

СТАНОВИЩЕ - ОБСЛЕДВАНЕ

Част Архитектура

Обект: Многофамилна жилищна сграда, ж.к. "Изгрев", бл. 11, гр. Тервел, област Добрич

Идентификатор на строежа: вход „А” - 72271.501.1373.3

вход „Б” - 72271.501.1373.4

вход „В” - 72271.501.1373.5

Местоположение: УПИ I, квартал: 61 по Кадастрален и ЗРП на ЖК „Изгрев”, гр. Тервел, област Добрич

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ТЕРВЕЛ, БУЛСТАТ 000852925

Настоящото обследване на *„Многофамилна жилищна сграда се реализира в рамките на „Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради”*.

Същото е извършено в експлоатационни условия, по Договор с Възложителя и в съответствие с изискванията на Наредба №5/28.12.2006г. и измененията към нея, Глава III – обследване на съществуващи строежи.

Сградата е изградена през 1990 година. Сградата е със стоманобетонна панелна конструкция (ЕПЖБ), състои се от три входа, като всеки вход представлява отделна секция. Отделните секции са с различна етажност, като вход „А” се състои от шест жилищни етажа, вход „Б” се състои от пет жилищни етажа, а вход „В” от четири жилищни етажа. Всички входове разполагат и с едно полу-вкопано ниво за мазета.

Конструктивната система на обследваната жилищна сграда е безскелетна.

Обща застроена площ – **627.00м²**, разгъната застроена площ – **3131.00м²**.

Вход „А” - ЗП= 208м² ; РЗП= 1248м²;

Вход „Б” - ЗП= 207м² ; РЗП= 1035м²;

Вход „В” - ЗП= 212м² ; РЗП= 848м²;

Ситуиране:

Сградата е част от комплексно застрояване в ж.к. „Изгрев”, гр. Тервел. Достъпът до нея се осъществява чрез вътрешно - квартални улици. Входовете към сградата са решени от североизток.

Паркирането е решено в междублоковото пространство на североизток от блока.

Съдържание:

Сградата е със следните височини, видно от изготвените вертикални разрези и фасади:

Вход „А” – Н= 18.72м. – от кота ±0.00м;

Вход „Б” – Н= 15.92м.;

Вход „В” – Н= 13.12м.

Следователно, съгласно чл. 137, т. 3, „в“ на ЗУТ и чл. 6, ал.3, т. 4 на Наредба No.3 за номенклатура на видовете строежи, категорията на сградата е **ТРЕТА** . Блокът се състои от три входа с общо 42 самостоятелни обекта - апартаменти. Всеки апартамент има прилежаща маза в сутерена. Във вх. „В“, етаж 1, апартаменти 1 и 2 са обединени като един самостоятелен обект с площ от 97.78м². На втори етаж са обединени апартаменти 4 и 5, а на четвърти етаж са обединени като един самостоятелен обект апартаменти 10 и 11.

Вход „А“

Входът на сградата е на нивото на тротоара, прието за кота -1.62м.

На всички етажи са разположени по три двустайни апартамента – обозначени като

- **тип „А“ - апартаменти с номера 1, 4, 7, 10, 13, 16;**
- **и огледалните 3, 6, 9, 12, 15, 18;**
- **тип „Б“ – апартаменти с номера 2, 5, 8, 11, 14, 17;**

Апартаменти тип „А“ са всички леви апартаменти и огледалните десни апартаменти. Състоят от Г- образен коридор, баня с тоалетна, дневна, спалня, кухня. Пред дневната, която е с югозападно изложение има обширна тераса-тип лоджия. Пред кухнята, която е със североизточно изложение има малка тераса-тип лоджия. Спалнята е със североизточно изложение и е без тераса.

Площ на апартаменти № 1, № 3, № 4, № 7, № 9, № 13, № 16 - 62.46м²;

Площ на апартамент № 6 - 69,47м²;

Площ на апартамент № 10 - 69,41м²;

Площ на апартамент № 12 - 63,00м²;

Площ на апартамент № 15 - 63,45м²;

Площ на апартамент № 18 - 66,65м².

Апартамент тип „ Б“ е целия с югозападно изложение. Състои от Г- образен коридор, дневна и спалня без тераси, кухня с тераса - тип лоджия и обща баня +WC. Апартаментът е

Площ на апартаменти № 2, № 5, № 8, № 11, № 14 - 56,65м²,

Площ на апартамент № 17 - 57,00м².

