



ДОКЛАД ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Карлово, бул. „Освобождение” № 24
идентификатор на сградата: 36498.504.1713.1**

**Сдружение на собствениците „бул. Освобождение № 24,
гр. Карлово, Община Карлово”**



ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

Жилищна сграда - **Частна собственост**

Категория на строежа: **трета категория**

Адрес: **гр. Карлово, бул. „Освобождение” № 24**

Година на построяване: **1983 г.**

Налични документи:

1. Инвестиционен проект- **няма запазен**

Изготвено архитектурно заснемане- юли 2015 г.

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

Част АРХИТЕКТУРА

Обектът е въведен в експлоатация през 1983г. Не е представена проектна документация. Съществуващата сграда се състои от един основен обем с два срещуположно разположени входа към общо фойе и стълбищна клетка

Многофамилното жилище има общо петнадесет нива: 11 (единадесет) жилищни етажа, първи етаж/партер, сутерен, тринадесети етаж със складови помещения и четиринадесети етаж с машинни помещения.

Сградата съдържа: 77 (седемдесет и седем) самостоятелни жилищни обекта; 13 (тринадесет) общи помещения - по едно на етаж; два стоматологични кабинета с общ вход и коридор; аптека с офис, склад и санитарен възел с два вход/изхода; търговско помещение с вход от североизток; помещение за портиер на партерно ниво; 27 (двадесет и седем) складови помещения на сутерен, 18 (осемнадесет) складови помещения на партер, 33 (тридесет и три) складови помещения на тринадесети етаж, машинно за асансьори и машинно за вентилация на четиринадесети етаж. Общият брой на складовите помещения е 78 (седемдесет и осем).

СИТУАЦИЯ

Жилищната сграда е ситуирана на наклонен терен на бул. „Освобождение” № 24, гр. Карлово и е свободностояща. Има два срещуположно разположени входа от североизток и от югозапад към общо фойе и стълбищна клетка.

Осигурен е подход до имота от съществуваща реновирана вътрешна улица и обновен паркинг. Околната вертикална планировка е новоизградена, като е затворила съществуващия английски двор на ниво сутерен.



Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

Застроена площ – 449,85 м²

Разгъната застроена площ – 5993,69 м²

Застроена площ СУТЕРЕН – 451,83 м² (не е включено в РЗП)

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.

Сградата съдържа: 77 (седемдесет и седем) самостоятелни жилищни обекта; 13 (тринадесет) общи помещения - по едно на етаж; два стоматологични кабинета с общ вход и коридор; аптека с офис, склад и санитарен възел с два вход/изхода; търговско помещение с вход от североизток; помещение за портиер на партерно ниво; 27 (двадесет и седем) складови помещения на сутерен, 18 (осемнадесет) складови помещения на партер, 33 (тридесет и три) складови помещения на тринадесети етаж, машинно за асансьори и машинно за вентилация на четиринадесети етаж. Общият брой на складовите помещения е 78 (седемдесет и осем).

СУТЕРЕН- Съдържа 27 (двадесет и седем) складови помещения, помещение водомер и абонатна. Осветлението е изкуствено. Вентилацията е естествена, чрез прозорци. Променено е оригиналното разпределение, като е преградена част от коридора за складово помещение към апартамент № 19 с дървена врата и преграда от дъски. Съществуващият английски двор е частично запълнен с инертни материали, а останалата светла част от него е с метална преграда от винкели и ламарина за вентилация. Всички помещения са на циментова замазка в лошо състояние. Складови помещения 6,7,8,9 и 10 са недостъпни заради



протекла канализационна тръба (наводнени с отходни води). Помещение водомер и абонатна също са в лошо състояние (влажни стени и подгизнал под, частично запълнени с отпадъци).

ПЪРВИ ЕТАЖ/ПАРТЕР, КОТА ± 0,00- В северозападния край на кота ± 0,00 са разположени 18 (осемнадесет) складови помещения, склад за дърва, заграден от коридор с дървена врата и преграда с обща височина 1,92м. Централно разположени на етаж са двата основни входа, помещение за портиер, входно фоайе със стълбищна клетка и два асансьора. От североизточната страна на сградата през пет стъпала, вход и метална двукрила врата се достига до общото фоайе. От югозападната страна на сградата достъпът е откъм покрит с козирка вход, метална еднокрила врата и посредством шест стъпала и рампа се стига до общото входно фоайе. От вътре на югозападния вход, непосредствено до рампата през еднокрила дървена врата и девет стъпала се достига до сутерена. Между югозападния основен вход и входа на стоматологичните кабинети има общо помещение със собствен външен вход, както и вътрешна врата към входно фоайе.

