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 № вход А - 04279.616.53.5; вход Б - 04279.616.53.6;

Рег. №368-04279.616.53.5;6/21.12.2015г.

Строеж:**„Многофамилна жилищна сграда“**

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

Местонахождение: **гр. Благоевград, ул. „Петър Зографски“ № 6, сграда с идентификатори: вход А - 04279.616.53.5;вход Б - 04279.616.53.6;**

Регистрационен № вх. А-04279.616.53.5; вх. Б-04279.616.53.6 Рег. №: 368/2015г.

Част А „Основни характеристики на строежа"

Раздел I „Идентификационни данни и параметри"

1.1.Вид на строежа: **Многофамилна жилищна сграда;**

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: **вх. А-04279.616.53.5**
№ на кадастрален район: **616**
№ на поземлен имот: **53**
№ на сграда: **5**
строително съоръжение: .....Х.....

1.4. Идентификатор на строежа: **вх. А-04279.616.53.6**
№ на кадастрален район: **616**
№ на поземлен имот: **53**
№ на сграда: **5**
строително съоръжение: .....Х.....

1.5. Адрес: **гр. Благоевград**
(област, община, населено място)
ул. „Петър Зографски" № 6
(улица №, ж. к., квартал, блок, вход)

1.6. Година на построяване: **1979 г.**

1.7. Вид собственост: Частна собственост, съгласно предоставена от Община Благоевград справка на собственици на самостоятелни обекти, Приложение № 6.

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

1.8.1. Вид на промените: **За 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;
– частично зазиждане на балконите и монтаж на прозоречна дограма, като площта им се приобщава към помещението зад тях;
– частичен ремонт на покривната хидроизолация на вх.Б;
(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: .....Х.....
(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: .....Х.....
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: **вх. „А" и „Б",**
партерен етаж – 731,93 м^2;
типов етаж – 520,49м^2;
десети етаж, вх. „Б" – 222,30м^2;
сутерен – 731,93 м^2;
машинни / асансьор – 43,00м^2

Разгъната застроена площ:
жилищна част : – 5159,15 м^2;
със сутерен : – 5891,08м^2;

2.1.2. Обеми:
Застроен обем: – 17755,46 м^3
Полезен обем: – 15091,75 м^3;

2.1.3. Височина: вх. „А" – 27,91м; вх. „Б" – 30,73м

брой етажи: вх. „А" – 10, надземни: 9, полуподземни: 1, подземни: ……..;
вх. „Б" – 11, надземни: 10, 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 телефонно;
(в т.ч. сградни инсталации, сградни отклонения, съоръжения, технологично оборудване, системи за безопасност и др.)
Съоръжения – 1бр асансьор на всеки вход
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:
Жилищната сграда е изпълнена с масивна, стоманобетонна, носеща конструкция с носещи стоманобетонни основи, стени, колони, шайби и плочи. Фундирането е осъществено с помощта на монолитна, стоманобетонна, фундаментна плоча. Върху фундаментната плоча са изпълнени монолитни, стоманобетонни, сутеренни стени до първото етажно ниво. Като връхна конструкция са изградени монолитни, стоманобетонни, плочи между отделните етажни нива. Характерното за връхната конструкция е „строителната система" за изпълнение на плочите – пакетно повдигани плочи. Системата пакетно повдигани плочи представлява безгредова, скелетна конструкция от сглобяеми колони, изпълнени на място плочи и монолитни зони (ядра). Върху изпълнени основи се изпълнява бетонна площадка, върху която последователно се изливат, една върху друга, всички необходими за сградата стоманобетонни подови конструкции, като всяка от тях служи за кофражно дъно на по-горната. Сцеплението между плочите се осуетява посредством подходяща смазка, разделителна мушама или фолио. За сглобяемите колони се оставят отвори в плочите. Отвори в плочите се оставят и за преминаване на повдигателни пръти, прикрепени към хидравлични крикове, чрез които се повдигат „П-образни" стоманени рамки. Чрез задвижване на хидравличните крикове започва издърпване на повдигателните стоманени пръти и стоманените рамки, с което се привежда в движение отдолу нагоре целия „пакет" от изпълнените стоманобетонни плочи. На даденото етажно ниво, под плочите, се монтират предварително изработени стоманобетонни колони, плочите се „отпускат" върху колоните и чрез заварки се изпълнява връзката между колоните и най-долната плоча. Стоманените „П-образни" рамки се изтеглят нагоре и се фиксират на нова позиция. Извършва се временно укрепване на етажа, а стоманените пръти се закотвят към следващата, отдолу нагоре, стоманобетонна плоча, с което подготовката за издигане на пакета до проектно положение на следващия етаж е завършена. Оттук нататък описаните операции се повтарят колкото пъти е необходимо до закрепване на най-горната плоча. При тази строителна система устойчивостта на конструкцията срещу хоризонтални сили се гарантира от изпълнението на монолитни зони (ядра). За достъп до различните етажни нива са изградени стълбищни рамена, разположени в самостоятелна стълбищна клетка. Като вертикални носещи елементи са монтирани стоманобетонни сглобяеми колони и монолитни, стоманобетонни шайби (обединени в монолитно ядро). Колоните поемат въздействията от основна комбинация на натоварване, а стоманобетоновите стени (шайби), поемат както товарите от основна комбинация, така и осигуряват антисеизмичната устойчивост на сградата. Вертикалните натоварвания и въздействия от собствено тегло и полезен товар се предават от плочите чрез колоните и шайбите на фундаментите, а от там и на земната основа.

