конструкция на сградата и дюбелните връзки между отделните панели;
- Компрометираните тухлени зидарии в избените помещения да се укрепят или разрушат и изградят на ново.
- На местата с компрометирана тротоарна настилка около сградата да се направи нова такава, която да осигурява отвеждане на атмосферните води извън основите на сградата;
- 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.

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 топлоизолации, 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. Конструкцията да се натоварва с до 90 % от натоварването за което е била изчислявана. Така може да изпълнява функциите си на жилищна сграда и да бъде годна за нормална дълготрайна безаварийна експлоатация;
2. Основен ремонт на покривната хидроизолация с цел защита на носещата конструкция на сградата и дюбелните връзки между отделните панели;
3. Компрометираните тухлени зидарии в избените помещения да се укрепят или разрушат и изградят на ново.
4. На местата с компрометирана тротоарна настилка около сградата да се направи нова такава, която да осигурява отвеждане на атмосферните води извън основите на сградата;
5. 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.

ПО ЧАСТ „ВиК”

1. Подмяна на цялата водопроводна инсталация – хоризонталната разводка в сутерена задължително, а по вертикалите при съгласие на собствениците. Това би гарантирало безпроблемна експлоатация в следващите 50 г.
2. Да се замени изцяло канализационната мрежа, като хоризонталната се изпълни окачена и заусти директно в изходящите тръби към ул. мрежа.

ПО ЧАСТ „ЕЛ. ИНСТАЛАЦИИ“

Изискванията за натовареност на мрежата при въвеждане на сградата в експлоатация са били различни от сегашните и по-тази причина наличните стари електрически инсталации се оказват неспособни да поемат натоварванията на съвременните електрически уреди. Сградата е проектирана със среден капацитет на хранване от 4-6 kW на апартамент, достатъчно за едновременно включване на хладилник, готварска печка и телевизор. Тази мощност обаче, не отговаря на нуждите на съвременните домакинства, в които се използват все повече електроуреди като климатик, пералня, съдомиялна, бойлер и др. В момента е завишена инсталираната мощност на 10 до 15 kW на апартамент, което налага подмяна на инсталациите, за да се осигури максимална безопасност на експлоатацията и качество на електроенергията в дома. Важно е също при подмяна на електроинсталацията потребителите да вземат предвид и възможностите на новите «енергийно ефективни» технологии за електрически инсталации, предлагани на пазара.

1. Захранващи кабелни линии към апартаментите: Кабелните линии от ГРТ до апартаментните табла са двупроводни със сечение 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 от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
2. Електрически системи и Апартаментни табла: Електрическата системата на блока е двупроводна, няма налично трето – заземително жило. Необходимо е да се подмени с трипроводна такава. Необходимо е собствениците на самостоятелните обекти в сградата да пристъпят към изграждането на нови апартаментни електроинсталации - трипроводни, проектирани съгласно съвременните изисквания с Апартаментни табла от съвременен тип 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. Подмяната да се извърши от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
3. Стълбищното осветление на входовете и осветлението в общите части на сградата /избените коридори/ да се подмени с енергоспестяващо по съвременна схема, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
4. Мълниезащитна инсталация: Наличната е частично увредена и не изпълнява функцията си. Това налага подмяната ѝ от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.

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 зазидване 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. 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:

.....П.....

/ инж. М. Сабрутева – управител /