Регистриран

Приложение към чл. 8
(Изм. - ДВ, бр. 2 от 2013 г.)

ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ

на основание чл. 3(2) от Наредба 5, при условията и по реда на чл. 152, ал. 2 от ЗУТ

Регистрационен № 04279.608.9.3

Рег. №: 365-04279.608.9.3/21.12.2015г.

Строеж: **„Многофамилна жилищна сграда“**

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

Местонахождение: **гр. Благоевград, ж.к. „Орбита“ блок 2, ул. „Иван Михайлов“ № 59, сграда с идентификатор: 04279.608.9.3**

Регистрационен № 04279.608.9.3 Рег. №: 365/2015г.

Част А „Основни характеристики на строежа"

Раздел I „Идентификационни данни и параметри"

1.1.Вид на строежа: **Многофамилна жилищна сграда;**
(сграда или строително съоръжение)

1.2. Предназначение на строежа: **Жилищна сграда**

1.3. Категория на строежа **съгласно Наредба № 1/30.07.03 г. (Обн., ДВ, бр.72 от 2003г.; изм. и доп., бр. 23 от 2011г. и бр.98 от 2012г.) на МРРБ за „Номенклатурата на видовете строежи" и Приложение №1 към чл. 6, ал. 3 , т. 2 – строежът е трета категория, буква „в"**

1.4. Идентификатор на строежа: **04279.608.9.3**
№ на кадастрален район: **608**
№ на поземлен имот: **9**
№ на сграда: **3**
строително съоръжение: .....X.....

1.5. Адрес: **гр. Благоевград**
(област, община, населено място)
ж. к. „Орбита" блок 2, ул. „Иван Михайлов" № 59
(улица №, ж. к., квартал, блок, вход)

1.6. Година на построяване: **1977 г.**

1.7. Вид собственост: Частна собственост, съгласно предоставена от Община Благоевград справка на собственици на самостоятелни обекти, Приложение № 6.
(държавна, общинска, **частна**, друга)

1.8. Промени (строителни и монтажни дейности) по време на експлоатацията, година на извършване.

1.8.1. Вид на промените: **Вход А и Б**

– частично остъкляване на балкони и тераси с дограма от метални профили и единично стъкло и частично остъкляване на балкони с PVC дограма със стъклопакет;
– частична подмяна на дървена дограма с PVC дограма със стъклопакет по фасадите;
– частична топлоизолация на фасадите;
– приобщаване на пространството на балкона към помещението зад него;
– последните два етажа на двата входа, частично еркерно остъклени;
– частично зазиждане на балконите и монтаж на прозоречна дограма, като площта им се приобщава към помещението зад тях;
(реконструкция (в т.ч. надстрояване и пристрояване), основно обновяване, основен ремонт, промяна на предназначението)

1.8.2. Промени по чл. 151 от ЗУТ (без разрешение за строеж):
1.8.2.1. Вид на промените: .....X.....
(вътрешни преустройства при условията на чл. 151, т. 3 от ЗУТ, текущ ремонт съгласно чл. 151, т. 4, 5 и 6 от ЗУТ)
1.8.2.2. Опис на наличните документи за извършените промени: .....X.....
1.9. Опис на наличните документи:
1.9.1. Инвестиционен проект, одобрен от: не е представен
1.9.2. Разрешение за строеж .....X.....
1.9.3. Преработка на инвестиционния проект, одобрена на .....X..... от .....X....,

вписана с/на ……X……
1.9.4. Екзекутивна документация, предадена в …….X……. и заверена на ……X……
1.9.5. Констативен акт по чл. 176, ал. 1 от ЗУТ, съставен на ……X……
1.9.6. Окончателен доклад по чл. 168, ал. 6 ЗУТ от ……X…… съставен от ……X……
1.9.7.Разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация ……X……
1.9.8. Удостоверение за търпимост № .....X..... от .....X..... г.,
издадено от .....X.....
1.10. Други данни в зависимост от вида и предназначението на строежа: .....X.....

Раздел II „Основни обемно-планировъчни и функционални показатели"
2.1. За сгради:
2.1.1. Застроена площ: **Блок 2, вход А и вход Б / 8 етажа**
партерен етаж – 458,26 м^2;
типов етаж – 442,56 м^2;
сутерен – 426,70м^2;
машинно / асансьор – 46,92 м^2;

Разгъната застроена площ:
жилищна част : – 3603,19 м^2;
със сутерен : – 4029,80м^2;

2.1.2. Обеми:
Застроен обем: – 11574,24м^3;
Полезен обем: – 9837,90 м^3;

2.1.3. Височина: 25,70 м;

брой етажи: – 9, надземни: 8, полуподземни: 1, подземни: ……..;

2.1.4. Инсталационна и технологична осигуреност:
Сградни инсталации: - /за всеки вход по отделно/ - водопроводна, канализационна, електро кабели НН, домофона и телефонна.
Сградни отклонения: - /за всеки вход по отделно/ - водопроводно, канализационно, електро кабели НН и телефонна.
Съоръжения – 1 бр. асансьор за всеки вход.
(в т.ч. сградни инсталации, сградни отклонения, съоръжения, технологично оборудване, системи за безопасност и др.)

2.2. За съоръжения на техническата инфраструктура:
2.2.1.Местоположение (наземни, надземни, подземни)
2.2.2. Габарити (височина, широчина, дължина, диаметър и др.)
2.2.3.Функционални характеристики (капацитет, носимоспособност, пропускателна способност, налягане, напрежение, мощност и др.);

2.2.4. Сервитути ……X……
2.3. Други специфични характерни показатели в зависимост от вида и предназначението на строежа ……X……

Раздел III „Основни технически характеристики"
3.1. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3 от ЗУТ към сградите
3.1.1. Вид на строителната система тип на конструкцията:
Сградата е изпълнена с безскелетна, стоманобетонна, носеща конструкция с монолитни стоманобетонни основи и сутеренни стени, и връхна конструкция изпълнена по строителна система едроплощен кофраж (ЕПК). Едроплощният кофраж (ЕПК) е строителна

система за изграждане на сгради от монолитен стоманобетон, при която се използват едроразмерни вертикални и хоризонтални кофражни платна за многократна употреба. Характерно за сградите изпълнени по тази строителна система е, че преобладаваща част (около 80%) от техните елементи са стоманобетонни и носещи, като същевременно играят и ролята на разпределителни или ограждащи стени. Те имат пространствена схема за поемане на хоризонталните товари и въздействия. Една малка част от вътрешните разпределителни стени се зидат ръчно, а фасадните външни стени са изпълнени като самоносещи се средногабаритни панели с вградена топлоизолация или тухлена зидария. Предимствата са възможностите за добра топло и звукоизолация, възможности за оригинална външна архитектура, задоволителна свобода в разпределението на помещенията, използване на всякакви материали за довършителни работи, значителна пожароустойчивост и антисеизмична устойчивост. Недостатъците са ограничени възможности за надстрояване и вътрешни преустройства, разлика в дълговечността на монолитните и сглобяемите елементи, необходимост от допълнителна топлоизолация на външните стоманобетонни стени, отоплителните и ВиК инсталации имат доста открити разводки, които влошават вътрешната архитектура на някои от помещенията. В зависимост от последователността на изпълнение на вертикалните и хоризонтални елементи на етажната конструкция се дели на технология за разделно (едроплощен кофраж) и едновременно (тунел кофраж) изграждане. Като технологично оборудване се използват кофражни елементи за стени, кофражни платна за плочи (чекмеджета, маси), кофражни носещи скелета – конзоли и рамки, кофражни принадлежности за притягане, окрупняване, отвесиране, декофриране, обезопасяване, средства за декофриране и транспорт. Кофражните елементи за стени представляват „табли" от кофражна обшивка (шперплат или ламарина), укрепваща скара и допълнителни ферми срещу преобръщане кофражната форма. Кофражните платна за плочи представляват платформи от взаимноперпендикулярни греди или ребра, подпряни на носещо скеле (тип „маса" с телескопични вертикални и диагонални опори), или без скеле (тип „чекмедже" подпряни на стоманени конзоли, които са закрепени към изградени вече стоманобетонни стени).

Сградата, изпълнена по строителната система едроплощен кофраж (ЕПК), се състои от два входа („А" и „Б"). Фундирането е осъществено с помощта на монолитни, стоманобетонни, ивични фундаменти. Върху ивичните фундаменти са изпълнени монолитни, стоманобетонни сутеренни стени до първото етажно ниво. Като връхна конструкция са изпълнени монолитни, стоманобетонни, свързани помежду си плочи и стени. За достъп до различните етажни нива са изпълнени монолитни, стоманобетонни стълбищни рамена. Изпълнена е и монолитна, стоманобетонна, асансьорна шахта. Вертикалните натоварвания и въздействия от собствено тегло и полезен товар се предават от покривните и етажните плочи на стенните, носещи елементи, на сутеренните стени, на ивичните фундаменти, а от там и на земната основа. Антисеизмичната устойчивост на сградата се гарантира от вертикални, носещи стенни елементи (външните и вътрешни носещи стени).

