



„Стройконтрол” ООД, рег. в ПОС по ф.д. № 3502/99г., ЕИК 115345455, удостоверение № РК-0170/08.05.2014 г., за оценяване на съответствието на инвестиционни проекти и осъществяване на строителен надзор, валидно до 08.05.2019 г., изд. от ДНСК, адрес: гр.Пловдив, бул. „Руски”№ 75, с управител инж. Мария Димитрова Сабрутева,

ДОКЛАД ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:

гр. Симеоновград, ул. „Алеко Константинов” № 23

Обследване на съществуваща жилищна сграда, находяща се в гр. Симеоновград,
ул. „Алеко Константинов” 23



ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

- Жилищна сграда - **Частна собственост**
- Категория на строежа: трета категория
- Адрес: **гр. Симеоновград, ул. „Алеко Константинов” № 23**
- Година на построяване: **1986г.**

Налични документи:

1. Инвестиционен проект- **няма запазен**

Изготвено архитектурно заснемане- май 2015 г.

2. Разрешение за строеж- **няма запазено**

Част АРХИТЕКТУРА

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Алеко Константинов” № 23 е свободностояща. Теренът на който е ситуирана сградата има денивелация, следваща наклона на ул. „Алеко Константинов”. Секциите – входове са на фуга , преплъзнати един спрямо друг в направления югоизток – северозапад.

Достъпът до жилищните входове е от северозапад. Обособени са паркоместа пред сградата и в междублоковите пространства.

1. Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

ЗП- 910,00 м²

РЗП жилищни етажи – 4450,00 м²

РЗП общо – 5315,00 м²

Височина с асансьорната кула = 17,15м.;

Брой етажи – пет броя надземни жилищни етажа, полувкопан етаж с изби и бомбоубежища и един подпокривен изолационен етаж със светла височина 0,90 м.

По време на експлоатацията на сградата на ул. „Ал.Константинов” № 23 вх.А, вх.Б, вх.В и вх.Г , някои от терасите и лоджиите са остъклени с метални профили и стъкло или с PVC стъклопакет дограма, с цел подобряване на енергийната ефективност. А някои от лоджиите и терасите са присвоени към кухните на апартаментите (чрез иззиждане, остъкляване и премахване на зидария и дограма) с цел увеличаване на квадратурата на кухните.

2. Ситуиране:

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Алеко Константинов” № 23 е свободностояща. Теренът на който е ситуирана има денивелация, следваща наклона на ул. „Алеко Константинов”. Секциите – входове са на фуга , преплъзнати един спрямо друг в направления югоизток – северозапад.

Обследване на съществуваща жилищна сграда, находяща се в гр. Симеоновград, ул. „Алеко Константинов” 23



Достъпът до жилищните входи е от северозапад. Обособени са паркоместа пред сградата и в междублоковите пространства.

Вход А съдържа следните самостоятелни обекти:

15 бр. жилищни апартамента, разположени на пет жилищни етажа, по три апартамента на етаж

16 бр. мази на полувкопаното ниво, три от които са проектирани като бомбоубежища.

Вход Б съдържа следните обекти:

10 бр. жилищни апартамента, разположени на пет жилищни етажа, по два апартамента на етаж

12 бр. мази на полувкопаното ниво, четири от които са проектирани като бомбоубежища.

Вход В съдържа следните обекти:

15 бр. жилищни апартамента, разположени на пет жилищни етажа, по три апартамента на етаж

16 бр. мази на полувкопаното ниво, пет от които са проектирани като бомбоубежища.

Вход Г съдържа следните обекти:

10 бр. жилищни апартамента, разположени на пет жилищни етажа, по два апартамента на етаж

12 бр. мази на полувкопаното ниво, четири от които са проектирани като бомбоубежища.

Вертикалната комуникация във всеки вход се осъществява посредством стълбищна клетка с ширина на стълбищното рамо 1,05 м. Стълбищната клетка е проектирана на фасадата на сградата и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. Сградата има асансьори, по един във всяка секция.

3. Съдържание по нива:

Сградата е трета категория, съгласно чл. 137, ал.1. 3. в 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:

3. трета категория:

в) жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв.м или с капацитет от 200 до 1000 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:

Вход А

На кота -2,60 е сутерена на сградата, който съдържа: 16 бр. мази, три от които са проектирани като бомбоубежища, два общи санитарни възела, коридори, стълбищна клетка и асансьорна шахта.