Основи и сутеренни стени
Фундирането е осъществено с помощта на монолитна, стоманобетонна, фундаментна плоча. Върху фундаментната плоча са изпълнени монолитни, стоманобетонни, сутеренни стени до първото етажно ниво с дебелини 40см (по фасади в зони с предназначение за укрития), 25см (външни и вътрешни, носещи стени) и 12см (преградни, неносещи тухлени стени). От направеният оглед на достъпните за това места, е видно, че фундаментите и стените са в добро състояние – без видими деформации (слягане, напукване и поддаване). Състоянието им показва, че вследствие на експлотацията им през годините те не са претърпели каквито и да е изменения. При обследването 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 с паднала мазилка по цокъла на вход „А" и паднала облицовка по цокъла на вход „Б". Необходимо е да се извърши ремонт на мазилката и облицовката, като тя бъде възстановена с цел недопускане проникване на атмосферни води в сутеренните стени.
Колони и стоманобетонни стени (шайби)
Като носещи вертикални елементи на конструкцията, по цялата височина на сградата, са монтирани заводски изпълнени стоманобетонни колони и са изградени монолитни

стоманобетонни стени (шайби). Сглобяемите стоманобетонни колони са с размери 25см/50см. Изпълнени са с бетон БМ300 и стомана А I (ф) и А III (N). Монолитните стоманобетонни стени (шайби) са с дебелина 25см. От направеният оглед е видно, че състоянието на сглобяемите колони и стоманобетонните шайби е добро. Резултатите от обстойното им обследване показват, че вертикалните носещи елементи 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.

Плочи

Системата пакетно повдигани плочи представлява безгредова, скелетна конструкция от сглобяеми колони, изпълнени на място плочи и монолитни зони (ядра). Подовите конструкции, като елемент на масивната носеща конструкция, са стоманобетонни, пакетно повдигнати плочи. По етажите плочите са с дебелина 20см (над сутерена, между етажите и над асасьорна клетка), 12см и 14см (покривната плоча и таванска плоча над стълбищни рамена). При обстойният оглед на плочите се установи, че състоянието им е добро. Не бяха констатирани наличие на недопустими пукнатини и деформации, следствие досегашната експлоатация. Няма забелязани провисвания, деформации, 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, тавански и покривни, стоманобетонни елементи. При огледа на плочите над сутерена и на двата входа бяха установени зони с разрушен бетон и видима, корозирала армировка на плочата. Налице е и зона в козирката над вход „А“ с разрушен бетон. Необходимо е незабавно да се извършат репарационни дейности от типа „обработка на повърхности на стоманобетонни елементи и разкрита армировка”. 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 на сградата

Външните зидове по фасадите са с дебелина 25см. Зидовете нямат носеща функция. От направеният оглед е видно, че външните стени са в добро състояние, без да са се развили повреди от действието на възникващите в тях усилия. При огледа бе установено, че следствие на атмосферните влияния, положената мазилка, върху част от тухлените стени оформящи входовете на сградата е паднала и има опасност от компрометиране на тухлената зидария под нея. Необходимо е своевременно да бъде изпълнена нова мазилка с цел предпазване на тухления зид.