Основи и сутеренни стени

Фундирането е осъществено с помощта на монолитни, стоманобетонни, ивични фундаменти. Ивичните фундаменти са изпълнени на две и три стъпки от бетон БМ 200, стомана А I (ф) и AIII (N). Върху ивичните основи са изпълнени монолитни, стоманобетонни, сутеренни стени до първото етажнно ниво. Стените са с дебелини 18см (под калкани стени, вътрешни стени по надлъжни и напречни оси), 25см (по периферията, под фасадни) и 40см (в средната зона, под фасадни стени, над помещения с предназначение – укритие). За изграждането на стените е използван бетон БМ 200, стомана А I (ф) и AIII (N). От направеният оглед на достъпните за това места, е видно, че ивичните основи и сутеренните стени са в добро състояние – без видими деформации (слягане, напукване и поддаване). Състоянието им показва, че вследствие на експлоатацията им през годините те не са претърпели каквито и да е изменения. При огледа не бяха установени коси "Х" – образни пукнатини в стените, които са характерни при

сеизмични въздействия и при неравномерни слягания на земната основа. Изключение правят зони (западна фасада вход „Б“) с паднала бучарда от външна сутеренна стена и зона с пукнатина в бучардата на вход „А“. Необходимо е да се извърши ремонт на бучардата с цел недопускане проникване на атмосферни води в сутеренните стени.

Плочи

Подовите конструкции, като елемент на стоманобетонната, носеща конструкция, са монолитно изпълнени стоманобетонни плочи. Плочите са с дебелина както следва: 20см – над сутерена при зоните за укритие и на етажните площадки; 14см –етажни плочи и междуетажни площадки и 10см таванска и покривна плочи. За изграждането на подовите конструкции е използван бетон БМ 200, стомана А I (ф) и АIII (N). При обстойният оглед на подовите конструкции и фасадните греди под тях, в отделните етажни нива, се установи, че състоянието им е добро. Не бяха констатирани наличие на недопустими пукнатини и деформации, следствие досегашната експлоатация. Няма забелязани провисвания, разрушения и загуба на устойчивост от претоварване, както и признаци на корозия на армировката. Не бяха забелязани неблагоприятни изменения, които могат да доведат до влошаване експлоатационната годност на подовите стоманобетонни елементи. При огледа бе установена зона с разрушен бетон и корозирала армировка в плочата над сутерена в зоната на избените помещения Необходимо е незабавно да се извършат репарационни дейности от типа „обработка на повърхности на стоманобетонни елементи и разкрита армировка от площен характер”. Наложително е: почистване на бетона и армировката (ръчно или машинно отстраняване на част от бетона около повредения участък, ръчно или машинно почистване на армировката до блясък), обезпрашаване и водонапиване на повредената зона, полагане на грунд за възстановителен разтвор, полагане на възстановителен разтвор (двукомпонентна смес, която се полага от 30 до 120 минути след грундирането). Обработката на повредената повърхност и разкритата армировка е наложителна, с цел предпазване на плочите от загуба на устойчивост, недопустими деформации, провисвания и изменения на геометрията на плочата.

Външни стени

Ограждащата конструкция на жилищната сграда се състои от носещи и неносещи стени. Носещите стени са разположени по двете, крайни, напречни оси (калкани) и представляват монолитни, стоманобетонни стени с дебелина 16см. Неносещите стени представляват стоманобетонни, фасадни, заводски изпълнени елементи с вградена топлоизолация. Те са разположени по двете крайни, надлъжни оси (оформящи фасадата на сградата в зоните без балкони) и по първите, вътрешни, надлъжни оси (оформящи фасадата пред която има зони с балкони). Външните фасадни панели са с дебелина 22см. Носещите стени и стоманобетонната част на фасадните елементи са изпълнени с бетон БМ 200, стомана А I (ф) и АIII (N). От направеният обстоен оглед, на видимите и достъпни места, е видно, че външните неносещи стени са в добро състояние, без да са се развили повреди от действието на възникващите в тях усилия. Състоянието на външните, неносещи стени (калкани) показва, че те са понесли досегашните натоварванията (постоянни и временни) без да се развият в тях повреди – пукнатини, смачквания, местни разрушения, загуба на устойчивост, недопустими деформации, провисвания и изменения на геометрията. При огледа бе установено, че следствие на атмосферните влияния, са налице участъци с пукнатини и разрушения по бучардата около двата входа на сградата. Необходимо е своевременно да бъде извършен ремонт на дефектиралите участъци около входовете на сградата, с цел предпазване от по-нататъшно разрушаване и запазване целостта на стоманобетонните елементи от конструкцията на сградата.

Вътрешни стени

Връхната конструкция на жилищната сграда включва изпълнение на носещи и неносещи стени вътрешни стени. Носещите стени представляват монолитно изпълнени, стоманобетонни стени, свързани с монолитните стоманобетонни плочи. Носещите стени са разположени по всички

напречни оси и по три от средните надлъжни оси. Всичките носещи стени са с дебелина 16см, с изключение на стената между асансьорната шахта и стълбищното рамо до нея. Тя е с дебелина 14см. Носещите стени са изпълнени с бетон БМ 200, стомана А I (ф) и AIII (N). Като преградни стени, за обособяване на отделни помещения, са изпълнени и неносещи, преградни стени от гипсови блокове с дебелина 8см. От направеният оглед е видно, че носещите и неносещите стени са в добро състояние, без да се развият повреди от действието на възникващите в тях усилия. Не бяха установени пукнатини, смачквания и местни разрушения. Резултатите от обстойното им обследване показват, че вертикалните носещи стоманобетонни стени са понесли действащите досега натоварвания и са запазили своята геометрия и от там своята сигурност и устойчивост, заложени им в процеса на проектиране и изграждане. При огледа бе установено наличие на пукнатини в шпакловката и мазилката на стените при входовете на сградата. Налице са зони във вход „А“ с пукнатини между тухлена зидария и таванска плоча над последния етаж, пукнатини между тухлена зидария и покривна плоча над стълбищна клетка. Пукнатините не са опасни, но следва да се обработят посредством циментова стабилизация. Те не оказват влияние върху носещата способност на конструкцията, но влошават експлоатационните и естетични условия в сградата.

Покривна конструкция
При извършване на строително-монтажните работи по изграждането на жилищния блок, е изпълнен двоен, студен покрив. Върху таванската плоча е положена изолация от перлит. За оформянето на двойния студен покрив е изпълнена покривна плоча, а по периферията на таванската плоча и на покривната плоча е монтиран борд.

Стълбищни рамена
За връзка между отделните етажни нива са изпълнени монолитни, стоманобетонни, стълбищни рамена.

Балконски парапети
Като ограждащи елементи на балконите са изпълнени стоманобетонни, плътни парапети. Парапетите включват хоризонтална, стоманена ръкохватка и плътно балконско пано. Балконските парапети са изпълнени след изпълнение на носещите външни стени и подовите плочи. Връзката с външните стени на сградата е осъществена посредством анкериране на стоманени „шишове”. При огледа се установи, че при голяма част от парапетите на неостъклените балкони, са налице пукнатини между ограждащите стени и плътната част на парапета. Прави впечатление отсъствието на каквито и да е пукнатини в подовите плочи (в настилката отгоре и в мазилката отдолу), което доказва, че няма недопустими провисвания или деформации в плочите, а пукнатините са следствие на сеизмично въздействие. Необходимо е своевременно да се извърши ремонт като се изпълнят допълнителни връзки „парапет-стена” чрез анкериране на стоманени елементи и да се обработят фугите с цел недопускане навлизането на атмосферни води.

Носимоспособност на конструкцията
Направен е сравнителен анализ на критериите, заложени при първоначалното проектиране на строежа (натоварвания и използвани материали), а също и на първоначално възприетите критерии за сеизмична сигурност на конструкцията на строежа.

Натоварвания и въздействия
От извършената съпоставка на критериите, заложени при първоначалното проектиране на строежа и действащите, на настоящият етап, норми за натоварвания и въздействия е видно, че изчислителните натоварвания са еднакви или много близки. Изключение прави натоварването от сняг, като разликата се дължи на промяна в стойностите на снежната покривка върху терена в различните райони по натоварване от сняг.

Якостни характеристики на материалите
От извършената съпоставка на якостните характеристики на бетона и стоманата, заложени при първоначалното проектиране на строежа и действащите, на настоящият етап, норми за проектиране на бетонни и стоманобетонни конструкции е видно, че изчислителните им съпротивления са близки по стойност.