Етажът е полувкопан и повечето помещения имат прозорци за пряка вентилация.

На кота -1,40 е входът на сградата, който е на 10 см. спрямо прилежащият терен.

На кота +/-0,00 е първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап.3, стълбищна клетка и асансьор.

Апартамент 1 включва: коридор, дневна, кухня с трапезария, спалня, санитарен възел, тераса и лоджия. Жилището Ап.2 включва: коридор, дневна, кухня с трапезария, спалня, санитарен възел, тераса и лоджия. Апартамент 3 включва: коридор, дневна, кухня с трапезария, спалня, санитарен възел и лоджия.

На кота +2,80 е вторият жилищен етаж

На кота +5,60 е третият жилищен етаж

На кота +8,40 е четвъртият жилищен етаж

На кота +11,20 е петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви на първият жилищен етаж , следователно съдържат : по три броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +/-0,00 ; стълбищна клетка и асансьор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в общи складови стаи.

На кота + 14,00 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,90 м.

На кота + 15,10 е зоната за ревизия на асансьора.

На кота + 15,30 е плоският покрив на сградата с надзид по околоръст 20см.

На кота + 17,15 е покривът на асансьорната шахта

Вход Б

На кота -2,60 е сутерена на сградата, който съдържа: 12 бр. мази на полувкопаното ниво, четири от които са проектирани като бомбоубежища; два общи санитарни възела, коридори, стълбищна клетка и асансьорна шахта.

Етажът е полувкопан и повечето помещения имат прозорци за пряка вентилация.

На кота -1,40 е входът на сградата, който е на 10 см. спрямо прилежащият терен.

На кота +/-0,00 е първият жилищен етаж, който съдържа два броя апартамента : Ап.4 и Ап.5 ; стълбищна клетка и асансьор.

Апартамент 4 включва: дневна, кухня с трапезария, две спални, два санитарни възела (баня с тоалетна и тоалетна с мивка), килер, коридори тераса и лоджия. Жилището Ап.5 включва: дневна, кухня, трапезария, две спални, два санитарни възела (баня с тоалетна и тоалетна с мивка), килер, коридори тераса и две лоджии.

На кота +2,80 е вторият жилищен етаж



На кота +5,60 е третият жилищен етаж

На кота +8,40 е четвъртият жилищен етаж

На кота +11,20 е петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви на първият жилищен етаж , следователно съдържат : по два броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +/-0,00 ; стълбищна клетка и асансьор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в общи складови стаи.

На кота + 14,00 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,90 м.

На кота + 15,10 е зоната за ревизия на асансьора.

На кота + 15,30 е плоският покрив на сградата с надзид по околоръст 20см.

На кота + 17,15 е покривът на асансьорната шахта

Вход В

На кота -2,60 е сутерена на сградата, който съдържа: 16 бр. мази на полукопаното ниво, пет от които са проектирани като бомбоубежища ; два общи санитарни възела, коридори, стълбищна клетка и асансьорна шахта.

Етажът е полукопан и повечето помещения имат прозорци за пряка вентилация.

На кота -1,40 е входът на сградата, който е на 30 см.= 2бр.стъпъла спрямо прилежащият терен.

На кота +/-0,00 е първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап.3, стълбищна клетка и асансьор.

Апартамент 1 включва: дневна, кухня с трапезария, две спални, два санитарни възела(баня с тоалетна и тоалетна с мивка), килер, коридори тераса и лоджия. Жилището Ап.2 включва: коридор, кухня с трапезария, спалня, санитарен възел и лоджия. Апартамент 3 включва: коридор, дневна, кухня с трапезария, две спални, санитарен възел, тераса и лоджия.

На кота +2,80 е вторият жилищен етаж

На кота +5,60 е третият жилищен етаж

На кота +8,40 е четвъртият жилищен етаж

На кота +11,20 е петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви на първият жилищен етаж , следователно съдържат : по три броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +/-0,00 ; стълбищна клетка и асансьор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в общи складови стаи.

На кота + 14,00 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,90 м.

На кота + 15,10 е зоната за ревизия на асансьора.

На кота + 15,30 е плоският покрив на сградата с надзид по околоръст 20см.

На кота + 17,15 е покривът на асансьорната шахта



Вход Г

На кота -2,60 е сутерена на сградата, който съдържа: 12 бр. мази на полувкопаното ниво, четири от които са проектирани като бомбоубежища; два общи санитарни възела, коридори, стълбищна клетка и асансьорна шахта.