Асансьорите обслужват сградата от първи етаж/партер до тринадесети етаж (работещ е само товарния асансьор). Стълбищната клетка нагоре е двураменна. Стените на стълбищната клетка и входното фоайе са боядисани с блажна боя и латекс. Таванът е покрит с латекс. Настилката на стълбищната клетка и фоайето е от мозайка, а рампата с циментова замазка. Стълбищната клетка е в добро състояние, като изключим разнообразната по етажи метална фасадна дограма, чиито отваряеми части са заварени. Складовите помещения на това ниво са на циментова замазка.

В южния край на сграда са обособени два стоматологични кабинета и коридор. Достъпът до тях е чрез новоизградено стълбище, покрито с козирка от поликарбонат и метална конструкция. В източния край на сградата има работеща аптека с входно новоизградено стълбище, покрито с козирка от поликарбонат, захваната към фасадата. Променено е оригиналното разпределение като са обособени офис, преддверие с мивка, санитарен възел и склад. От склада има втори изход навън през метална еднокрила врата и стълбище с пет стъпала, също покрито с козирка от поликарбонат, захваната към фасадата.

Между аптеката и североизточния основен вход на сградата се намира неработещо търговско помещение с допълнително изградени четири входни стъпала.

ЖИЛИЩНИ ЕТАЖИ – ОТ ВТОРИ ЕТАЖ, КОТА +2.80 ДО ДВАНАДЕСЕТИ ЕТАЖ, КОТА +31.80- Съдържат: 7 (седем) апартамента на всеки етаж, двураменна стълбищна клетка с огледало между рамената, два асансьора (работи само единият), Т-образен коридор, две тераси за общо ползване на северозапад и югозапад и общо помещение с два изхода (един към югозападна тераса за общо ползване и един към коридор). Между стълбищната клетка и коридора по



етажите има овехтяла дървена дограма с еднокрила централно разположена врата (по различните етажи липсва частично или изцяло остъкляването). Настилката на коридора, стълбищната клетка, общото помещение и двете тераси за общо ползване е мозайка. Стените на общите части са боядисани с блажна боя и латекс. На някои от етажите металната дограма на северозападната тераса за общо ползване е преместена до стълбищната клетка, а терасата е остъклена с метални профили и единично стъкло и приобщена към коридора. По Т-образният коридор на различните нива има различни по вид, местоположение и материал допълнителни преграждения. Външната стена на общото помещение на етажите е с отвори между бетонови декоративни елементи, без наличие на дограма и остъкление. На всеки жилищен етаж има седем апартамента с приблизително еднаква големина и сходни разпределения, като довършителните работи и входните врати във всеки апартамент са различни. Всички апартаменти са с по една спалня. На терасата се излиза или от дневната и спалнята или само от спалнята (при югоизточните апартаменти). Между кухнята и дневната по оригинално разпределение има дървена изцяло остъклена дограма с еднокрила врата. В различните апартаменти тази дървена дограма е заменена с алуминиева или изцяло е премахната или пък е заменена с плътна преграда от гипсокартон и е добавена нова врата към коридора. Настилките в жилищата са разнообразни – линолеум, паркет, ламиниран паркет, мокет, мозайка и др. Настилката в санитарните помещения е мозайка, теракота, фаянс или гранитогрес, а стените са фаянс, гранитогрес или блажна боя. Част от терасите са остъклени – метални профили или алуминиева дограма.

ТРИНАДЕСЕТИ ЕТАЖ, КОТА +34.70- На този етаж са разположени 33 (тридесет и три) складови помещения и едно общо помещение. Вентилацията е естествена, чрез прозорци в лошо състояние с дървена рамка и единично остъкление. На места има само отвори, като дограмата липсва. Това ниво е последна горна спирка на асансьорите, но достъпът до тях е ограничен и асансьорните врати са заключени. Настилката в помещенията е циментова замазка. В зоната на коминните тела има течове. По информация от живущите комините са неизползваеми – със запушвания между етажите.