На първия жилищен етаж - кота ±0,00 м. са разположени апартаменти с номера **1, 2 и 3** при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадка на кота **+1,40м.**

На втория жилищен етаж- кота + 2,80м. са разположени апартамент с номера **4, 5 и 6** при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+4,20 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На третия етаж- кота + 5,60 м. са разположени апартамент с номера **7, 8 и 9** съвпадащи с посочените за по-долният етаж функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+7,00 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На четвъртия етаж- кота + 8,40 м. са разположени апартамент с номера **10, 11 и 12** при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+9,80 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На пети етаж- кота + 11,20м. са разположени апартамент с номера **13, 14, 15** при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+12,60м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На шести етаж- кота + 14,00м. са разположени апартамент с номера **16, 17, 18** при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+15,40 м.**

Вертикалната комуникация е двураменно стълбище със широчина на рамената 1,05 м. и асансьор. Парапетите по стълбищата са ажурни- метални, с височина 0,90 м. Асансьорът е с горно машинно помещение на кота +16,80 м.

Покривът е плосък - тип студен. Топлоизолацията на покрива е подменяна по време на експлоатация на сградата, но на места е силно компрометирана и не изпълнява предназначението си. Липсва предпазваща посипката с каменни фракции, което благоприятства проникването на дъждовни и снежни вода в сградата. Повечето куминни тела са полуразрушени и липсва обшивка около тях. Липсва част от ламаринената обшивка по бордовете, а наличната такава е ръждясала и изгнила на места. Липсват воронки. Покритието върху асансьорното е компроментирана.

Вертикалните канализационни клонове се вентилират над покрива. Всички санитарни помещения имат вентилационна тръба, която излиза в пространството между двете покривни плочи. Водоотвеждането на покрива е вътрешно, чрез водосточни тръби, преминаващи през санитарните помещения на апартаментите. При огледите се установи, че липсват воронки на покривите, предпазващи тръбите от навлизане на каменни фракции и други предмети. Липсва част от ламаринената обшивка по бордовете, а наличната такава е ръждясала и изгнила на места.

Наличие на течове:

Налични са много течове във вътрешността на апартаментите и общите части, поради неефективната покривна изолация. Недоброто изолиране около коминските тела, както и разрушената конструкция на комините в участъка над покрива предизвикват навлизането на вода и образуването на течове около коминските тела във вътрешността на апартаментите.

В апартамент № 7 – проблем- теч около кумина в дневната;

В апартамент № 9 – теч и влага в на терасата и около прозореца в кухнята. Влага има и на външните стени на дневната и спалнята, граничещи с дилатационната фуга със съседния блок.

В апартамент № 10– теч от тавана в коридора и кухнята. Влага има и на терасата и около прозореца в кухнята и прозореца на спалнята. Проблем с кумина в дневната.

В апартамент №13- наличие на теч и влага в кухнята. Проблем с кумина в дневната от долните етажи е теч около него.

В апартамент № 16 – наличие на теч и влага в кухнята-около прозореца и кумина. Проблем с кумина в дневната от долните етажи е теч около него. Теч в коридора, около вертикалните щрангове в банята.

В апартамент № 17 – наличие на теч и влага на стените, граничещи със стълбището, влага в дневната около кумина и прозорците на дневната и спалнята.

В апартамент № 18 – наличие на теч и влага в кухнята – около кумина и външните и стени. Влага в дневната и спалнята – по всички стени около фугата и около прозорците.

Наблюдават се и течове в хоризанталната канализационна мрежа в избите.

Вход „Б“

Входът на сградата е на нивото на тротоара, прието за кота -1.50м.

На всички етажи са разположени по три двустайни апартамента – обозначени като

- **тип „А“- апартаменти с номера 1, 4, 7, 10, 13;**
- **и огледалните 3, 6, 9, 12, 15;**
- **тип „Б“ – апартаменти с номера 2, 5, 8, 11, 14;**

Апартаменти тип „А“ са всички леви апартаменти и огледалните десни апартаменти. Състоят от Г- образен коридор, баня с тоалетна, дневна, спалня, кухня. Пред дневната, която е с югозападно изложение има обширна тераса-тип лоджия. Пред кухнята, която е със североизточно изложение има малка тераса-тип лоджия. Спалнята е със североизточно изложение и е без тераса.

