

СТАНОВИЩЕ - ОБСЛЕДВАНЕ

Част Архитектура

Обект: Многофамилна жилищна сграда, ж.к. „Изгрев“, бл. 2, гр. Тервел, област Добрич

Идентификатор на строежа: 72271.501.1918.10-секция 1 – вход „А“ + вход „Б“
72271.501.1918.11-секция 2 – вход „В“ + вход „Г“

Местоположение: УПИ I, квартал: 63 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 построена през 1982год. по индустриален способ - със стоманобетонна панелна конструкция (ЕПЖБ). Състои се от шест жилищни етажа и едно полу-вкопано ниво за мазета.

Конструктивната система на обследваната жилищна сграда е безскелетна.

Сградата е изпълнена по типов проект от сглобяеми стенни и подови елементи (панели), на малки междуетажни (клетъчна схема с напречни и надлъжни носещи стени).

Зстроена площ – **950.00м²**, разгъната застроена площ – **5700.00м²**

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 с височина 18.35 метра, видно от изготвените вертикални разрези и фасади. Следователно, съгласно чл. 137, т. 3, „в“ на ЗУТ и чл. 6, ал.3, т. 4 на Наредба №3 за номенклатура на видовете строежи, категорията на сградата е **ТРЕТА**. Блокът се състои от четири входа с общо 69 самостоятелни обекта - апартаменти. Всеки апартамент има прилежаща маза в сутерена. Във вх. Г, етаж 2, апартаменти 4 и 5 са обединени като един самостоятелен обект с площ от 109.00м².

Вход „А“

Входът на сградата е на нивото на тротоара, прието за кота -1.30 м.

На първия етаж са разположени 2 тристайни апартамента – обозначени като

- тип „А“ - апартаменти с номера 1 и 2

Останалите 5 жилищни етажа с по три двустайни апартамента на етаж, обозначени като:

- тип „Б“ - апартаменти с номера 3, 6, 9, 12, 15;

- тип „В“ – апартамент с номера 4, 7, 10, 13, 16;

- тип „Г“ – апартамент с номера 5, 8, 11, 14, 17

Апартаменти тип „А“ са на първи жилищен етаж - огледални и се състоят от Г-образен коридор, баня с тоалетна, дневна, две спални, кухня. Пред дневната и спалнята, които са с югозападно изложение има обширни тераса-тип лоджия. Пред североизточната спалня също има тераса-тип лоджия, но спалнята няма изход към нея. Достъпът към нея е от кухнята.

Площ на апартамента №1- 87.16м², Площ на апартамента №2- 86.39м².

Апартаментите на всички останали етажи – от етаж 2 до етаж 6 включително са двустайни – от тип „Б“, „В“ и „Г“.

Апартамент тип „ Б“- се състои от Г- образен коридор, дневна с югозападно изложение с тераса-тип лоджия, спалня и кухня със североизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухненското помещение. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток - югозапад.

Площ на апартамента- 66,06м².

Апартамент тип „ В“- се състои от Г- образен коридор, дневна с тераса-тип лоджия, спалня и кухня с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухнята и спалнята. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е с югозападно изложение.

Площ на апартамента - 65,36м².

Апартамент тип „ Г“ /огледален на тип „Б“/- се състои от Г- образен коридор, дневна с югозападно изложение с тераса-тип лоджия, спалня и кухня със североизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухненското помещение. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток - югозапад.

Площ на апартамента - 65,29м².

На първия жилищен етаж - кота ±0,00 м. са разположени апартаменти с номера **1 и 2** 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 **+1,47м.**

На втория жилищен етаж- кота + 2,80 м. са разположени апартамент с номера **3, 4 и 5** при посочените функционални разпределения.

Апартаменти 3 и 4 на втори етаж са обединени, чрез избиване на врата, осигуряваща достъп от коридора на ап. 3 в дневната на ап. 4.

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 **6, 7 и 8** 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 **9, 10 и 11** 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 **12, 13, 14** 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 **15, 16, 17** 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. Теплоизолацията на покрива е силно компрометирана и не изпълнява предназначението си. Съществуващата хидроизолация е напълно амортизирана и разрушена, налична е само част от предпазващата я посипката с каменни фракции, което благоприятства проникването на дъждовни и снежни вода в сградата. От продължителното задържане на вода върху покрива е образувано частично мъхово покритие. Налице са и много отпадъчни материали и липса на воронки, което може да доведе до запушване на водосточните тръби.

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 и пукнатини:

Особено много течове във вътрешността на апартаментите и общите части са налични на четвърти и шести 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 № 9 – теч в коридора в непосредствена близост до входната врата, теч около куминските тяла в дневната и кухнята;

В апартамент № 10 – теч в банята в непосредствена близост до канализационния пакет, теч около куминското тяло в кухнята;

В апартамент № 11 – теч в банята и кухнята от канализационния пакет и теч около кумина в кухнята;

В апартамент №15- наличие на теч във всички помещения;

В апартамент № 16 – теч в дневната

Теч и разрушена тухлена зидария и мазилка от канализационен пакет под средните апартаменти - в общо помещение – изход от югозапад и в избените помещения под;

Наблюдават се и течове в холизанталната канализационна мрежа в избите.