Сеизмична сигурност на конструкцията на строежа
От извършената съпоставка на критериите, заложени при първоначалното проектиране на строежа, включително първоначално възприетите критерии за сеизмична сигурност на конструкцията на строежа и прилаганите на настоящият етап начини за определяне на изчислителните сеизмични въздействия е видно, че сеизмичните сили, определени по действащите норми, са различни от тези, за които е осигурявана конструкцията на сградата. Съгласно норми от времето на изготвяне на проекта, земетръсната интензивност на района на гр. Благоевград е била от VIII-ма степен със сеизмичен коефициент K_c = 0,050. По сега действащите норми Наредба № РД-02-20-2 от 21.01.2012г. районът е със земетръсна интензивност от IX-та степен и сеизмичен коефициент K_c = 0,27. Сградата е изпълнена с безскелетна, стоманобетонна, носеща конструкция с монолитни стоманобетонни основи и сутеренни стени, и връхна конструкция изпълнена по строителна система едроплощен кофраж (свързани помежду си плочи и стени). През периода на експлоатация е била подложена на сеизмични въздействия, които не са оказали влияние върху целостта и надеждността на носещата конструкция. Състоянието на конструктивните елементи, гарантиращи антисеизмичната осигуреност на сградата, е добро - без видими деформации, пукнатини, смачквания, местни разрушения, загуба на устойчивост, което от своя страна е гаранция за устойчивост и дълготрайност.

3.1.2. Носимоспособност, сеизмична устойчивост и дълготрайност на строежа
стойност за конкретния строеж
сеизмичен коефициент K_c = 0,050 (интензивност VIII-ма степен)
еталонна нормативна стойност Кс = 0.27 (интензивност I=IX степен)

3.1.3. Граници (степен) на пожароустойчивост (огнеустойчивост)
стойност за конкретния строеж **Сградата е 2 [ра] степен пожароустойчивост**
еталонна стойност……..…X……

3.1.4. Санитарно хигиенни изисквания и околна среда:
Сключен договор с лицензирана лаборатория за периодични измервания на условията на работната среда.
3.1.4.1. Осветеност:
стойност за конкретния строеж: ……X……
еталонна нормативна стойност: ……X……
3.1.4.2. Микроклимат - Качество на въздуха:
стойност за конкретния строеж: ……X……
еталонна нормативна стойност: ……X……
3.1.4.3. Санитарно-защитни зони, сервитутни зони:
стойност за конкретния строеж: ……X……
еталонна нормативна стойност: ……X……

3.1.4.4. Други изисквания за здраве и опазване на околната среда
Строежът е в състояние, което изисква мерки по повишаване на санитарно-хигиенните условия за да не представлява заплаха за хигиената или здравето на обитателите.
При извършеното обследване не е установено да има отделяне на отровни газове, наличие на опасни частици или газове във въздуха, излъчване на опасна радиация. Покрива на машинните помещения над асансьорите са в лошо състояние, предизкващи течове. Прозорците в сутерена

са еднокатни дървени в лошо състояние със счупени или липсващи стъкла. Заземителната инсталация обхваща ГРТ и е изпълнена с поцинкована шина 4/40 и външни заземители от поцинковани колове. Поцинкованата шина е присъединена към корпуса на ГРТ и към заземително устройство.
Следователно изпълнената сграда отговаря в на нормативните изисквания за опазване на здравето, живота на хората и тяхното имущество.

3.1.5. Гранични стойности на нивото на шум в околната среда, в помещения на сгради, еквивалентни нива на шума от автомобилния, железопътния и въздушния транспорт и др.
чл. 169, ал. 1, т. 5 от ЗУТ.
Спазени са „Хигиенни норми № 0-64 за пределно допустимите нива на шума в жилищни и обществени сгради и жилищни райони - 1972 г и Наредба № 6 от 26 юни 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението.

3.1.6. Енергийни характеристики на сградата:
Съгласно изготвен сертификат за енергийна ефективност
3.1.7. Елементи на осигурената достъпна среда: При бъдещ ремонт и в съответствие на предвиденото предназначение на сградата следва да се вземат мерки по осигуряване на изискванията на Наредба № 4 от 1 юли 2009 год. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда на населението, включително за хора с увреждания.
3.2. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3 от ЗУТ към строителните съоръжения: За строежа има изготвен Доклад за резултати от обследване на съществуващата сграда за отделните части.

Част: „Архитектура"
Жилищният блок се състои от два входа – вх. „А" и вх. „Б", всеки с по осем жилищни етажа. Изграден е по строителна система „Едроплощен кофраж" / ЕПК– тип ГУСВ/, с фасадни панели.
Сградата е изградена на равен терен с надлъжна ос изток – запад. Входовете са от север. Всеки вход се състои от по три апартамента на етаж, полувкопан сутерен и „студен", плосък покрив. Всеки вход има стълбищна клетка с асансьор и машинно помещение на покрива. От машинното помещение се излиза на покрива.
Във входовете, по етажите, има неизползваеми по предназначение помещения със сметопровод, достъпни от междинните стълбищни площадки. Под тях, до входовете, се намират неизползваеми по предназначение помещения за смет. Тези помещения се използват като складове.

Констатации от проучването и обследването.
Блок № 2, вход А и вход Б - 8 етажа
Констатации и описание на сградата.
Теренът, в които е построена сградата, е равнинен. Пред входа на сградата, от север, е изграден тротоар с плочник от бетонови плочи.
Всеки вход на блока се състои от сутерен, 8 жилищни етажа, подпокривно пространство на студения покрив и машинно помещение за асансьор.

За вход „А" и вход „Б"
Сградата се състои от:
Сутерен – състои се от стълбищно рамо, коридори, осветени от прозорци над нивото на терена, складови помещения, необорудвана абонатна станция във вх. „А", общо помещение. Част от

сутерена е била проектирана и изградена като ПРУ. В ПРУ, прозорците са с метални капаци;
Входни площадки - от север на кота – 1.40 м. До тях се намират не използваеми, по предназначение, помещения за смет. В преддверията има пощенски кутии и врати към сутерена;
Етажи – всеки етаж се състои от стълбищна клетка с асансьор, етажна площадка и три апартамента–един тристаен, един едностаен и един двустаен за вх. А и три двустайни за вх. Б.
Междуетажна стълбищна площадка – достъп до нефункциониращо по предназначение помещение със сметопровод. Използва се като склад.
За вход „А"
– Апартаменти № 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19 и 22, са тристайни, с изложение север-юг и се състоят от входно антре, коридор, дневна, кухня, две спални, дрешник и баня и отделна тоалетна.
– Апартаменти № 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20 и 23, са едностайни, с изложение юг и се състоят от входно антре, коридор, дневна, кухня и баня с тоалетна.
– Апартаменти № 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21 и 24, са двустайни, с изложение север-юг и се състоят от входно антре, коридор, дневна, кухня, спалня, дрешник и баня с тоалетна.
За вх. „Б"
– Апартаменти № 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19 и 22, са двустайни,с изложение север-юг и се състоят от входно антре, коридор, дневна, кухня, спалня, дрешник и баня с тоалетна.
– Апартаменти № 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20 и 23, са двустайни, с изложение юг и се състоят от входно антре, коридор, дневна, кухня, спалня, дрешник и баня с тоалетна.
– Апартаменти № 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21 и 24, са двустайни с изложение север-юг и се състоят от входно антре, коридор, дневна, кухня, спалня, дрешник и баня с тоалетна.
За отопление в сградата се използват печки с водна риза на твърдо гориво, печки на твърдо гориво, ел. печки и климатици. За задоволяване на нуждите от топла вода са монтирани електрически бойлери.
Санитарните възли на жилищата се вентилират с осеви вентилатори.

Материали за довършителни работи:
Под:
– в коридори и по стълбищни площадки – монолитна мозайка;
– на стълбищата – монолитна мозайка;
– в жилища – линолеум/рувитекс, паркет, ламинат, мокет, подова керамика;
– в сутерена – циментова замазка;
Стени:
– по фасади - пръскана вароциментова мазилка, мита бучарда на цокли и бордове на козирки над входовете, минерална и др. видове мазилки върху топлоизолация на част от фасадите на жилищата;
– във вътрешни помещения - постна и латексова боя, тапети, фаянсови плочки и блажна боя за цокли на стълбището;
Таван – постна и латексова боя;
Покрив - студен, плосък, с битумна хидроизолация и вътрешно отводняване;
Дограма:
– прозорци - дървени слепени, дървени еднокатни, част от тях са с метални капаци, PVC дограма със стъклопакет, остъкляване на терасите – PVC дограма със стъклопакет, метални профили с единично стъкло;
– врати – входни – дървена вх.А и PVC на вх.Б, помещение за смет – дървени, сутерен – за вход А – дървена и PVC за вход Б, жилища – метални, дървени таблени, дървени от шпервани плоскости; машинно помещение и към покрива – метални прозорци;

Промени по време на експлоатацията:
В периода на експлоатация са извършвани строително - ремонтни и други дейности, свързани с преустройства на отделни помещения в сградата. Ремонтните дейности, преустройства и