Площ на апартаменти № 3, № 4, № 6, № 7, № 9, № 10, № 13, № 15 - 62.46м²;

Площ на апартамент № 1 - 63,45м²;

Площ на апартамент № 12 - 69,48м²;

Апартамент тип „Б“ е целия с югозападно изложение. Състои от Г-образен коридор, дневна и спалня без тераси, кухня с тераса - тип лоджия и обща баня +WC. Апартаментът е

Площ на апартамента- 56,65м².

На първия жилищен етаж - кота ±0,00 м. са разположени апартаменти с номера 1, 2 и 3 при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+1,40м.**

На втория жилищен етаж- кота + 2,80м. са разположени апартамент с номера 4, 5 и 6 при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+4,20 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На третия етаж- кота + 5,60 м. са разположени апартамент с номера 7, 8 и 9 съвпадащи с посочените за по-долният етаж функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+6,88 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На четвъртия етаж- кота + 8,40м. са разположени апартамент с номера 10, 11 и 12 при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+9,80 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На пети етаж- кота + 11,20м. са разположени апартамент с номера 13, 14, 15 при посочените функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+12,60м.**

Вертикалната комуникация е двураменно стълбище със широчина на рамената 1,05 м. и асансьор. Парапетите по стълбищата са ажурни- метални, с височина 0,90 м. Асансьорът е с горно машинно помещение на кота +14,00м.

Покривът е плосък - тип студен. Топлоизолацията на покрива е подменяна по време на експлоатацията на сградата, но на места е силно компрометирана и не изпълнява предназначението си. Липсва предпазваща посипката с каменни фракции, което благоприятства проникването на дъждовни и снежни вода в сградата. Повечето куминни тела са полуразрушени и липсва обшивка около тях. Липсва част от ламаринената

обшивка по бордовете, а наличната такава е ръждясала и изгнила на места. Липсват воронки. Покритието върху асансьорното е компроментирана.

Вертикалните канализационни клонове се вентилират над покрива. Всички санитарни помещения имат вентилационна тръба, която излиза в пространството между двете покривни плочи. Водоотвеждането на покрива е вътрешно, чрез водосточни тръби, преминаващи през санитарните помещения на апартаментите. При огледите се установи, че липсват воронки на покривите, предпазващи тръбите от навлизане на каменни фракции и други предмети. Липсва част от ламаринената обшивка по бордовете, а наличната такава е ръждясала и изгнила на места.

Наличие на течове:

Течове във вътрешността на апартаментите и общите части поради нарушена покривна изолация. Недоброто изолиране около коминските тела, както и разрушената конструкция на комините в участъка над покрива предизвикват навлизането на вода и образуването на течове около коминските тела във вътрешността на апартаментите.

В апартамент №3- наличие на теч в дневната-по стената, граничеща с дилатационната фуга;

В апартамент №6, 9 и 12- в спалнята панелът към фугата има пукнатина.

В апартамент №15- наличие на теч от покрива в спалнята.

В голяма част от апартаментите има влага по тавана и стените на лоджиите, поради неефективната дограма.

Вход „В“

Входът на сградата е на нивото на тротоара, прието за кота -1.35м.

На всички етажи на вход „В“ са разположени по един двустаен, един едностаен и един тристаен апартамент на етаж, обозначени като:

тип „В“ - апартаменти с номера 1, 4, 7, 10;

тип „Г“ - апартаменти с номера 2, 5, 8, 11;

тип „Д“ - апартаменти с номера 3, 6, 9, 12.

Апартамент тип „ В“ /двустаен/- се състои от Г- образен коридор, дневна и спалня с югоизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Изход на тази тераса има и от външната. Кухнята е със североизточно изложение с малка тераса - тип лоджия. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток - югоизток.

Площ на апартамента- 59,30м²

Апартамент тип „ Г“ /едностаен/- се състои от коридор, дневна и кухня с тераса - тип лоджия пред кухнята. В жилището има и обща баня +WC. Апартаментът е с югозападно изложение.

Площ на апартамента- 38,48м².