Етажът е полувкопан и повечето помещения имат прозорци за пряка вентилация.

На кота -1,40 е входът на сградата, който е на 10 см. спрямо прилежащият терен.

На кота +/-0,00 е първият жилищен етаж, който съдържа два броя апартамента : Ап.4 и Ап.5 ; стълбищна клетка и асансьор.

Апартамент 4 включва: дневна, кухня с трапезария, две спални, два санитарни възела (баня с тоалетна и тоалетна с мивка), килер, коридори тераса и лоджия. Жилището Ап.5 включва: дневна, кухня, трапезария, две спални, два санитарни възела (баня с тоалетна и тоалетна с мивка), килер, коридори тераса и две лоджии.

На кота +2,80 е вторият жилищен етаж

На кота +5,60 е третият жилищен етаж

На кота +8,40 е четвъртият жилищен етаж

На кота +11,20 е петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви на първият жилищен етаж , следователно съдържат : по два броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +/-0,00 ; стълбищна клетка и асансьор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в общи складови стаи.

На кота + 14,00 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,90 м.

На кота + 15,10 е зоната за ревизия на асансьора.

На кота + 15,30 е плоският покрив на сградата с надзид по околоръст 20см.

На кота + 17,15 е покривът на асансьорната шахта

4. Изпълнение

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖБ. Покривът е плосък с наклони за отводняване. Някои от парапетите на терасите и лоджиите са плътни , а други са комбинация от панелна плътна част с ажурна част . Общата им височина е 130 см, а височината спрямо готовия под на терасата е 110 см. Фасадите са с бяла мазилка. Полувкопаният етаж играе роля на цокъл и е със сива груба мазилка. Дограмата при въвеждането в експлоатация на сградата е била бяла дървена. Към този момент на някои от апартаментите е подменена с бяла PVC дограма със стъклопакет или бяла алуминиева дограма, които подробно са отбелязани в плановете на етажите. Сградата е частично фасадно топлоизолирана и преобоядисана.

Заключение: Съществуващата жилищна сграда, обект на настоящото становище към момента на проектирането и въвеждането и в експлоатация е отговаряла на действащата нормативна база за проектиране и въвеждането 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 сглобяема едропанелна. Състои се от четири секции- всичките на пет етажа и сутерен, с по три апартамента на етаж.

Водопроводни връзки- Г 1½” откъм ул. „Алеко Константинов” по една за всяка секция. Общите водомерни възли са в коридора на сутерена.

Инсталациите са еднотръбни. Хоризонталната мрежа в сутерена е топлоизолирана с въже стъклена вата 60 мм и лента СИЛ. Изолацията е запазена и в добро състояние.

Вътрешно водопроводна мрежа- изпълнена от поцинковани тръби. Осигурява само студена вода. Топла вода се осигурява от индивидуални ел. бойлери.

Канализация- вертикални клонове и апартаментни разводки PVC тръби. Хоризонтална канализация-каменинови тръби под пода на сутерена. Ревизионни шахти- в коридорите на избата. Приемник на отпадъчни води-градска канализация по ул. „Алеко Константинов”.

ЧАСТ „ЕЛЕКТРО“:

Електрозахранването на сградата се осъществява, съгласно сключените договори на собствениците, с „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД от ТП54”Раковски”, посредством четири постоянни електрически линии – от разпределителната мрежа на „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД към Главните разпределителни табла/ ГРТ/ на четирите жилищни входа на сградата.

Сградата обект на настоящото обследване е панелна, с приземен избен етаж, състояща се от четири жилищни входа. Във всеки вход в приземният етаж, в предверието на мазите срещу стълбището е ситуирано Главното разпределително ел.табло /ГРТ/ за съответният вход. Таблата са собственост на „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД. В тях са монтирани главните предпазители на всички самостоятелни обекти в сградата, както и захранването и пусковата апаратура на покривните смукателни вентилатори обслужващи вентилационните шахти на сградата. Главните предпазители в ГРТ за всички самостоятелни потребители са с номинален ток 63А. Таблото е заключено и обезопасено. Поддържа се „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД. Собствениците на жилища в обследваната сграда нямат достъп до него. На стълбищната клетка на всеки етаж е разположено електромерно табло, с разположени електромери на самостоятелните измервателни точки на съответният етаж.