подмяна на материали за довършителни работи са били частични, в различен период от експлоатацията на сградата. Съществуват и части от сградата, които през целия експлоатационен период не са били ремонтирани.
Извършвани са:
– частично остъкляване на балкони и тераси с дограма от метални профили и единично стъкло и частично остъкляване на балкони с PVC дограма със стъклопакет;
– частична подмяна на дървена дограма с PVC дограма със стъклопакет по фасадите;
– частична топлоизолация на фасадите;
– приобщаване на пространството на балкона към помещението зад него;
– последните два етажа на двата входа, частично еркерно остъклени;
– частично зазиждане на балконите и монтаж на прозоречна дограма, като площта им се приобщава към помещението зад тях;

Състояние на сградата.
Оценка на състоянието на стени и тавани.
Външни стени и покрив:
– Състоянието на фасадите е в лошо състояние. Виждат се места с обрушена и паднала мазилка, зацапвания и течове, на местата където никога не е изпълняван ремонт. Добро е състоянието на фасадите, където е монтирана топлоизолация;
– Цокълът е изпълнен от мита бучарда – в добро състояние. Забелязват се места с обрушени ръбове и участъци с частично паднала мозайка. Най-лошо е състоянито на цокъла при вратите на помещенията за смет на двата входа – мозайката е спукана, отлепена от основата, опасна за преминаващите;
– Челото на козирките е изпълнено, също от мита бучарда, състоянията им са: за вх.А в добро състояние, за вх. Б в лошо състояние – спукана мозайка, липсващи парчета, отлепена от основата, затрудняваща отводняването;
– Покривът на блока не е ремонтиран – в лошо състояние, изолацията е напукана, на места разкъсана, положения филц е затлачен и не дренира. Обшивката на бордовете и комините е разкачена и ръждясала, на места липсва. На водосъбирателните воронки липсват металните капаци и шапки на отдушниците. Покрива на машинните помещения над асансьорите са в лошо състояние, предизкващи течове;
Вътрешни стени и тавани:
Състоянието на стените в отделните апартаменти е с различно качество. Има апартаменти със следи от течове от баните и покрива. В стълбищните клетки са правени частични освежителни ремонти, състоянието на ремонтираните места е добро, а там където не е правен ремонт се забелязва участъци с паднала мазилка и олющена постна, блажна боя и следи от течове, забелязват се пукнатини в стените. Състоянието на тавана и стените на входните площадки е задоволително – правен е освежителен ремонт, но се забелязват следи от течове, във вход Б има пукнатина в стената.
Лошо е състоянието на повърхностите в сутерена. Няма изпълнена мазилка по стени и тавани, забелязва се следи от течове и корозирала армировка.
– Постна и латексова боя – в сутерена - липсва. По стълбището – на местата с правен ремонт – добро, а на остоналите места - захабена и замърсена, на места подкожушена със следи от течове;
– Блажна боя – по цокъла на стълбищните клетка. Виждат се места от мазилка с подкорущена и липсваща боя и пукнатини в стените;
Оценка на състоянието на подовите настилки
– Монолитна мозайка – здрава, зяхабена по етажите, стъпала и площадки на стълбищната клетка. Стъпала към сутерена – на бетон;
– Циментова замазка в сутерена – захабена от многогодишната експлоатация;
– Входни площадки – от монолитна мозайка, захабена с множесво от пукнатини.

Оценка на състоянието на дограмата

Фасадна дограма:

Жилища:

– Дървена дограма – в лошо състояние, изметната и трудно се затваря. Блажната боя по дограмата е в лошо състояние;

– PVC дограма със стъклопакет – в добро състояние. Монтирана е на част от прозорците, както и за остъкляване на тераси и балкони. Поради факта, че е монтирана в различно време от различни производители, се вижда, че членението по отделните апартаменти е различно;

– Метална дограма за остъкляване на балкони и тераси – здрава, но на места е ръждясала и е с различно членение;

Общи части:

– Входна врата – на вх. А – дървена, на вх. Б - PVC;

– Вратата на неизползваемото по предназначение помещение за смет – на двата входа - дървена;

– Прозорците в сутерена са еднокатни дървени в лошо състояние със счупени или липсващи стъкла. В по-добро състояние са прозорците, които имат метални капаци при ПРУ;

– Изходи към машинни помещения и покрив – метална дограма;

– Прозорци на стълбищната площадка са: за вх. А – дървени, в лошо състояние, дограмата е изметната и трудно се затваря; на вх.Б – PVC;

Вътрешна дограма:

– Вратите към жилищата се метални, дървени таблени и дървени шпервани – в добро състояние, но има и счупени и неремонтирани;

– Врата към сутерена – на вх.А е дървена, а на вх.Б – PVC.

– Врати към помещенията със сметопровод са дървени – някой от тях в лошо състояние;

Оценка състоянието на околното пространство

Достъп до сградата – в задоволително състояние – тротоарът е изпълнен от бетонови плочи. Има зони, в които плочите са счупени, пропаднали, забелязват се участъци, в които се събира дъждовна вода и се образуват локви.

Част: „Електро"

Електрическа инсталация.

По отношение на сигурността на електрозахранването обектът е III категория. Общата инсталирана мощност съгласно„Наредба № 3 от 09.07.2004г. за устройство на електрическите уредби и електропроводните линии" е определена на:

– За вх.А - 175кW инсталирана и 68кW едновременна мощност.

– За вх.Б - 175кW инсталирана и 68кW едновременна мощност

Външно електрозахранване и мерене на електрическата енергия.

Външното електрозахранване на сградата е изпълнено от касета монтирана на фасадата на сградата с кабели тип АСВТ. Меренето на електроенергията общи нужди, асансьор и на апартаментите се осъществява от електромери монтирани в главното разпределително табло ГРТ монтирано в сутерена. Апартаментните табла ТА са захранени от ГЕТ с проводници ПВА1 2х10 мм^2 в тръбна мрежа.

В сградата са изпълнени следните електрически силнотокови и слаботокови инсталации и системи:

– Главно разпределително табло /ГРТ/, вертикален щранг и главни захранващи линии;

– Осветителна инсталация;

– Инсталация за контакти;

– Двигателна инсталация;

– Заземителна инсталация;

– Мълниезащитна инсталация;
– Слаботокови инсталации

Главно разпределително табло /ГРТ/ и главни захранващи линии.
Всички ел.консуматори в обекта се захранват от главно разпределително ел.табло (ГРТ), което е метално фалтово. Към момента ГРТ е оборудвано с физически и морално остарели предпазители и автомати, добре поддържано. От ГРТ се захранва радиално таблото асансьор (Тас) и АТ в тръбна мрежа във вертикален щранг, скрито под мазилка. В ГРТ са монтирани електромерите и изходящи автоматични предпазители към апартаментите. Апартаментните табла (ТА) са окомплектовани с изходящи предпазители ПЕО 25/25 и ПЕО 16/25.
Осветителна инсталация
Осветителната инсталация в общите части и стълбищната клетка е изпълнена с проводници ПВВМ Б1 2х1.5 мм^2 скрито под мазилка. Управлението на осветлението е изпълнено със стълбищен автомат, ключове и лихт бутони за полускрит и скрит монтаж. Използваните осветителните тела са плафониери с л.н.с. (60W)
Осветителната инсталация в апартаментите е изпълнена с проводници ПВВМ Б1 2х1.5 мм^2 скрито под мазилка.
Използваните осветителните тела са в зависимост от предназначението на помещенията и средата в тях. Масово използвани са осветителни тела с л.н.с. (60W) със съответната степен на защита в зависимост от предназначението на помещението и средата в него. Управлението на осветлението е изпълнено с ключове за полускрит и скрит монтаж.
Много от осветителните тела, особено в общите зони, са с липсващи лампи, решетки, предпазни разсейватели, стъкла на плафониери и т.н. силно амортизирани за вх.А, за вх.Б осветителните тела са подменени със съвременни такива.
Инсталация за контакти
Силовата инсталация за контакти с общо предназначение е изпълнена с проводници ПВВМ Б1 2х2.5мм^2 скрито под мазилка и за усилените контакти захранващи бойлер и печка с проводници ПВВМ Б1 2х4мм^2 скрито под мазилка. Всички контакти са тип „Шуко" със занулителна клема. Контактната инсталация е изпълнена по схема TN-C, при която функциите на защитния и неутралния проводник са обединени и се осъществяват посредством един проводник в цялата мрежа.
Двигателна инсталация
Инсталацията е изпълнена с кабели ПВ в тръбна мрежа скрито под мазилка до ел. табло асансьор (Тас). Асансьора се захранва от ел.табло Тас монтирано в машинно помещение.
Заземителна инсталация
Заземителната инсталация е предназначена за защита срещу индиректен допир, т.е. от допир до металните нетоководещи части на ел.таблата и корпусите на електрическите съоръжения и осветителните тела, които нормално не са под напрежение, но могат да попаднат под напрежение при аварийни ситуации или при повреда в изолацията. Заземителната инсталация обхваща ГРТ и е изпълнена с поцинкована шина 4/40 и външни заземители от поцинковани колове. Поцинкованата шина е присъединена към корпуса на ГРТ и към заземително устройство.
Мълниезащитна инсталация
За предпазване на сградата от преки попадения на мълния е изградена мълниезащитна инсталация. На покрива на сградата е изпълнена мълниеприемна мрежа от Fe ф8 и спусъци Fe ф10 към заземители от поцинковани колове и горещопоцинкована шина 40х4мм - компрометирана след ремонт на покрива.
Слаботокови инсталации
Звънчева инсталация.
Звънчева и домофонна инсталация - пред входните врати на апартаментите са монтирани по 1 бутон с надпис и звънец, а на входната врата на сградата, входящо домофонно табло с домофонен говорител и звънчеви бутони. До входната врата от вътрешната страна на