Апартамент тип „Д“ /тристаен/- се състои от се състои от Г- образен коридор и малък коридор в дъното му, осигуряващ достъп до баня с тоалетна и двете спални. От основния коридор се влиза в дневната, кухнята, мокрото помещение и тоалетната, намираща се непосредствено до входната врата на апартамента. Пред спалнята, която е с югозападно изложение има обширна тераса-тип лоджия. На нея се излиза и от дневната, която е със същото изложение. Пред кухнята, която е със североизточно изложение има малка тераса-тип лоджия. Достъпът към нея е от кухнята. Североизточната спалня няма изход на тераса.

Площ на апартамента- 84,70м².

На първия жилищен етаж- кота ±0,00 м. са разположени апартаменти с номера **1, 2 и 3** при посочените функционални разпределения.

Във вх. „В“, етаж 1, апартаменти 1 и 2 са обединени като един самостоятелен обект с площ от 97.78м². На четвърти етаж са обединени като един самостоятелен обект апартаменти 10 и 11.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+1,40м.**

На втория жилищен етаж- кота + 2,80 м. са разположени апартамент с номера **4, 5 и 6** при посочените функционални разпределения.

На втори етаж са обединени апартаменти 4 и 5 като един самостоятелен обект с площ от 97.30м².

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+4,20 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На третия етаж- кота + 5,60 м. са разположени апартамент с номера **7, 8 и 9** съвпадащи с посочените за по-долният етаж функционални разпределения.

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+7,00 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

На четвъртия етаж- кота + 8,40 м. са разположени апартамент с номера **10, 11 и 12** при посочените функционални разпределения.

На четвърти етаж са обединени като един самостоятелен обект апартаменти 10 и 11 с площ от 97.79м².

Общите части се състоят от коридор пред апартаментите, стълбищна клетка с двураменно стълбище и помещение за общо ползване на междуетажната площадна на кота **+9,80 м.** и тераса за общо ползване, разположена към междуетажната площадка.

Вертикалната комуникация е двураменно стълбище със широчина на рамената 1,60м. Парапетите по стълбищата са ажурни- метални, с височина 0,90 м. Във входа няма асансьор. Достъп до покрива не е осигурен. Съществува само отвор с метален капак. Няма стълба до него. На покрива не може да се стигне и от покрива на вход „Б“, поради различната височина на етажите във входовете на блока.

Покривът е плосък - тип студен. Покритието на покрива е с гофрирана ламарина. Липсва топло и хидроизолация на покрива. Липсва обшивка около кумините, вентилационните тръби и воронките, което е довело до появата на теч на 3-ти и 4-ти етаж.

Вертикалните канализационни клонове се вентилират над покрива. Всички санитарни помещения имат вентилационна тръба, която излиза в пространството между двете покривни плочи. Водоотвеждането на покрива е вътрешно, чрез водосточни тръби, преминаващи през санитарните помещения на апартаментите. При огледите се установи, че липсват воронки на покривите, предпазващи тръбите от навлизане на каменни фракции и други предмети.

Наличие на течове:

Особено много течове във вътрешността на апартаментите и общите части са налични на трети и четвърти етаж, поради неефективната покривна изолация. Недоброто изолиране около коминските тела, както и разрушената конструкция на комините в участъка над покрива предизвикват навлизането на вода и образуването на течове около коминските тела във вътрешността на апартаментите.

В апартамент №1 – теч в банята около канализационните тръби;

В апартамент №7 – теч на стената между дпалнята и кухнята /вероятно от недобра изолация около кумина на покрива;

В апартамент №8– теч в дневната около прозореца;

В апартамент №10 – теч в банята и коридора от воронките на покрива;

Довършителни работи:

Във вътрешността на сградата настилките при общите части – стълби и коридори са от мозайка. Стените са изпълнени с шпакловка и боя, която на места е подпухнала и напукана. Особено силно е компрометирана при общите части на шестия етаж, поради навлизането на води от покрива.

Вход „В“, който е на четири етажа е в недовършен вид. Стълбището на места е само на бетон, без мозаечна настилка.

Състоянието на покривите е изключително лошо. Хидроизолацията е силно компрометирана, а на места такава липсва. Отводняването е вътрешно. Наклонът на места е обратен, което води до задържането на дъждовни води. Коминните тела също са в лошо състояние, липсва мазилка и защитна метална обвивка. Налични са течове на дъждовни води, които достигат дори на първия етаж и в сутерена.