Вътрешни стени

Вътрешните зидове са с дебелина 9см и 25см. Вътрешните зидове нямат носеща функция. За неносещата функция на вътрешни зидове се съдеше от дебелината им, материала от който са изпълнени и от повтаряемостта им по етажите. Състоянието на стените е добро – без пукнатини, смачквания и местни разрушения.

Стълбищни рамена

За връзка между отделните етажни нива са изпълнени монолитни, стоманобетонни, стълбищни рамена. Стълбищните рамена са конзолни и са „запънати” в ограждащите ги стоманобетонни шайби. Резултатите от обследването им показват, че състоянието на стълбищните рамена е добро и са запазили своята геометрия и от там своята сигурност и устойчивост, заложени им в процеса на проектиране и изграждане. За достъп от околния терен до вход „Б“ на сградата е

изпълнено монолитно, стоманобетонно стълбище. При огледа бе установено наличие на пукнатини в стъпалата и пукнатини между стъпалата. Налице е и фуга между входна площадка и тротоарна настилка при вход „А“. Това най-вероятно се дължи на навлизане на атмосферни води в основите на стълбищното рамо и входните площадки. Необходимо е да се извършат ремонтно-възстановителни работи: да се отстрани мозаечната облицовка в зоната на пукнатината; да се разкрие основата на стълбищното рамо и допълнително да се положи бетон с цел укрепване на основата и стените; да се изпълнят допълнителни връзки на стълбищното рамо и партерното ниво на сградата; да се изпълни нова облицовка на стъпалата и входните площадки.

Балконски парапети
Като ограждащи елементи на балконите са изпълнени балконски парапети. Балконските парапети включват хоризонтална стоманена ръкохватка, плътна част и ажурна част. 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 бе установено, че състоянието им е добро. Не бяха установени недопустими отклонение в проектното им положение и неблагоприятни разрушения и деформации.