апартамента е монтирано домофонно табло със слушалка и бутони. Инсталацията е скрита с проводник ПВ 5х0,5 мм^2 за домофонната и 3х0,5 мм^2 за звънчевата инсталация в тръбна мрежа. Инсталацията е амортизирана, на вх.А не работи – липсва домофонното табло.
Телефонна инсталация.
Телефонната инсталация е изпълнена с кабел ПВУ от комуникационен шкаф монтиран в сутерен до всяка крайна розетка. Телефонните излази завършват на телефонна розетка. Морално остаряла, не се използва.

Част: „ВиК“
Водопроводна и канализационна инсталации.
Водопроводна инсталация
Захранването с вода на жилищната сграда е с водопроводно отклонения (СВО) от уличния водопровод, изпълнено с поцинковани тръби Ø2“. След влизане на водопроводното отклонение в сутерена на вход А е монтиран общия водомерно - арматурен възел, измерващ разхода на вода в двата входа.
В жилищната сграда е изпълнена водопроводна инсталация за питейно битови нужди с долно разпределение:
– открита хоризонтална инсталация в сутерена на сградата от поцинковани тръби с различни диаметри
– вертикални водопроводни клонове за питейно битови нужди с поцинковани тръби с диаметри Ø1” до Ø3/4“
– инсталация в санитарните възли с поцинковани тръби скрити в мазилката на стените

Топла вода в жилищните апартаменти се осигурява от самостоятелни ел. бойлери, монтирани в санитарните възли.
Изпълнената водопроводна инсталация за студена вода по тавана на сутерена е неукрепена с топлоизолация, монтирана на част от водопровода. Арматурите към водомерния възел и спирателните кранове на водопровода в сутерена са корозирали. Общият водомер е подменен. Помещението с водомерния възел е непочистено. Водата във водопроводната инсталация е с променени качества, вследствие на вътрешна корозия по стените на водопровода. В сградата са изпълнявани частични ремонти в санитарни възли – подмяна на санитарни прибори и на водопроводна инсталация. Подменен е участък от ВВК на четвъртия етаж. По данни на собствениците няма течове от корозирали вертикални водопроводни клонове.

Канализационна инсталация.
В жилищната сграда е изпълнена канализационна инсталация за отвеждане на битови и дъждовни води:
– канализационна инсталация в санитарните възли - PVC тръби Ø50
– вертикални канализационни клонове ВКК по (4) клона във всеки вход - PVC тръби Ø 110 по етажите и каменинови тръби в сутерена
– вкопана канализация в сутерена – каменинови тръби Ø150
– вътрешни водосточни тръби PVC тръби Ø110
– самостоятелни сградни канализационни отклонения от всеки вход с бетонови тръби Ø150, заустени в уличния канал

Канализационната инсталация в сградата е в сравнително добро състояние. По данни на собствениците и от направеното заснемане в сутерена, няма течове от ВКК. Сутерена е сух. В сградата не са подменяни вертикални канализационни клонове, но са извършвани частични ремонти в санитарни възли. Каналът под настилката на сутерена провежда оразмерителните водни количества, няма запушвания. Около ревизионните шахти няма мокри петна.
Вертикалните канализационни клонове са продължени над покрива за вентилация, но липсват вентилационни шапки. Дъждоприемните воронки на покрива са демонтирани, което е

предпоставка за запушване на водосточните тръби.
Жилищната сграда е присъединена към водоснабдителната и канализационна система, експлоатирана от водоснабдителното дружество.

Част: „ОВК"
За отопление в сградата се използват камини, печки с водна риза на твърдо гориво, печки на твърдо гориво, ел. печки и климатици. За задоволяване на нуждите от топла вода са монтирани електрически бойлери.
Санитарните възли на жилищата се вентилират с осеви вентилатори.

Част: „Пожарна безопасност"
Жилищна сграда, изградена по строителна система „Едроплощен кофраж" /ЕПК– тип ГУСВ/, с фасадни панели;
В сутерена на сградата са изпълнени мазета към съответните апартаменти и необорудвана абонатна станция във вх. „А", което не се използва по предназначение.
По осигуреност на ел. снабдяване , жилищната сграда е ел. потребител „III - та категория".
По отношение на ел. инсталациите които са изпълнени в жилищната сграда, същите попадат в следната група на пожарна опасност - „ НО";
Съгл. чл.8 ал.1 от „ Н №1з -1971 за СТПН за осигуряване на БПП " сградите са клас на ФПО - Ф1 , подклас - Ф1.3 / многофамилни жилищни сгради /.
Съгл. чл.310 от „ Н №1з -1971 за СТПН за осигуряване на БПП "е I-ва група по отношение на мерките за обезопасяване.

При направения оглед беше установено:
В жилищната сграда няма поставена на видно място инструкция за осигуряване на пожарна безопасност .
Достъпа до жилищната сграда е осигурен от съществуваща улица и паркинг с асфалтова настилка и широчина на платното - 3,50 до 4,00 m, съгласно изискващият се min от 3,50 m по чл.27 / 4 / от „ Н №1з-1971 за СТПН за осигуряване на БПП " за коли на ПО.
Конструкцията на жилищните сгради е скелетна, масивна стоманобетонна конструкция. Стените и покривната конструкция са изпълнени от стоманобетонни елементи.
В съответствие с табл. 4 от „ Наредба №1з -1971 за СТПН за осигуряване на БПП" въз основа на етажността на жилищната сграда респективно ЗП < 2000 m2, е определена II-ра степен на огнеустойчивост ;
Характеристики на елементи на сградата:
– външни и вътрешни носещи стоманобетонни стени / 25 см / с REI 330 min и клас по реакция на огън А1, негорими 2h - стените съответстват;
– външни и вътрешни неносещи стоманобетонни стени с REI 120 min и клас по реакция на огън А1 , негорими 15 min стените съответстват ;
– стени на евакуационни коридори / стоманобетонни 25 см / с REI 120 min и клас по реакция на огън А1, негорими 45 min - стените съответстват;
– стоманобетонни плочи изпълнени с бетон В20 с дебелина на подовото покритие до 20 mm с REI 180 min и клас по реакция на огън А1 , негорими 45 min – плочите съответстват;
– стени на стълбища / стоманобетонни 25 см / с REI 330 min , и клас по
– реакция на огън А , негорими 2h – стените съответстват;
– площадки и рамена на стълбища стоманобетонни с REI 90 min и клас по реакция на огън А1, негорими 1h - елементите съответстват;
– покривни конструкции стоманобетонни, съгл. чл. 12 /1/ и табл. 3 от „ Н №1з- 1971 за СТПН за осигуряване на БПП", минималната огнеустойчивост, а също и минималния клас по реакция на огън не се нормира.

Входната врата на вход Б е PVC -120/220, остъклена с обикновено стъкло и посоката на

отваряне е по пътя на евакуация – навън. На вх. А е входната врата е дървена с посоката на отваряне срещу пътя на евакуация – навътре.

Стълбищната клетка в жилищната сграда е двураменни с осигурено естествено осветление / прозорци / съгласно чл. 50 ал.3 от „ Н №1з -1971 за СТПН за осигуряване на БПП ".
Стълбището не е затворено в стълбищна клетка чрез димоуплътнена самозатваряща се врата към всеки етаж съгл. чл. 47 ал.1 т.4 и чл. 47 ал.3 т.2 от „ Н №1з -1971 за СТПН за осигуряване на БПП ".