Вход „Б“

Входът на сградата е на нивото на тротоара, прието за кота -1.30 м.

На първия етаж са разположени 2 тристайни апартамента – обозначени като:

тип „Д“- апартамент с номер 1 се състои от Г- образен коридор, осигуряващ достъп до баня с тоалетна, дневната, кухнята и двете спални. Пред дневната, която е с югозападно изложение има обширна тераса - тип лоджия. Пред североизточната спалня също има тераса-тип лоджия, но спалнята няма изход към нея. Достъпът към нея е от кухнята.

Площ на апартамента №1-96.00м²,

тип „Е“- апартамент с номер 2 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 тераса-тип лоджия. Достъпът към нея е от кухнята. Североизточната спалня няма изход на тераса.

- Площ на апартамента №2- 88.92м²,

Останалите 5 жилищни етажа са обособени по един едностаен апартамент, един двустаен апартамент и един тристаен апартамент , обозначени като:

- тип „Б“- апартаменти с номера 3, 6, 9, 12, 15;

- тип „Ж“ – апартамент с номера 4, 7, 10, 13, 16;

- тип „Е“ – апартамент с номера 5, 8, 11, 14, 17

Апартамент тип „ Б“- се състои от Г- образен коридор, дневна с югозападно изложение с тераса-тип лоджия, спалня и кухня със североизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухненското помещение. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток – югозапад.

- Площ на апартамента- 65,36м².

Към апартамент №3 е приобщен ап. №4, чрез избита врата към дневната на ап. 4.

Апартамент тип „ Ж“-се състои от Г- образен коридор, дневна, кухня и санитарно помещение – баня +WC. Всички помещения са с югозападно изложение. Дневната и кухнята са без тераса. В апартаменти 4 и 10 са направени допълнителни преградни стени за отделяне на част от площта като тераса - лоджия. Апартаменти 7, 13 и 16 са в първоначалния си вид - без тераса.

Площ на апартамента- 46,29м².

Апартамент тип „ Е“ е с разпределение същото като на апартамент 2 и 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 тераса-тип лоджия. Достъпът към нея е от кухнята. Североизточната спалня няма изход на тераса.

Площ на апартамента - 88.92м²,

На първия жилищен етаж- кота ±0,00 м. са разположени апартаменти с номера **1 и 2** 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 + 2,80 м. са разположени апартамент с номера **3, 4 и 5** при посочените функционални разпределения.

Апартаменти 3 и 4 на втори етаж са обединени, чрез избиване на врата, осигуряваща достъп от коридора на ап. 3 в дневната на ап. 4.

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 **6, 7 и 8** 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 **9, 10 и 11** 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 **12, 13, 14** 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 **15, 16, 17** 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 на места е силно компрометирана и не изпълнява предназначението си. Съществуващата хидроизолация е напълно амортизирана и разрушена, налична е само част от предпазващата я посипката с каменни фракции и обратни наклони, което благоприятства проникването на дъждовни и снежни вода в сградата. Повечето куминни тела са полуразрушени и липсва обшивка около тях. Липсва и част от ламаринената обшивка по бордовете, а наличната такава е ръждясала и изгнила на места. Липсват воронки.

Обшивката на дилатационната фуга вужду двете секции на блока е с нарушена цялост и корозирала ламарина, което води до проникване на дъждовни води и сняг във фугата и води до непрекъсната влага в граниещите стени на вход „Б“ и вход „В“.

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 и пукнатини:

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 около вертикалните щрангове в банята и на североизточната лоджия;

В апартамент №5- наличие на теч в спалнята / от вертикалният блок или фугата между вход „Б“ и „В“.

В апартамент №6- наличие на теч около вертикалните щрангове в банята;

В апартамент №8- наличие на теч във WC, мокро помещение, банята и стената на североизточната спалня, граниеща с банята;

В апартамент №16- наличие на теч в банята.

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 -1.80 м. при денивелация със терена пред вход А и Б = 0.50м.

На всички етажи на вход „В” са разположени по три двустайни апартамента на етаж, обозначени като:

тип „Б”- апартаменти с номера 1, 4, 7, 10, 13, 16;

тип „З”- апартаменти с номера 2, 5, 8, 11, 14, 17;

тип „Г”- апартаменти с номера 3, 6, 9, 12, 15, 18

Апартамент тип „ Б”- се състои от Г- образен коридор, дневна с югозападно изложение с тераса - тип лоджия, спалня и кухня със североизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухненското помещение. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток - югозапад.

Площ на апартамента- 67,12м² /ап. №1- 65.00 м²/.

Апартамент тип „ З”- се състои от Г- образен коридор, дневна, спалня и кухня с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса има и от кухнята. В жилището има и обща баня +WC. Апартаментът е с югозападно изложение.

Площ на апартамента- 67,17м² /ап. №2 – 64.91м²/.