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 масивна, стоманобетонна, носеща конструкция с носещи стоманобетонни основи, стени, колони, шайби, греди и плочи по „строителната система” – пакетно повдигани плочи. 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. Прозорците в сутерена са еднокатни дървени в лошо състояние със счупени или липсващи стъкла. Прозорци на стълбищната площадка са дървени - в лошо състояние, дограмата е изметната и трудно се затваря, има счупени стъкла. Има течове в санитарни възли от запушени сифони и непочистени канализационни отклонения. В помещенията на партера има течове от канализационните отклонения в санитарните възли на първият етаж. И в двата входа има течове от водосточни тръби. 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, на ул. „Петър Зографски" № 6, вх. „А" и „Б", представлява част от жилищна група, състояща се от жилищни блокове на улица „Васил Левски" № 13, вх. „А", „Б", „В" и вх. „Г", жилищен блок на ул. „Петър Зографски № 6 вх. „А" и „Б", изградени по строителна система Пакетно Повдигани Плочи /ППП/. Блоковете са долепени „на калкан". Предмет на обследването е жилищният блоков на ул. „Петър Зографски № 6 вх. „А", „Б"
Жилищна сграда, блок 6 – вход „А" е със девет надземни етажа, а вх. „Б" – с десет и с частично вкопани сутерени. В партерниите етажи са разположени магазини и спомагателни помещения. В жилищните етажи на вход „А" са разположени по три апартамента на етаж, а във вход „Б" - по два апартамента на етаж. Покривът е „студен", плосък. Всеки вход е със стълбищна клетка с асансьор и машинно помещение на покрива. От машинното помещение се излиза на покрива. Сградата е долепена е „на калкан" до вх. „Г" на бл. 13 от северозапад. Входовете за жилищната част, са от североизток.
Първият, партерен, етаж излиза извън границите на жилищните етажи.В него са разположени магазини. Пред магазините, от югозападната и югоизточната страна на сградата, е изпълнена открита тераса, достъпна от уличния тротоар.
Във всеки вход, има неизползваеми по предназначение помещения със сметопровод, достъпни от междинните стълбищни площадки. Под тях, до входовете, се намират неизползваеми по предназначение помещения за смет.
Констатации от проучването и обследването.
Петър Зографски" №6, вх. „А" и „Б"
Констатации и описание на сградата.
Теренът, на който е построена сградата, е равен. Пред входовете на сградата, от североизток, е изграден тротоар с плочник от бетонови плочи.
Пред магазините, от югозападната и югоизточната страна на сградата, е изпълнена открита тераса, достъпна от уличния тротоар.
Сградата се състои от:
Сутерен :
– Вход „А" – състои се от стълбищно рамо; два асансьора; коридори, осветени от "английски дворове" от югозапад и югоизток и директно от североизток; складови помещения; складови помещения магазините; общо помещение, хидрофор. Част от сутерена е била проектирана и изградена като ПРУ с метални капаци на прозорците от североизток.;
– Вход „Б" - състои се от стълбищно рамо; два асансьора; коридори, осветени от „английски дворове" от югозапад и югоизток и директно от североизток; складови помещения; необорудвана абонатна станция, общо помещение,. Част от сутерена е била проектирана и изградена като ПРУ с метални капаци на прозорците от североизток.;
Надземни етажи
– Първи /партерен/ етаж – състои се от: /общо за двата входа/ Входни площадки - от североизток на кота – 1.40 м. До тях се намират неизползваеми по предназначение помещения за смет. В преддверието има пощенски кутии и врата към сутерена. След преддверието започват стълбищните клетки с по два асансьора на вход.
– За вх. „А" - етажът излиза извън границите на жилищните етажи. В него са разположени магазини, помещение за хидрофор и два гаража.
– За вх. „Б" - етажът излиза извън границите на жилищните етажи. В него са разположени

магазини и проход, до вх. „Г" на сградата на ул- „Васил Левски" №13.
– Пред магазините на вход „А", от югоизток и югозапад и пред магазините на вх. „Б" от югозапад, е изградена открита тераса, с площ 143,94м^2, достъпна от уличния тротоар.
Жилищни етажи:
– За вх. „А" /8 етажа, 24 апартамента/ – всеки етаж се състои от стълбищна клетка с два асансьора, етажна площадка, един тристаен и два двустаини апартамента.
– Апартаменти №№ - 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19 и 22, са тристайни, с изложение североизток, югоизток и югозапад и се състоят от: входно антре, коридор, дневна, кухня, две спални, дрешник и баня с тоалетна и отделна тоалетна;
– Апартаменти №№ - 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20 и 23, са двустайни, с изложение югозапад 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 североизток – югозапад и се състоят от: входно антре, коридор, дневна, кухня, спалня, дрешник и баня с тоалетна;
– За вход „Б" /9 етажа, 18 апартамента// – всеки етаж се състои от стълбищна клетка с два асансьора, етажна площадка и два тристайни апартамента с изложение североизток – югозапад и се състоят от: входно антре, коридор, дневна, кухня, две спални, дрешник, баня с тоалетна и отделна тоалетна;
Междуетажна стълбищна площадка – достъп до недействащо, по предназначение, помещение за сметопровод. Използва се като склад.
За отопление в сградата, се използват: печки с водна риза на твърдо гориво, печки на твърдо гориво, ел. печки и климатици. За топла вода са монтирани електрически бойлери.
Санитарните възли на жилищата се вентилират с осеви вентилатори.
Материали за довършителни работи:
Под – монолитна мозайка в коридори и пстълбищни площадки и мозаечни плотове на стълбищата; линолеум/рувитекс, паркет, ламинат, мокет, подова керамика в жилища и циментова замазка в сутерена;
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 в сутерена; PVC дограма със стъклопакет; остъкляване на терасите - PVC дограма със стъклопакет, метални профили с единично стъкло;
– врати – входни – метални; помещения за смет – дървени; сутерен – дървени; жилища – метални, дървени таблени, дървени от шпервани плоскости; машинно помещение и към покрива – метални капаци;
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;
– частично зазиждане на балконите и монтаж на прозоречна дограма, като площта им се приобщава към помещението зад тях;
– частичен ремонт на покривната хидроизолация на вх.Б;

Състояние на сградата.