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 1986г. 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 автоматични предпазители без дефектнотокови защиты. Главният предпазител на апартаментните табла е порцеланов, винтов. 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. Само на няколко е подменена електрическата инсталация с трипроводна. Топлата вода и отоплението на жилищата се осъществява посредством електрически уреди.

Стълбищното осветление 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.

Заземителна инсталация: Не е подменяна от изграждането на сградата. Направени са замервания от Орган за контрол „Лазур” от вида „А” при „ЕФ-Контрол” ЕООД гр.Пловдив, при които се вижда, че инсталацията е в добро състояние.

Мълниезащитна инсталация: Състои се от мълниеприемна мрежа, мълниеотводни спусъци от бетонно желязо и заземителни колове. За момента е в добро състояние, изключение прави само Т1. Направени са замервания от Орган за контрол „Лазур” от вида „А” при „ЕФ-Контрол” ЕООД гр.Пловдив.

Охранителна система на сградата: не е налична

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

Домофонна система: Има налична звънчева-домофонна система, монтира при изграждането на блока. Не е подновявана и в момента не работи.

Асансьорна уредба: Всеки вход се обслужва от по един асансьор с капацитет за 4 лица, до 320кг. Машинните отделения на асансьорите са разположени на последните етажи на сградата.

Представени бяха електропротоколи от лицензирана лаборатория, а именно:

- Сертификат за контрол № 605/04.05.2015 г. на компоненти, подлежащи на контрол – съпротивление на мълниезащитна заземителна уредба, изд. от ОК „Лазур” от вида А при „ЕФ-Контрол” ЕООД, гр. Пловдив
- Протокол за контрол № 605/04.05.2015 г. на компоненти, подлежащи на контрол – съпротивление на мълниезащитна заземителна уредба, изд. от ОК „Лазур” от вида А при „ЕФ-Контрол” ЕООД, гр. Пловдив



- Сертификат за контрол № 609/04.05.2015 г. на компоненти, подлежащи на контрол – съпротивление на защитна заземителна уредба, изд. от ОК „Лазур” от вида А при „ЕФ-Контрол” ЕООД, гр. Пловдив
- Протокол за контрол № 609/04.05.2015 г. на компоненти, подлежащи на контрол – съпротивление на защитна заземителна уредба, изд. от ОК „Лазур” от вида А при „ЕФ-Контрол” ЕООД, гр. Пловдив
- Сертификат за акредитация на „ЕФ-Контрол” ЕООД, гр. Пловдив

ЗАКЛЮЧЕНИЕ /ОЦЕНКА ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ/ ОТ ИЗВЪРШЕНИЯ КОНТРОЛ:

1. **За мълниезащитна заземителна уредба: стойностите на контролирания параметър са в съответствие с изискванията на Наредба № 4, ДВ, бр. 6/2011 г., с изключение на Т1**
2. **За защитна заземителна уредба: стойностите на контролирания параметър са в съответствие, с изискванията на Наредба № 3, ДВ, бр. 90,91/2004 г., Наредба 16-116, ДВ, бр. 26/2008 г.**

ЧАСТ „ОВ и ЕЕ”

Сградата е въведена в експлоатация през 1986 год. Покривната плоча е двойна, хоризонтална – тип „студен покрив”. Покривната хидроизолация е в компрометирано състояние, поради което са констатирани множество течове в подпокривното пространство. Сградата не е газифицирана. Дограмата при въвеждането в експлоатация на сградата е била бяла дървена. Към този момент на някои от апартаментите е подменена с бяла PVC дограма със стъклопакет или бяла алуминиева дограма, които подробно са отбелязани в плановете на етажите. Сградата е частично фасадно топлоизолирана и преобоядисана.

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

Стълбищното осветление на входовете е непроменено от изграждането на сградата, като се осъществява с, ключове и лампи с нажежаеми жички.

ЧАСТ „ПОЖАРНА И АВАРИЙНА БЕЗОПАСНОСТ”:

Сградата представлява панелна стоманобетонова конструкция. Сградата се състои от четири входа (вход А, вход Б вход В и вход Г) отделени един от друг с деформационна фуга. Всички секции са съставени от полувокпан етаж и шест надземни жилищни етажа. На всеки жилищен етаж, във всеки вход има по три апартамента.

Построена е през 1986г. и е отговаряла на тогава действащите нормативни документи.