Раздел IV „Сертификати"
4.1.1. Сертификат за енергийна ефективност
4.1.2. Сертификат за пожарна безопасност.....X.....
4.1.3. Други сертификати.....X.....
4.2. Сертификати на строителни конструкции и/или строителни продукти: **Строежът е въведен в експлоатация от Държавна приемателна комисия, на която са предоставени бетонови дневници и протоколи от изпитвания на бетон и стомана.**
4.3. Декларации за съответствие на вложените строителни продукти
4.3.1. Декларации за съответствие на бетон
4.3.2. Декларации за съответствие на стомана
4.4. Паспорти на техническото оборудване
4.4.1. Паспорти на машини
4.5. Други сертификати и документи:

Раздел V „Данни за собственика и за лицата, съставили или актуализирали техническия паспорт"
5.1. Данни за собствениците:
Частна собственост съгласно предоставена от община Благоевград справка на собственици на самостоятелни обекти, Приложение № 6 както следва:
вход А
1. Стоян Иванов Стойчев – апартамент №1
2. Роса Александрова Янкова – апартамент №2
3. Елина Димитрова Захариева – апартамент №3
4. Венета Михайлова Вакадинова – апартамент №4
5. Емил Здравков Андонов – апартамент №5
6. Илия Миланов Костадинов – апартамент №6
7. Милчо Иванов Китанов – апартамент №7
8. Катя Миланова Калинкова – апартамент №8
9. Община Благоевград – апартамент №9
10. Божурка Иванова Стамболийска – апартамент №10
11. Валентина Георгиева Атанасова – апартамент №11
12. Мирослав Асенов Стамболиски – апартамент №12
13. Жана Спасова Лукарска – апартамент №13
14. Община Благоевград – апартамент №14
15. Кирил Павлов Шейтански – апартамент №15
16. Митре Ангелов Давидков – апартамент №16
17. Кирил Илиев Каракочев – апартамент №17
18. Деяна Димитрова Солтарийска – апартамент №18
19. Симеон Валентинов Димитров – апартамент №19
20. Надя Евтимова Пендуркова – апартамент №20
21. Бойко Георгиев Трайков – апартамент №21
22. Кирил Любенов Терзиски – апартамент №22
23. Димитър Александров Балев – апартамент №23

24. Димитър Александров Балев – апартамент №24

Вход Б

25. Божурка Иванова Стамболийска – апартамент №1
26. Петър Илиев Станоев – апартамент №2
27. Иван Лозаров Марковски – апартамент №3
28. Величка Георгиева Марчева – апартамент №4
29. Яница Николова Андреева – апартамент №5
30. Мариета Александрова Пиринска – апартамент №6
31. Никола Георгиев Чорбаджийски – апартамент №7
32. Георги Василев Попов – апартамент №8
33. Мехмед Алиов Орцев – апартамент №9
34. Росен Йорданов Евлогиев – апартамент №10
35. Стамен Йорданов Евтимов – апартамент №11
36. Иван Любенов Алексиев – апартамент №12
37. Валентин Спасов Китанов – апартамент №13
38. Николайчо Милчев Китанов – апартамент №14
39. Божура Стоименова – апартамент №15
40. Емил Венциславов Цветков – апартамент №16
41. Емил Венциславов Цветков – апартамент №17
42. Мирона Николова Кьосева – апартамент №18
43. София Стоянова Стойчева – апартамент №19
44. Алеко Георгиев Апостолов – апартамент №20
45. Ангел Димитров Грънчаров – апартамент №21
46. Йорданка Александрова Пензова – апартамент №22
47. Олег Николов Китанов – апартамент №23
48. Стефан Ангелов – апартамент №24

5.2. Данни и лиценз на консултанта:

„КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА" ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Вишнева" №12, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 131069757, Удостоверение №РК-0112/12.03.2014г., застрахователен договор № 04100100001830 от „ЗД ЕВРОИНС" АД, представлявано от Стоян Янков Янев – управител. Договор за изготвяне на технически паспорт № 98-00-244 / 17.11.2015 г.

5.2.1. Данни за наетите от консултанта физически лица
арх. Петко Стоянов Гунев - част „Архитектура"
инж. Петър Трайчов Чальовски - част „Конструктивна" и „Технически контрол"
инж. Румен Любенов Кумпелов - част „Електро"
инж. Божурка Николова Петрова - част „ВиК"
инж. Константин Димитров Димитриев - част „ОВК"

5.2.2. Номер и срок на валидност на лицензa: Удостоверение № РК-0112/12.03.2014г., валидност до 12.03.2019г.

5.3. Данни и удостоверения за придобита пълна проектантска правоспособност на проектантите на строежа……X……
5.4. Данни за техническия ръководител за строежите от пета категория
……X……

5.5. Данни и удостоверения за лицата, извършили обследването и съставили техническия паспорт на строежа:

арх. Петко Стоянов Гунев - част „Архитектура"
инж. Петър Трайчов Чальовски - част „Конструктивна" и „Технически контрол"
инж. Румен Любенов Кумпелов - част „Електро"
инж. Божурка Николова Петрова - част „ВиК"
инж. Константин Димитров Димитриев - част „ОВК"
Забележка. Част: А се съставя и при актуализация на техническия паспорт, както и при всяка промяна, извършена по време на експлоатацията на строежа.

Част: Б „Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти"
1.Резултати от извършени обследвания:
Ограждащите повърхности не отговарят на изискванията на ЗЕЕ и Наредба №7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради от 15.12.2004г , за което е представен отделен доклад за енергийно обследване;

Състоянието на общите части – стълбищна клетка, складови помещения, коридори в сутеренте и общи помещения е задоволително – забелязват се следи от течове, има паднала и олющена боя;

Основните материали, от които е изградена носещата конструкция са в добро състояние – не са претърпели видими повреди от силови и агресивни въздействия. От проведения оглед и обследване се установи, че носещата конструкция е в добро състояние и от понасянето на постоянни, временни и особени натоварвания през периода на експлоатация не са се развили недопустими деформации. Не бяха установени отклонения в проектните кофражни размери и армировката, промени в характеристиките на бетона и армировката, повреди от корозия, стареене, деформации на земната основа и др. През периода на експлоатация не са извършвани строително-монтажни работи, които да променят категорията на сградата по степен на значимост. Изпълнената носеща конструкция съответства на изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждане на строежа в експлоатация. Състоянието на носещите стоманобетонни елементи на конструкцията не предполага промяна на съществуващата устойчивост и носимоспособност на сградата срещу вертикални и хоризонтални натоварвания и въздействия, заложени в проекта и реализирани в строителството.

На основание чл. 6 от „Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони" може да се даде положителна оценка за сеизмична осигуреност на сградата.

Водопровод и канализация.
След направен оглед на място се достигна до заключението, че изградените водопроводна и канализационна инсталации са остарели, на места корозирали и амортизирани. По част от водопроводната инсталация има течове. Светлото сечение на поцинкованите водопроводни тръби е много малко. Даметрите на главната хоризонтална мрежа и ВВК са недостатъчни да провеждат оразмерителните водни количества за питейно битови нужди с допустими скорости. Инсталацията не е укрепена и топлоизолирана. По водопроводните тръби има конденз. Необходима е цялостна подмяна на главната хоризонтална водопроводна инсталация в сутерена на сградата със строителни материали, с цел недопускане на течове, които от своя страна биха довели до овлажняване и разрушаване на бетона, и корозия на армировката в сутеренните стени и компрометиране на основите на сградата. Наложителна е подмяна и укрепване на вертикалните водопроводни клонове (ВВК) и вертикалните канализационни клонове (ВКК) за да не се допуска въздействие върху целостта на стоманобетонните елементи от носещата конструкция и запазване на тяхната устойчивост и носимоспособност.
Необходимо е да се извърши подмяна и укрепване на водосточните тръби и включването на дъждоприемниците към тях, което ще изключи възможността от недопустимо влияние на

атмосферните води върху вертикалните и хоризонталните, стоманобетонни елементи от носещата конструкция на сградата, и няма да се допусне увреждане на бъдещата фасадна топлоизолация.

Електроинсталация.
В резултат от извършеното обследване съгласно чл.20 от Наредба № 5 от 2006г. и цитираните по-горе нормативни документи електрическата инсталация на сградата е годна и безопасна за експлоатация съгласно мерките за поддържане и осигуряване на обекта. Електрически инсталации, табла и осветителни тела които са амортизирани и не отговарят напълно на изискванията на „Наредба № 3 от 09.07.2004г. за устройство на електрическите уредби и електропроводните линии“ подлежат на подмяна с нови, които да се въведат в експлоатация след тяхното изпитване.

Пожарна безопасност.
От направеното обследване се установява, че създадените условия за евакуация не отговарят на нормативните изисквания за пожарна безопасност. Конструктивните елементи, от които е изградена сградата отговарят на изискванията на нормативните документи за пожарна безопасност.
Входната врата към сутерена /мазетата/, която отделя стълбищната клетка за етажите е необходимо да бъде със степен на огнеустойчивост EI90.

2.Необходими мерки за поддържане на безопасната експлоатация на строежа и график за изпълнение на неотложните мерки.