Съществуващата топло и хидроизолация не отговаря на съвременните технически норми и изисквания.

Фасадите при построяване на сградата са оформени с мазилка, която на места е напукана. Частично (на отделни апартаменти) е поставена външна топлоизолация с различни параметри, покрита с мазилка.

Цокълът на сградата е видим бетон с множество натрупвания на бетон още по време на строителството.

Дограмата по проект и при изпълнение на сградата е била дървена. По време на експлоатацията част от собствениците на жилища я подменят с PVC дограма и стъклопакети. Дограмата при общите части е дървена, неподменяна от построяването на сградата и енергийно неефективна.

При част от апартаментите има поставена външна и/или вътрешна топлоизолация по фасадните стени.

Основно, отоплението се осъществява с печки на твърдо гориво, ел. уреди и климатици.

Парапетите при лоджиите са съставени от тънкостенни бетонови панели, заготвени в метални рамки и монтирани чрез заварки към стоманобетоновата конструкция на терасата. При част от лоджиите терасите са остъклени с PVC дограма, или остъкляване с конструкция от метални профили.

На основание направените подробни огледи и пълно архитектурно заснемане на сградата, може да бъде дадено следното:

Заклучение: Съществуващата жилищна сграда- бл. 11 в ж.к. „Изгрев“, гр. Тервел, обект на настоящото становище към момента на проектирането, изграждане и въвеждането и в редовна експлоатация е отговаряла на действащите нормативи за съответния тип сгради.

Описаните по-горе повреди, свързани предимно с течове са следствие на изтекли гаранционни и експлоатационни срокове на хидроизолацията и липсата на ремонтно-възстановителни работи.

Повредите по вътрешно-архитектурните работи за общите части на сградата се дължат също на прекомерно дълъг период на използване на сградата, без извършване на необходимите текущи и периодични ремонти.

Съгласно изискванията на чл. 169, ал. 1 – 3 от ЗУТ за привеждането на сградата към нормално за експлоатация състояние следва да бъдат извършени следните ремонтни дейности:

1. Основен ремонт на покрива – включващ демонтиране на наличните изолации и изграждане на нова ефективна изолационна система, полагане на метални шапки при бордовете. Изграждане на коминските тела над покрива, поставяне на воронки за отвеждане на дъждовните води, вентилиране на канализационните и вентилационни тръби над покрива спрямо изискванията на нормативната уредба.

2. В общите части на сградата е необходимо да се премахне напуканата и опасна мазилка и да се положи нова шпакловка и боя.

3. Да се направи нова изолация на покритието над всички входи на блока и подобри наклона на оттичане на атмосферните води.

4. Да се направят тротоари около югозападната фасада на блока и на места с нарушена цялост по другите фасади.

5. Фугата, която се образува между тротоарите и фасадния панел да се обработи с водонепропусклив материал.

6. С цел предпазване на прозорците на избите от разбиване и проникване в избените помещения на външни лица предлагаме размерът им да се намали, като се зазидат останалите отвори.

7. Необходимо е при саниране на сградата да се извърши демонтаж на парапетите към терасите, изпълнени с пана обрамчени с винкел. Да се предвиди изпълнението на нови парапети по конструктивен детайл.

8. Необходимост от инспекция на контактните зони между панелите по време на извършване на ремонтно възстановителни дейности по сградата при нейното саниране. За целта трябва да се демонтират направените по фасадата изолации. Всички фуги трябва да се почистят и запълнят с подходящ фугопълнител, което има за цел предпазване от корозия на дюбелите на панелите, при проникване на вода или влага от атмосферен характер.

9. Фасадните стени на сградата са с частично топло-изолирана, мазилата в останалите части е амортизирана и частично нарушена. Изпълнените топлоизолации не съответстват на нормативните изисквания. Препоръчва се цялостен ремонт на фасадата.

10. Ремонтните работи на фасадите да бъде съобразен с проектното решение за подобряване на енергийната ефективност на сградата чрез подмяна на дървената дограма и полагане на топлоизолации.

11. Всички общи части по трите входа се доведат в завършен вид.

12. Да се премахнат монтираните по фасадите на блока трасета от слаботоковата и силнотоковата инсталация, загрозяващи външния вид на сградата.

Изготвил:
/ арх. Асен Коев /