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 №Из- 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 стоманобетонени панели
- плочи – стоманобетонени панели
- неносещи стени от стоманобетонени панели и обикновени измазани тухли.

Същата се определя като II степен на огнеустойчивост. Към момента няма изградени известителна и гасителна инсталации.

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

1. Вид на строителната система, тип на конструкцията:

Сглобяема стоманобетонна панелна конструкция.

Сградата се състои от четири входа (вход А, вход Б вход В и вход Г) отделени един от друг с деформационна фуга. Всички секции са съставени от полувокпан етаж и шест надземни жилищни етажа. На всеки жилищен етаж, във всеки вход има по три апартамента.

Използване материали :

- Подложен бетон – БМ100
- Основи и стени – БМ150
- Панели БМ 200
- Стомана АI - Ra=2250кг./кв.см.
- Стомана АII - Ra=2700кг./кв.см.

Панелите са специфицирани като: подови, фасадни, разпределителни, готови санитарни кабинни, покривни.

Конструкцията на сградата отговаря на :

- „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. 4/1979г” от 1979г.;
- „Бетонни и стоманобетонни конструкции. Норми за проектиране, утвърдени със Заповед № 1587 от 2.VI.1980г. на КАБ при МС” – 1980г. ;
- „Правилник за строителство в земетръсни райони”-1964 г., изменения и допълнения 1972г. и 1977г.;
- „Плоско фундиране. Правилник за проектиране, отпечатан в БСА, кн 1-2/1983г.” от 1983 г.;
- Норми за проектиране на панелни сгради по номенклатура

2. Носимоспособност, сеизмична устойчивост и дълготрайност на строежа

Съгласно тогава действащите норми земетръсната интензивност на района на гр.Сименовград е била от VII-ма степен със сеизмичен коефициент

$K_s = 0,025$, група почви съгласно НПССЗР 64 г.- трета. Усилията се поемат от надлъжни и напречни носещи стени и носещи фасадни рамки.

Конструкцията на сградата съответства на изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждане на строежа 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.

Съгласно заложените изисквания към носещата конструкция на сградата в „Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони”, обследваната конструкция не отговаря относно използваните материали и не отговаря относно конструктивните изисквания при конструирането на сеизмичните елементи.

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.

МЕРКИ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ НА СТРОЕЖА И СРОКОВЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА РЕМОНТИ

1. Резултати от извършени обследвания: След анализ на събраната информация относно вида и състоянието на строителната конструкция и предвид факта, че по времето, когато е строена сградата е отговаряла на дейвалата тогава нормативна уредба- „Правилник за строителство в земетръсни райони“-1964 г.-изменения и допълнения 1972 г. и 1977 г., оценката за сеизмичната осигуреност на сградата е положителна.
2. Необходими мерки за поддържане на безопасната експлоатация на строежа и графика за изпълнение на неотложните мерки:
 - Да се следи непрекъснато състоянието на сградата при нейната по-нататъшна експлоатация и своевременно да се отстраняват появилите се увреждания.
 - За да не се допуска навлизане на влага към стените да се възстановят своевременно участъците с обрушена външна мазилка.



- Да се поддържат в добро състояние тротоарите около сградата и своевременно да се запълват пукнатините между тротоарите и фасадните стени.
- 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

УКАЗАНИЯ И ИНСТРУКЦИИ ЗА БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ ОТНОСНО:

1. ПО ЧАСТ „АРХИТЕКТУРА”

Вх.А

- Да се направи цялостен ремонт на покрива. Комините да се обмажат и да им се поставят шапки. След което да се прави периодична ревизия и почистване на покрива, улуците и водосточните тръби.
- Да се направи текущ ремонт за освежаване и хигиенизиране на общите части (стълбищна клетка и коридори) – премахване на мухъл, вентилиране, изсушаване и преобоядисване.
- Да се хигиенизират и почистят от влага и мухъл жилищата.
- Да се възстановят своевременно участъците с обрушена външна мазилка за да не се допуска навлизане на влага към стените, конструкцията и фугите между панелите. Това е необходимо и за да се избегне опасността от падаща мазилка и фасадни елементи върху преминаващите около сградата.
- Да се осигурява вентилация на полувкопания етаж, чрез периодично ежедневно / ежеседмично отваряне на прозорците .
- Да се почистват редовно сифоните на откритите тераси
- Фасадата на сградата е частично топлоизолирана. Препоръчва се да се направи цялостно топлоизолиране на сградата.
- Препоръчва се да се направи цялостно фасадно преобоядисване на сградата, с цел освежаване и добър естетичен вид.
- Само на някои от апартаментите е подменена старата дървена дограма с нова PVC дограма със стъклопакет. Препоръчвам се да се подмени дограмата на всички апартаменти и на общите части на сградата с нова дограма отговаряща на изискванията за икономия на енергия и топлосъхранение.