Апартамент тип „ Г” /огледален на тип „Б”/- се състои от Г- образен коридор, дневна с югозападно изложение с тераса - тип лоджия, спалня и кухня със североизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухненското помещение. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток - югозапад.

Площ на апартамента- 64,91м².

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 + 2,80 м. 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. Теплоизолацията на покрива е силно компрометирана и не изпълнява предназначението си. Съществуващата хидроизолация е напълно амортизирана и разрушена, налична е само част от предпазващата я посипката с каменни фракции, което благоприятства проникването на дъждовни и снежни вода в сградата. От продължителното задържане на вода върху покрива е образувано частично мъхово покритие. Налице са и много отпадъчни материали и липса на воронки, което може да доведе до запушване на водосточните тръби.

Покривът на асансьорното помещение е в лошо състояние. Липсва и част от ламаринената обшивка по бордовете, а наличната такава е корозирала и изгнила на места.

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 и пукнатини:

Особено много течове във вътрешността на апартаментите и общите части са налични на последния – шести 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 №2 – теч в кухнята около комина и в банята около канализационните тръби;

В апартамент №3 – теч в банята около канализационните тръби;

В апартамент №6 – теч в кухнята около комина и в банята около канализационните тръби;

В апартамент №11 – теч в банята около канализационните тръби;

В апартамент №12 – теч в кухнята около комина;

В апартамент №15 – теч в кухнята около комина;

В апартамент №16- теч в дневната около комина;

В апартамент №17 – теч в кухнята около комина;

Вход „Г“

Входът на сградата е на нивото на тротоара, прието за кота -1.80 м.

На осемте жилищни етажа са обособени по един едностаен апартамент, един двустаен апартамент и един тристаен апартамент, обозначени като:

тип „Б“ - апартаменти с номера 1, 4, 7, 10, 13, 16;

тип „И“ – апартамент с номера 2, 5, 8, 11, 14, 17;

тип „Е“ – апартамент с номера 3, 6, 9, 12, 15, 18

Апартамент тип „Б“ се състои от Г- образен коридор, дневна с югозападно изложение с тераса-тип лоджия, спалня и кухня със североизточно изложение с тераса - тип лоджия пред спалнята. Достъпът към тази тераса е от кухненското помещение. В апартамента има и обща баня +WC. Апартаментът е изложение североизток – югозапад.

- Площ на апартамента- 65,00м².

Апартамент тип „И“ се състои от Г- образен коридор, дневна, кухня и санитарно помещение – баня +WC. Всички помещения са с югозападно изложение. Пред дневната има обширна тераса-тип лоджия, на която се излиза и от кухнята.

Площ на апартамента- 44,03м².

Апартамент тип „Е“ 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 тераса-тип лоджия. Достъпът към нея е от кухнята. Североизточната спалня няма изход на тераса.

Площ на апартамента - 90.06м²,

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

На този етаж ап. 4 и апартамент 5 са обединени като един самостоятелен обект от 109.00м².

- 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 силно компрометирана и не изпълнява предназначението си. Съществуващата хидроизолация е напълно амортизирана и разрушена, налична е само част от предпазващата я посипката с каменни фракции, което благоприятства проникването на дъждовни и снежни вода в сградата. От продължителното задържане на вода върху покрива е образувано частично мъхово покритие. Налице са и отпадъчни материали от демонтирана ламаринена обшивка и липса на воронки, което може да доведе до запушване на водосточните тръби.

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 и пукнатини:

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 №6 - наличие на теч по външната стена на спалните и пукнатина на тавана на североизточната спалня;

В апартамент № 17- теч около кумина в дневната;

В апартамент № 18- теч от покрива на стената между кехнята и спалнята и външната стена на югозападната спалня.

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.

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 мозайка, подпухнала и разрушена на много места.

Дограмата по проект и при изпълнение на сградата е била дървена. По време на експлоатация част от собствениците на жилища я подменят с PVC дограма и стъклопакети. Дограмата при общите части на стълбището е дървена, неподменяна от построяването на сградата и енергийно неефективна. Входната врата на вх. „А“ е подменена с PVC. Останалите врати на входовете са метални.

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:

Заключение: Съществуващата жилищна сграда- бл. 2 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, монтиране на метални шапки на

кумините и нова ламаринена обшивка на бордовете, около куминните тела. 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. Нарушените тротоари около блока да се направят наново.

5. Да се направи нов цокъл, като преди това се премахне стария и изчисти добре основата.

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

7. 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 изидат останалите отвори.

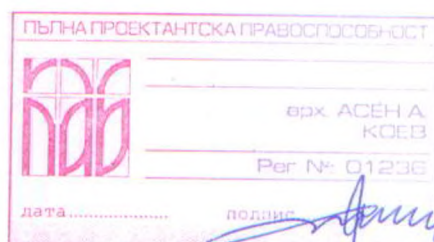
8. Необходимо е при саниране на сградата да се извърши демонтаж на парапетите към терасите, изпълнени с пана обрामчени с винкел. Да се предвиди изпълнението на нови парапети по конструктивен детайл.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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



Изготвил:
/ арх. Асен Коев /