ЧЕТИРИНАДЕСЕТИ ЕТАЖ, КОТА +39.02 - На това ниво са разположени машинно за асансьори и машинно за вентилация. Настилката в помещенията е циментова замазка. От лявото частично стеснено стълбищно рамо през метална еднокрила решетка се влиза в машинно за вентилация с отвори на пода и зазидани над тях отвори на тавана. По източната му фасада има отвор с метална решетка и отваряема метална дограма за изход. Вентилационните тръби към стълбището са овехтели, а самата вентилационна машина е повредена от години и не се използва.

На пода в машинното за асансьори има метален капак, а по фасада за естествено осветление има два метални отваряеми прозореца с единично остъкляване. От



машинното за вентилация през лявата отваряема решетка се излиза на плоския покрив по метална вертикална стълба тип „моряшка“.

На плоския покрив от северозапад на машинното за вентилация има разположено управление антени тел.оператори (демонтируема метална конструкция с изолационни панели). Шапките на комините са полуразрушени и на места дори липсват. В източния външен ъгъл на машинното за асансьори има метална стълба за достъп до покрив над машинните помещения и до антените на тел.оператори.

ПОКРИВ- Покривът над машинните помещения е плосък и на него са разположени две антени на тел.оператори. Хидроизолацията е в лошо състояние. Има влажни петна по тавана на машинните помещения.

ФАСАДИ- Цокълът е от мозайка на фуги, а над нея до плочата на втори етаж е изпълнено с керемиденочервени облицовъчни декоративни тухли. Нагоре до покрива е варова мазилката в два цвята – сивобял основен и жълтокафяв като акцент при тераси и стълбищна клетка. На места по фасада мазилката липсва, а има и разрушени облицовъчни тухли по първи етаж. Козирката над западния вход е в лошо състояние и се руши по ръбовете. Нейната хидроизолация е разкъсана и на места липсва.

Някои от апартаментите имат външна топлоизолация. По фасадата има разположени външни климатични тела, сателитни антени и ролетни щори на различни места и височини.

4. ИЗПЪЛНЕНИЕ:

Конструкцията на сградата е монолитна тип ЕК. Състои се от един подземен етаж, сутерен и единадесет надземни жилищни етажа.

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.

- „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.;



- Проектиране съгласно правилник „Изчисляване на строителните конструкции и земната основа. Основни положения за проектиране” - 1964 г.

ЧАСТ „Вик”:

Сградата е изградена по метода едроплощен кофраж. Състои се от 1 секция, партер, 11 жилищни етажа и таван. Има по 7 апартамента на етаж.

Водопроводна връзки – Г 2”. Общият водомер е в сутерена.

Инсталацията е за студена, топла и циркуляционна води. Изпълнена е от поцинковани тръби. Ползва се само студената вода. Топла вода се осигурява от индивидуални ел. бойлери.

Хоризонталната мрежа в сутерена не е топло изолирана. Видими течове от крановете. Повечето от последните не работят.

Вертикалните водопроводни клонове са с видима корозия отвън

Канализация – вертикални клонове и апартаментни разводки PVC тръби. Хоризонтална канализация – каменинови тръби под пода на сутерена. Ревизионни шахти – в коридорите на избата. Приемник на отпадъчните води – градската канализация. Видимо няма проблеми, няма и оплаквания от живущите.

Състояние на инсталацията:

Като цяло ВК инсталацията е в много добро състояние, и само на места – по апартаменти - има начална корозия по поцинкованите тръби. Спирателните кранове в сутерена са за тотална подмяна. Има течове от тях. На покрива няма воронки над водосточните тръби и шапки на отдушниците на канализацията.

Пожарни кранове има по всички етажи, но не се оборудвани.

ЧАСТ „ЕЛЕКТРО и АСАНСЬОР”:

Електрозахранването на сградата се осъществява, съгласно сключените договори на собствениците, с „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД посредством една постоянна електрическа линия – от разпределителната мрежа на „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД към Главното разпределително табло/ ГРТ/ на сградата.