Задължителни мерки:
Дейности по конструктивно възстановяване/усилване/основен ремонт:
– Да се извърши ремонт на зони (западна фасада вход „Б“) с паднала бучарда от външна сутеренна стена и зона с пукнатина в бучарда на вход „А“, с цел недопускане проникване на атмосферни води в сутеренните стени.
– Необходимо е незабавно да се извършат репарационни дейности от типа „обработка на повърхности на стоманобетонни елементи и разкрита армировка от площен характер” на зона с разрушен бетон и корозирала армировка в плочата над сутерена в зоната на избените помещения. Наложително е: почистване на бетона и армировката (ръчно или машинно отстраняване на част от бетона около повредения участък, ръчно или машинно почистване на армировката до блясък), обезпрашаване и водонапиване на повредената зона, полагане на грунд за възстановителен разтвор, полагане на възстановителен разтвор (двукомпонентна смес, която се полага от 30 до 120 минути след грундирането). Обработката на повредената повърхност и разкритата армировка е наложителна, с цел предпазване на плочите от загуба на устойчивост, недопустими деформации, провисвания и изменения на геометрията на плочата.
– Своевременно да бъде извършен ремонт на дефектиралите участъци (с пукнатини и разрушения по бучарда) около входовете на сградата, с цел предпазване от по-нататъшно разрушаване и запазване целостта на стоманобетонните елементи от конструкцията на сградата.
– Обработване, посредством циментова стабилизация, на пукнатини в шпакловката и мазилката на стените при входовете на сградата, пукнатини между тухлена зидария и таванска плоча над последния етаж и пукнатини между тухлена зидария и покривна плоча над стълбищна клетка
– Необходимо е своевременно да се извърши ремонт на балконски парапети на неостъклени балкони, като се изпълнят допълнителни връзки „парапет-стена” чрез анкериране на стоманени елементи и да се обработят фугите между плътна част на парапета и стената в съседство, с цел недопускане навлизането на атмосферни води.
– Необходимо е незабавно да бъдат отремонтирани пукнатини, следствие на теч между

таванните панели над стълбищните клетки, и на двата входа, с цел да не се достигне до компрометиране стоманобетонните елементи.
Обновяване на общите части на входовете;
– цялостен ремонт на хидроизолацията на покрива, покрива над асансьорната шахта и подмяна на ламаринената обшивка по бордове, комини и др. на двата входа;
– да се премахне отлепената мозайка по цоклите и се изпълни нова на проблемните места;
– на входната козирка на вход А, да се извърши: ремонт на челото; хидроизолацията на плочата на двата входа;
– изкърпване, подмяна и почистване на замърсени и дефектирали участъци от вътрешната мазилка в общи части на сутерена, стълбищната клетка и подходите към машинното помещение на покрива на двата входа;
– освежаване чрез боядисване на стълбищнате клетки, където това не е направено;
– Цялостна подмяна на електроинсталациите и осветителните тела /там където не са подменени със съвременни/ в общите части в сградата за двата входа, съобразена с „Наредба № 3 от 09.07.2004г. за устройство на електрическите уредби и електропроводните линии".
– Инсталиране на система за автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части на двата входа.
– Цялостна подмяна на заземителната и мълниезащитна инсталации на сградата.
– За всеки вход да се изпълнят самостоятелни водомерно-арматурни възли в съответствие с чл.27 (ал.4); чл.29 от Наредба № 4 от 17.06.2005 г с полиетиленови тръби висока плътност с диаметър провеждащ оразмерителните водни количества.
– В съответствие с чл.207 (1) от Наредба № Із – 1971 от 29.10.2009 г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, в сградата да се изпълнят сухотръбия с диаметър Ø2" с изводи със спирателни кранове и съединители тип „щорц", разположени в непосредствена близост до входа и евакуационните стълбища на всеки етаж;
– Входната врата на вход А да се изпълни по посоката на евакуация – чл.43 ал.1 т.2 от „Н №Із - 1971 за СТПН за осигуряване на БПП ".
– Да се отдели сутерена от стълбищната клетка с врата със степен на огнеустойчивост EI90.
– Да се монтират липсващите вентилационни шапки на ВКК и дъждоприемни воронки;
– Подмяна и изолиране на вертикалните водопроводни клонове в двата входа сградата;
– Подмяна и изолиране на хоризонталните водопроводни клонове в общите части на двата входа на сградата;
– Подмяна на вертикалните канализационни клонове и водосточните тръби в двата входа на сградата;
– След извършване на ремонтните работи, водопроводната и канализационна инсталации да се изпитат на якост и водонепропускливост, а водопровода да се дезинфекцира и промие;
Изпълнение на мерки за енергийна ефективност
– подмяна на дограма (прозорци, врати, витрини и др.) където не е сменена дървената дограма;
– топлинно изолиране на външните ограждащи елементи за жилищата (външни стени, тавани и подове).

Препоръчителни мерки:
– Ремонт на тротоара, осигуряващ достъпа до входовете на сградата – отстраняване на пропадналите места и спукани плочи;
– Преоборудване на Главните разпределителни ел.табла.
– При планирана цялостна реконструкция на сградата да се предвиди цялостна подмяна на електроинсталациите и електрическите табла в апартаментите, съобразена с „Наредба № 3 от 09.07.2004г. за устройство на електрическите уредби и електропроводните линии";
– Ежегодно замерване на контролираните параметри от лицензирана електролаборатория. При отклонение от нормите същите да се подменят и въведат в съответствие с изискванията.

Съгласно изискванията на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради от 15.12.2004 г., сградата трябва да се топлоизолира и да се подмени фасадната дограма. Това е предмет на инвестиционен проект, отчитащ изводите и препоръките от енергийно обследване на сградата.

3. Необходими мерки за безопасната експлоатация на строежа

Във връзка с бъдещата експлоатация на сградата е необходимо съхраняване на целостта на строителните конструкции – недопускане на повреди или умишлени нарушения (разбиване на отвори, намаляване на сечението, премахване на елементи и др.) на носещите елементи: стени, колони, греди, панели и др. Не трябва да се допуска нерегламентирана промяна на предназначението на строежа, вкл. чрез надстрояване, пристрояване или ограждане на части от сградата и съоръженията, или строителни дейности при които ще се засягат по някакъв начин носещите елементи от конструкцията на съществуващите постройки с цел запазване на съществуващата на настоящият етап устойчивост и носимоспособност на сградата срещу външни, вътрешни, постоянни и временни, експлоатационни и сеизмични въздействия. Необходимо е при експлоатацията на сградата да се гарантира съхраняване на целостта на строителната конструкция. Всяка необмислена, несъгласувана и неодобрена промяна ще компрометира състоянието на носещата конструкция и ще доведе до недопустими деформации и намаляване експлоатационната годност на съществуващата сграда

Необходимо е строго спазване на правилата и нормите за пожарна безопасност, здраве, защита от шум и опазване на околната среда, вкл. предпазване от подхлъзване, спъване, удар от падащи предмети и др.

При експлоатацията на сградата трябва да се съблюдава за нормалната експлоатация и поддържането на сградните инсталации, мрежите и системите, а така също и поддържане в експлоатационна годност и правилна експлоатация на пътническия асансьор.

Да не е налице свободен достъп на хора до главното електрическо табло на сградата.

Да не е налице свободен достъп на хора до машинното помещение на асансьора.

Да се поддържа непрекъснато освободен от всякакви предмети водомерния възел на сградата.

4. Данни и характеристики на изпълнените дейности по поддържане, преустройство и реконструкция на строежа – В периода на експлоатация са извършвани строително - ремонтни и други дейности свързани с преустройства на отделни помещение в сградата. Ремонтните дейности, преустройства и подмяна на материали за довършителни работи са били частични, в различен период от експлоатацията на сградата. Съществуват и части от сградата, които през целия експлоатационен период не са били ремонтирани.

5. Срокове за извършване на основни ремонти по отделните конструкции и елементи на строежа.

Експлоатационни срокове за по-важните СМР:

5.1. Стоманобетонни конструктивни елементи – 50 год.

Дейности по конструктивно възстановяване/усилване/основен ремонт:

5.1.1. да се извърши ремонт на зони (западна фасада вход „Б“) с паднала бучарда от външна сутеренна стена и зона с пукнатина в бучарда на вход „А“, с цел недопускане проникване на атмосферни води в сутеренните стени.