Вх.Б

- Да се възстановят своевременно участъците с обрушена външна мазилка за да не се допуска навлизане на влага към стените, конструкцията и фугите между панелите. Това е необходимо и за да се избегне опасността от падаща мазилка и фасадни елементи върху преминаващите около сградата.
- Да се осигурява вентилация на полувкопания етаж, чрез периодично ежедневно / ежеседмично отваряне на прозорците .
- Да се почистват редовно сифоните на откритите тераси
- Да се прави периодична ревизия и почистване на покрива, улуците и водосточните тръби. При възникване на течове да се направи текущ цялостен ремонт на покрива.
- Фасадата на сградата е частично топлоизолирана. Препоръчва се да се направи цялостно топлоизолиране на сградата.
- Препоръчва се да се направи цялостно фасадно преобоядисване на сградата, с цел освежаване и добър естетичен вид.
- Само на някои от апартаментите е подменена старата дървена дограма с нова PVC дограма със стъклопакет. Препоръчвам се да се подмени дограмата на всички апартаменти и на общите части на сградата с нова дограма отговаряща на изискванията за икономия на енергия и топлосъхранение.

Вх.В

- Да се направи цялостен ремонт на покрива. Комините да се обмажат и да им се поставят шапки. След което да се прави периодична ревизия и почистване на покрива, улуците и водосточните тръби.
- Да се направи текущ ремонт за освежаване и хигиенизиране на общите части (стълбищна клетка и коридори) – премахване на мухъл, вентилиране, изсушаване и преобоядисване.
- Да се хигиенизират и почистват от влага и мухъл жилищата.
- Да се възстановят своевременно участъците с обрушена външна мазилка за да не се допуска навлизане на влага към стените, конструкцията и фугите между панелите. Това е необходимо и за да се избегне опасността от падаща мазилка и фасадни елементи върху преминаващите около сградата.
- Да се осигурява вентилация на полувкопания етаж, чрез периодично ежедневно / ежеседмично отваряне на прозорците .
- Да се почистват редовно сифоните на откритите тераси
- Фасадата на сградата е частично топлоизолирана. Препоръчва се да се направи цялостно топлоизолиране на сградата.
- Препоръчва се да се направи цялостно фасадно преобоядисване на сградата, с цел освежаване и добър естетичен вид.
- Само на някои от апартаментите е подменена старата дървена дограма с нова PVC дограма със стъклопакет. Препоръчвам се да се подмени дограмата на



всички апартаменти и на общите части на сградата с нова дограма отговаряща на изискванията за икономия на енергия и топлосъхранение.

- Да се топлоизолира плочата между полувкопания етаж с мази и първият жилищен етаж с цел повишаване на икономия на енергия и топлосъхранение.

Вх.Г

- Да се направи цялостен ремонт на покрива. Комините да се обмажат и да им се поставят шапки. След което да се прави периодична ревизия и почистване на покрива, улуците и водосточните тръби.
- Да се направи текущ ремонт за освежаване и хигиенизиране на общите части (стълбищна клетка и коридори) – премахване на мухъл, вентилиране, изсушаване и пребоядисване.
- Да се хигиенизират и почистят от влага и мухъл жилищата.
- Да се възстановят своевременно участъците с обрушена външна мазилка за да не се допуска навлизане на влага към стените, конструкцията и фугите между панелите. Това е необходимо и за да се избегне опасността от падаща мазилка и фасадни елементи върху преминаващите около сградата.
- Да се осигурява вентилация на полувкопания етаж, чрез периодично ежедневно / ежеседмично отваряне на прозорците .
- Да се почистват редовно сифоните на откритите тераси
- Фасадата на сградата е частично топлоизолирана. Препоръчва се да се направи цялостно топлоизолиране на сградата.
- Препоръчва се да се направи цялостно фасадно пребоядисване на сградата, с цел освежаване и добър естетичен вид.
- Само на някои от апартаментите е подменена старата дървена дограма с нова PVC дограма със стъклопакет. Препоръчвам се да се подмени дограмата на всички апартаменти и на общите части на сградата с нова дограма отговаряща на изискванията за икономия на енергия и топлосъхранение.