Сградата е изградена по система ЕПК , 13 етажна с приземен избен етаж, състояща се от един жилищен вход. На първи етаж, в отделно помещение, което в момента се ползва за магазин е ситуирано Главното разпределително ел.табло /ГРТ/ за сградата. Таблото се ползва и обслужва от собствениците на сградата. Поради промененото предназначение на помещението, където се намира таблото, е затруднен достъпа до него. Домоуправителя на сградата няма ключ за



помещението, а пред ГРТ има натрупани стоки монтирани главният прекъсвач на жилищния вход, захранването и пусковата апаратура на покривните смукателни вентилатори обслужващи вентилационните шахти на сградата, захранването на асансьорните уредби и апаратурата за стълбищното осветление и осветлението в останалите общи части на сградата. Таблото е заключено. На стълбищната площадка на всеки жилищен етаж са разположени по два броя електромерни табла, с монтирани електромери на самостоятелните измервателни точки на съответният етаж. Главните предпазители в ГРТ за всички самостоятелни потребители са с номинален ток 50А. Таблата са заключени. Поддържат се „ЕВН България Електроразпределение” ЕАД

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 през 1982г. 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. Топлата вода и отоплението на жилищата се осъществява посредством електрически уреди.

Стълбищното осветление на входовете е осъвременено : изградено е от двупроводна линия изхождаща от ГРТ. Автомата за стълбищно осветление и ключовете са заменени с датчици за движение. Осветителните тела и датчиците са монтирани само на апартаментните площадки. На междинните стълбищни площадки няма осветително тяло. В общите помещения на избените етажи осветлението не работи.

Евакуационно осветление: Няма налично.

Заземителна инсталация: Не е подменяна от изграждането на сградата.

Мълниезащитна инсталация: Състои се от мълниеприемнаа мрежа, мълниеотводни спусъци от бетонно желязо и заземителни колове. Мълниеприемната мрежа е прекъсната на места. На покрива на сградата има монтирана антена на мобилен оператор, на която коректно са пуснати два броя спусъци от поцинкована шина 40x4. Направени са замервания от Орган за контрол „Лазур” от вида „А” при „ЕФ-Контрол” ЕООД гр.Пловдив, от които е видно, че заземителните прътове отговарят на съвременните норми.

Охранителна система на сградата: не е налична



Контрол на достъпа: Входа се заключва със секретен ключ. Не е изградена електронна система за достъп.

Домофонна система: Има налична домофонна система, монтира при изграждането на блока. Не е осъвременявана. В момента не функционира.

Асансьорна уредба: Сградата има два асансьора с капацитет за 6 лица, до 500кг. И двата асансьора са в изправност. С цел икономия на ел.енергия и съхраняване на асансьорните уредби, в употреба е пуснат само единият. По етажите има счупени предпазни стъкла на указателните стрелки.

След извършени електрозамервания от лицензирана електролаборатория бяха предоставени следните сертификати и протоколи, а именно:

- Сертификат за контрол № 1056/10.07.2015 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 № 1056/10.07.2015 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 акредитация на „ЕФ-Контрол” ЕООД, гр. Пловдив

Заключение /оценка за съответствие/ от извършения контрол:

- **За мълниезащитна заземителна уредба: стойностите на контролирания параметър са в съответствие с изискванията на Наредба № 4, ДВ, бр. 6/2011 г.**

ЧАСТ „ОВ и ТИЕС”

Многофамилната сграда е на 11 (единадесет) жилищни етажа, първи етаж/партер, сутерен, тринадесети етаж със складови помещения и четиринадесети етаж с машинни помещения. Сградата не е газифицирана.

Осветлението в сутерена е изкуствено, а вентилацията естествена, чрез прозорци.

Стълбищната клетка е в добро състояние, като изключим разнообразната по етажи метална фасадна дограма, чиито отваряеми части са заварени. Складовите помещения на това ниво са на циментова замазка.

Между стълбищната клетка и коридора по етажите има стара дървена дограма с еднокрила централно разположена врата (по различните етажи остъкляването липсва частично или изцяло). На някои от етажите металната дограма на северната тераса за общо ползване е преместена до стълбищната клетка, а



терасата е остъклена с метални профили и единично стъкло и приобщена към коридора.

Западната стена на общото помещение на етажите е с отвори между бетонови декоративни елементи. Това обстоятелство води до допълнително охлаждане на коридора и стълбищната клетка.

Между кухнята и дневната в апартаментите, по оригинално разпределение, има дървена изцяло остъклена дограма с еднокрила врата. В различните апартаменти тази дървена дограма е заменена с алуминиева или изцяло е премахната или пък е заменена с пътна преграда от гипсокартон и е добавена нова врата към коридора. Част от терасите са остъклени – метални профили, PVC или алуминиева дограма.