5.1.2. необходимо е незабавно да се извършат репарационни дейности от типа „обработка на повърхности на стоманобетонни елементи и разкрита армировка от площен характер” на зона с разрушен бетон и корозирала армировка в плочата над сутерена в зоната на избените помещения. Наложително е: почистване на бетона и армировката (ръчно или машинно отстраняване на част от бетона около повредения участък, ръчно или машинно почистване на армировката до блясък), обезпрашаване и водонапиване на повредената зона, полагане на грунд за възстановителен разтвор, полагане на възстановителен разтвор (двукомпонентна

смес, която се полага от 30 до 120 минути след грундирането). Обработката на повредената повърхност и разкритата армировка е наложителна, с цел предпазване на плочите от загуба на устойчивост, недопустими деформации, провисвания и изменения на геометрията на плочата.
5.1.3. с воевременно да бъде извършен ремонт на дефектиралите участъци (с пукнатини и разрушения по бучарда) около входовете на сградата, с цел предпазване от по-нататъшно разрушаване и запазване целостта на стоманобетонните елементи от конструкцията на сградата.
5.1.4. обработване, посредством циментова стабилизация, на пукнатини в шпакловката и мазилката на стените при входовете на сградата, пукнатини между тухлена зидария и таванска плоча над последния етаж и пукнатини между тухлена зидария и покривна плоча над стълбищна клетка
5.1.5. необходимо е своевременно да се извърши ремонт на балконски парапети на неостъклени балкони, като се изпълнят допълнителни връзки „парапет-стена" чрез анкериране на стоманени елементи и да се обработят фугите между плътна част на парапета и стената в съседство, с цел недопускане навлизането на атмосферни води.
5.1.6. необходшмо е незабавно да бъдат отремонтирани пукнатини, следствие на теч между таванните панели над стълбищните клетки, и на двата входа, с цел да не се достигне до компрометиране стоманобетонните елементи.
5.2. Покривни покрития – 15 год.
5.2.1. цялостен ремонт на хидроизолацията на покрива, покрива над асансьорната шахта и подмяна на ламаринената обшивка по бордове, комини и др. на двата входа;
5.2.2. на входната козирка на вход А, да се извърши: ремонт на челото; хидроизолацията на плочата на двата входа;
5.3. Фасади всички видове – 20 год.
5.3.1. Съгласно изискванията на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност: Задължително топлинно изолиране на външните ограждащи елементи за жилищата (външни стени, тавани и подове).
5.4. Дървени прозорци – 20 год.
5.4.1. Съгласно изискванията на ЗЕЕ и Наредба № 7 за енергийна ефективност на сградата. Задължителна подмяна на дограма (прозорци, врати, витрини и др.) където не е сменена дървената дограма;
5.5. Фасадни мазилки всички видове – 20 год.
5.5.1. изкърпване, подмяна и почистване на замърсени и дефектирали участъци от вътрешната мазилка в общи части на сутерена, стълбищната клетка и подходите към машинното помещение на покрива на двата входа;
5.5.2. необходимо освежаване чрез боядисване на стълбищнате клетки, където това не е направено;
5.6. Фасадни бучарди по цокли и мозайка – 30 год.
5.6.1. да се премахне отлепената мозайка по цоклите и се изпълни нова на проблемните места;
5.7. Вътрешно кабелно захранване – 30 год.
5.7.1. цялостна подмяна на електроинсталациите и осветителните тела /там където не са подменени със съвременни/ в общите части в сградата за двата входа, съобразена с „Наредба № 3 от 09.07.2004г. за устройство на електрическите уредби и електропроводните линии".
5.7.2. инсталиране на система за автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части на двата входа.
5.7.3. цялостна подмяна на заземителната и мълниезащитна инсталации на сградата.
5.8. Вътрешни канализационни и водопроводни инсталации – 20 год.
5.8.1. да се монтират липсващите вентилационни шапки на ВКК и дъждоприемни воронки;
5.8.2. подмяна и изолиране на вертикалните водопроводни клонове в двата входа сградата;
5.8.3. подмяна и изолиране на хоризонталните водопроводни клонове в общите части на двата входа на сградата;
5.8.4. подмяна на вертикалните канализационни клонове и водосточните тръби в двата входа

на сградата;
5.8.5. след извършване на ремонтните работи, водопроводната и канализационна инсталации да се изпитат на якост и водонепропускливост, а водопровода да се дезинфекцира и промие;
5.8.6. за всеки вход да се изпълнят самостоятелни водомерно-арматурни възли в съответствие с чл.27 (ал.4); чл.29 от Наредба № 4 от 17.06.2005 г с полиетиленови тръби висока плътност с диаметър провеждащ оразмерителните водни количества.
5.8.7. в съответствие с чл. 207 (1) от Наредба № Із – 1971 от 29.10.2009 г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, в сградата да се изпълнят сухотръбия с диаметър Ø2" с изводи със спирателни кранове и съединители тип „щорц", разположени в непосредствена близост до входа и евакуационните стълбища на всеки етаж;
5.8.8. входната врата на вход А да се изпълни по посоката на евакуация – чл.43 ал.1 т.2 от „Н №Із - 1971 за СТПН за осигуряване на БПП ".
5.8.9. да се отдели сутерена от стълбищната клетка с врата със степен на огнеустойчивост EI90.

6. Срокове за извършване на текущи ремонти по отделните конструкции и елементи на строежа. Експлоатационни срокове за по-важните СМР:
6.1. Сглобяеми стоманени и смесени стоманобетонови и стоманени – 40 год.
6.2. Улици, тротоари – 40 год.
7. Срокове за извършване на технически прегледи по отделните конструкции и елементи на строежа
Сроковете и предписаните мерки са отразени /вписани/ в точка 5 от настоящата част.

Част: В „Указания и инструкции за безопасна експлоатация" относно:
1.Съхраняване на целостта на строителната конструкция-недопускане на повреди или умишлени нарушения (разбиване на отвори, намаляване на сечението, премахване на елементи и др.) на носещите елементи: стени, колони, шайби, греди, плочи и др.
– Да не се допуска засягане на носещи конструктивни елементи, без наличието на одобрен проект и издадено разрешение за строеж.;
– Да не се допуска извършване на дейности, като преместване на съществуващи стоманобетонни елементи и направа на отвори в тях, ако се засягат носещи конструктивни елементи или се увеличава натоварването върху тях.
2.Недопускане на нерегламентирана промяна на предназначението на строежа, която води до превишаване на проектните експлоатационни натоварвания и въздействия, вкл. чрез надстрояване, пристрояване или ограждане на части от сградата и съоръжението.
– Смяна предназначението на строежа или части от него, пристрояване и надстрояване се допуска след проведена процедура по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж.
– Разрешено е извършване на текущи ремонти (подобряване и поддържане в изправност на сградата, инсталациите и съоръженията в нея), при които не се засяга носещата конструкция на сградата, не се променя предназначението на помещенията и не се увеличават натоварванията, като същите се извършват от специализирани групи.
– При обследването е установено, че носещата конструкция на сградата има необходимата конструктивна сигурност към момента на обследването. Надеждната експлоатация в бъдеще може да се гарантира, при условие, че не променят съществуващите архитектурни разпределенията, не се нарушава целостта на конструктивните елементи и не се променя нейното предназначение. При евентуални преустройства задължително да се проверява устойчивостта и носимоспособността на конструктивните елементи, както за хоризонтални, така и за вертикални въздействия.

3. Спазване на правилата и нормите за пожарна безопасност, здраве, защита от шум и опазване на околната среда, вкл. предпазване от подхлъзване, спъване, удар от падащи предмети от покрива или фасадата и др.

– Да се изготви инструкция за противопожарна защита, с която да бъдат инструктирани живущите в сградата. Същата да бъде поставена на видно място.

Необходимо е:

– Района на сградата да се почиства от сняг, лед и кал и други, а в случай на необходимост да се посипва с пясък или сгур.

– В случай на извършване на текущ ремонт, мястото за бъде обезопасено, като се допускат за работа само специализирани лица.

– За отпадъците да се използват контейнери;

– при реконструкция, основно обновяване (рехабилитация), основен ремонт или преустройство на строежите, както и при извършване на строителни и монтажни работи в тях, за които се изисква разрешение за строеж съгласно глава осма, раздел III от ЗУТ, да се изготви проект по част пожарна безопасност, с цел спазване на изискванията на Наредба № Із-1971.

4. Нормална експлоатация и поддържане на сградните инсталации, мрежите и системите срокове за ремонти.

Електроинсталации – ежегодно замерване на контролираните параметри от лицензирана лаборатария

5. Поддържане в експлоатационна годност на пътническите асансьори, на подвижните платформи, на подемниците и др.

– Асансьора, който е в експлоатация, подлежи на функционални проверки за изправността и действието на асансьора и предпазните му устройства от лицето, което поддържа асансьора;

– Функционалните проверки, техническото обслужване и планово-предупредителните ремонти на асансьорите се извършват в срокове и по ред, определени в инструкциите на производителя. Ако в инструкцията не е определен срок за функционалните проверки, те се извършват най-малко веднъж на 30 дни (чл.9, ал.2 от Наредбата за безопасна експлоатация и технически надзор на асансьори);

– Поддържането в експлоатационна годност на пътническия асансьори др. да се извършва в съответствие с изискванията на „Инспекция за държавен технически надзор".

6. Правилна експлоатация и поддържане на съоръженията с повишена опасност:

В сградата не е установено наличие на съоръжения с повишена опасност.

1. _____
(арх. Петко Гунев)

2. _____
(инж. Петър Чальовски)

3. _____
(инж. Румен Кумпелов)

4. _____
(инж. Божурка Петрова)

5. _____
(инж.Константин Димитриев)

6. _____
(инж. Димитър Яръмов)

„КОНСУЛТАНТСКА ИНЖЕНЕРНА ГРУПА" ООД

_____
(инж. Стоян Янев)