2. ПО ЧАСТ „КОНСТРУКЦИИ“:

- 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;
- Всички открити снаждания на армировката на панелите трябва да бъдат замонолитени с полимерно-модифициран циментов разтвор;
- Външно саниране на сградата и подмяна на дограмата, включващо направа на топлоизолация. Защита от навлизане на влага в дюбелните връзки между фасадни, стенни и подови панели по проектен работен детайл.



3. ПО ЧАСТ „ВиК”

Като цяло ВК инсталацията е в лошо състояние. При огледа установиха течове от спирателни кранове и канализации-преди всичко от водосточни тръби. Хоризонталната канализация в избите е частично подменяна през периода на експлоатация с окачена от PVC тръби, поради запушвания. Течовете по общите части са предизвикани от амортизирана покривна хидроизолация, а не от ВиК инсталациите.

При изготвяне на съответната проектна документация, следва да се предвиди минимално следното:

- Подмяна на цялата водопроводна инсталация след общия водомер
- Подмяна на канализационните вертикали и водосточни тръби.
- Хоризонталната канализация под пода на сутерена да се изключи от работа и да бъде подменена с окачена такава.
- В изпълнение на нормите за ПБ в стълбището да се монтира сухотръбие.
- Желателно е апартаментните водомери да бъдат подменени с такива с дистанционно отчитане, като таблото бъде изнесено извън блока- до електромерното.

4. ПО ЧАСТ „ЕЛ. ИНСТАЛАЦИИ”

Жилищната сграда, в едно с вътрешните ѝ мрежи, е от сградите изградени в периода 1946 -1990 г. Изискванията за натовареност на мрежата тогава 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 захранване от 6 кВ 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 кВ на апартамент, което налага извършването на 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.

- 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.
- 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.

- Стълбищното осветление да се подмени с енергоспестяващо по съвременна схема след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
- Заземителна инсталация: Не е подменяна от изграждането на сградата. Направени са замервания от Орган за контрол „Лазур” от вида „А” при „ЕФ-Контрол” ЕООД гр.Пловдив, при които се вижда, че инсталацията е в добро състояние.
- Мълниезащитна инсталация: Състои се от мълниеприемна мрежа, мълниеотводни спусъци от бетонно желязо и заземителни колове. За момента е в добро състояние, изключение прави само Т1. Направени са замервания от Орган за контрол „Лазур” от вида „А” при „ЕФ-Контрол” ЕООД гр.Пловдив.
- Домофонна, Контрол на достъпа и Охранителна инсталации: При желание от страна на собствениците на сградата могат да бъдат изградени нови такива.
- Асансьорна уредба : Да бъде изградено аварийно осветление, съгласно изискванията на Наредба І₃-1971г СТПНОБП.

5. ПО ЧАСТ „ОВ и ТИЕС”

- Да се направи цялостен ремонт на покрива.
- Да се направи текущ ремонт за освежаване и хигиенизиране на общите части (стълбищна клетка и коридори) – премахване на мухъл, вентилиране, изсушаване и пребоядисване.
- Да се хигиенизират и почистят от влага и мухъл жилищата.
- Да се възстановят своевременно участъците с обрушена външна мазилка за да не се допуска навлизане на влага към стените, конструкцията и фугите между панелите.
- Да се осигурява вентилация на полувкопания етаж, чрез периодично ежедневно / ежеседмично отваряне на прозорците .
- Фасадата на сградата е частично топлоизолирана. Препоръчва се да се направи цялостно топлоизолиране на сградата.
- Препоръчва се да се направи цялостно фасадно пребоядисване на сградата, с цел освежаване и добър естетичен вид.



- Само на някои от апартаментите е подменена старата дървена дограма с нова PVC дограма със стъклопакет. Препоръчвам се да се подмени дограмата на всички апартаменти и на общите части на сградата с нова дограма отговаряща на изискванията за икономия на енергия и топлосъхранение.

6. ПО ЧАСТ „ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ“

- 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.
- Да бъде изградено аварийно осветление в асансьорните уредби, съгласно изискванията на Наредба І₃-1971г СТПНОБП.

КОНСУЛТАНТ: „СТРОЙКОНТРОЛ“ООД:

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