Вентилацията в складовите помещения на 13 етаж е естествена, чрез прозорци (на места те липсват и има само отвори). Това ниво е последна горна спирка на асансьорите, но достъпът до тях е ограничен и асансьорните врати са заключени. Настилката в помещенията е циментова замазка. В зоната на комините тела има течове. По информация от живущите комините са неизползваеми – със запушвания между етажите.

На четиринадесети етаж са разположени машинно за асансьори и машинно за вентилация. Настилката в помещенията е циментова замазка. От лявото частично стеснено стълбищно рамо през метална еднокрила решетка се влиза в машинно за вентилация с отвори на пода и зазидани над тях отвори на тавана. По източната му фасада има отвор с метална решетка и отваряема метална дограма за изход. Вентилационните тръби към стълбището са овехтели, а самата вентилационна машина е повредена от години и не се използва. В машинното за асансьори на пода има метален капак, а по фасада за естествено осветление има два метални отваряеми прозореца с единично остъкляване. От машинното за вентилация през лявата отваряема решетка се излиза на плоския покрив по метална вертикална стълба тип „моряшка“. На плоския покрив на това ниво от север на машинното за вентилация има разположена демонтируема метална конструкция с изолационни покривни, подови и стенни панели за управление антени тел.оператори и две климатични тела на стойки, необходими за охлаждане на управлението. Шапките на комините са полуразрушени и на места липсват.

Покривът над машинните помещения е плосък. Хидроизолацията е в лошо състояние. Има влажни петна по тавана на машинните помещения.

Цокълът е от мозайка на фуги, а над нея до плочата на втори етаж е изпълнено с керемиденочервени облицовъчни декоративни тухли. Нагоре до покрива е варова мазилката в два цвята. На места по фасадата мазилката липсва, а има и разрушени облицовъчни тухли по първи етаж. Козирката над западния вход е в лошо състояние и се руши по ръбовете. Нейната хидроизолация е разкъсана и на места липсва.



Някои от апартаментите имат външна топлоизолация. По фасадата има разположени външни климатични тела на различни места и височини.

ЧАСТ ПОЖАРНА И АВАРИЙНА БЕЗОПАСНОСТ:

Сградата има единадесет жилищни етажа, партерния етаж и сутерена са складови помещения. Конструкцията е монолитна тип едроплощен кофраж(ЕК), стълбищна клетка и асансьори. Преградните стени с отвори са тухлени. Стълбищната клетка е три раменна. Покривната плоча е хоризонтална с огнеустойчивост EI120.

На всеки жилищен етаж са разположени по пет апартамента.

Построена е през 1982г. 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.Карлово. 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 №13- 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:

- стени от монолитен стоманобетон



- плочи от монолитен стоманобетон

Същата се определя като I степен на огнеустойчивост.

Към момента няма изградена известителна инсталация. Вътрешна противопожарна водопроводна система към момента на съставяне на паспорта има изградена, но не е поддържана и липсва оборудването за гасене в определените за него места. С метална решетка е заградена част от стълбищната площадка и по този начин е ограничен достъпа до противопожарната водопроводна система. Липсва евакуационно осветление.

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 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.

Предвидено е димо и топлоотвеждането при пожар да се осъществява от прозоречните отвори и вратите.

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:

Монолитна тип ЕК – един подземен етаж, сутерен и единадесет надземни жилищни етажа.

Използвани материали :

- Подложен бетон – БМ100
- Фундаментна плоча БМ150 и стени – БМ200
- Стомана АІ - Ra=2100кг./кв.см.



- АП - $R_a=2700$ кг./кв.см.
- Проектирано през 1982г. Изпълнено съгласно одобрен проект.

2. 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.;
- Проектиране съгласно правилник „Изчисляване на строителните конструкции и земната основа. Основни положения за проектиране” - 1964 г.

Съгласно тогава действащите норми земетръсната интензивност на района на гр.Карлово е била от VII-ма степен със сеизмичен коефициент $K_s = 0,025$, група почви съгласно НПСЗР 64 г.- трета. Усилията се поемат от стоманобетонни колони и шайби. Системата е пакетно-повдигащи плочи – сглобяеми колони, монолитни ст.б. плочи, монолитни стоманобетонни ядра при стълбище и асансьор.

Конструкцията на сградата съответства на изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждане на сградата 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 действащата 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 обрुшена външна мазилка.
 - Подмяна на дограмата и външно саниране на сградата, включващо направа на топлоизолация.
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:

ПО ЧАСТ „АРХИТЕКТУРА”

1. Да се направи нова топло и хидроизолация на покрива.
2. Да се възстанови мълниезащитата на покрива, спусъците и заземителите.
3. Необходима е смяна на дограма по общите части ,прозорци на апартаменти по фасади
4. Теплоизолация по външни стени, за да стане сградата енергоефективна.

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. Съхраняване на целостта на строителната конструкция – недопускане на повреди или умишлени нарушения (разбиване на отвори, намаляване на сечението, преминаване на елементи и др.) на носещите елементи: стени, колони, шайби, греди, плочи и др.
3. Забранява се без конструктивно становище от компетентно лице всяка външна намеса по отношение на носещия скелет.
4. Недопускане на нерегламентирана промяна на предназначението на строежа, която води до превишаване на проектните експлоатационни натоварвания и въздействия, включително чрез надстрояване, пристрояване или ограждане на части от сградата и съоръжението.

ПО ЧАСТ „ВиК”

При изготвяне на проектната документация за саниране на сградата, следва да се предвиди минимално следното:

1. Цялостна подмяна на водопроводната и канализационна инсталации, с изключение на хоризонталната в сутерена. Мотив – инсталацията е в



експлоатация от дълго време и само тоталната ѝ подмяна може да гарантира нов експлоатационен срок от 50 г. Няма оплаквания от и видими дефекти по канализацията в сутерена.

2. Оборудване на пожарните кранове.
3. Желателно е апартаментните водомери да бъдат подменени с такива с дистанционно отчитане, като таблото бъде изнесено извън блока – до електромерното.
4. При ремонта на покрива, да се монтират воронки.
5. След подмяна на канализацията, на вентилациите да се поставят шапки.

ПО ЧАСТ „ЕЛ. ИНСТАЛАЦИИ и АСАНСЬОР”

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 захранване 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 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.

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 от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
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 да се допълни с осветителни тела и на междуетажните стълбищни площадки по съвременна схема след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант
4. Евакуационно осветление: Да се изгради такова.
5. Мълниезащитна инсталация: Наличната е компрометирана и не функционира коректно. Това налага подмяната ѝ от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
6. Заземителна инсталация: Да се подмени от правоспособни електротехници, след изготвяне на съответния проект от лицензиран електро-проектант.
7. Домофонна, Контрол на достъпа и Охранителна инсталации: При желание от страна на собствениците на сградата могат да бъдат изградени нови такива.
8. Асансьорна уредба: Да се приведе 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 се възстановят счупените указателни стрелки по етажите, за да няма достъп до неизолирани кабели.

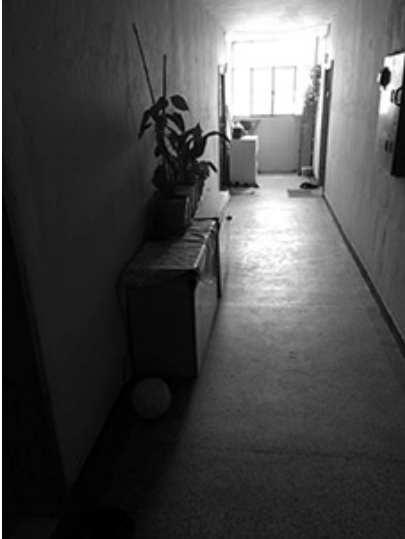
ПО ЧАСТ „ОВ и ТИЕС“

1. Да се направи нова топло и хидроизолация на покрива.
2. Необходимо е смяна на дограма по общите части ,прозорци на апартаменти по фасади
3. Топлоизолация по външни стени, за да стане сградата енергоефективна.



ПО ЧАСТ „ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ“

- Да се изгради евакуационно осветление
- 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 се възстанови оборудването в пожарните касети по етажите и да се осигури достъп до тях. Да бъдат премахнати всички метални решетки, които се държат заключени, за да може да се осъществи евакуация при бедствие.



КОНСУЛТАНТ: „СТРОЙКОНТРОЛ“ООД:

.....

/ инж. М. Сабрутева – управител /