Оценка на състоянието на стени и тавани.

Външни стени и покрив:

– Състоянието на фасадите, като цяло е добро изключение правят стените на асансьорните шахти – подкорущена и паднала мазилка и прохода – има паднала мазилка на тавана и стените, вижда се корозирала армировка;
– Цокълът е изпълнен от мита бучарда и мраморни плочи – в лошо състояние. Има счупени и паднали плочи, на много места мозаечния цокъл липсва;
– Челото на козирката на двата входа е изпълнено от пикована бучарда, състоянието му е лошо. Има пукнатини, забелязват се отчупени ръбове и липсващи парчета затрудняващи отводняването;
– Покривът на блока е ремонтиран частично само на вх.Б, останалата част никога не е била ремонтирана – в лошо състояние. Изолацията е напукана, със скъсани места, виждат зони, в които се събира дъждовна вода. На водосъбирателните воронки липсват металните капаци и шапки на отдушниците. Металната обшивка на покрива е колозирала, на места липсва;

Вътрешни стени и тавани:

Състоянието на стените в отделните апартаменти е с различно качество. Има апартаменти със следи от течове от баните и покрива, забелязва се мухал. Има следи от течове на тавана и стените на последния етаж, под машинните помещения, следи от течове на лошо уплътнени прозорци в стълбищната клетка. Има участъци в стълбищната клетка с паднала мазилка и олющена постна, блажна боя и следи от течове. Състоянието на тавана и стените на вх.А е добро, на вх.Б – има паднала мазилка, забелязват се следи от течове.

Лошо е състоянието на повърхностите в сутерена. Няма изпълнена мазилка по по всички стени и тавани, забелязва се следи от течове, видима армировка и планки.

– Постна боя – в сутерена - липсва. По стълбището - захабена и замърсена, на места подкожушена със следи от течове;
– Блажна боя – по цокъла на стълбищните клетка. Виждат се течове от лошо уплътнени прозорци, мазилка с подкорущена и липсваща боя.

Оценка на състоянието на подовите настилки

– Монолитна мозайка – здрава, зяхабена по етажите, стъпала и площадки на стълбищната клетка. Стълбища към сутерена на замаска;
– Циментова замазка в сутерена – захабена от многогодишната експлоатация;
– Входна площадка - от монолитна мозайка, с множесво от пукнатини, отлепени парчета от основата, пропаднали стъпала.

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:

– Входни врати – метални;
– Врати на неизползваемите по предназначение помещения за смет – дървена на вх.А и метална на вх.Б;

– 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 – метални капаци – здрави, но се нуждаят от боядисване с блажна боя;
– Прозорци на стълбищната площадка са дървени - в лошо състояние, дограмата е изметната и трудно се затваря, има счупени стъкла.

Вътрешна дограма:

– Вратите към жилищата се метални, дървени таблени и дървени шпервани – в добро състояние, но има и счупени и неремонтирани;
– Врати към сутерените – дървена.
– Врати към помещенията със сметопровод са дървени.

Оценка състоянието на околното пространство

Достъп до сградата – в лошо състояние - тротоарът е изпълнен от бетонови плочи. Има зони, в които плочите са счупени, отлепени от основата, пропаднали, забелязват се участъци, в които се събира дъждовна вода и се образуват локви. Стълбището до входното ниво са в лошо състояние.

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. Мерене на електроенергията общи нужди и асансьор се осъществява от електромери монтирани в главното разпределително табло ГРТ монтирано в сутерена. Мерене на електроенергията на апартаментите се осъществява от електромери монтирани в Етажните разпределителни електромерни табла ЕРЕТ които са захранени магистрално от ГРТ с проводници ПВА2. Апартаментните табла ТА са захранени от етажните разпределителни електромерни табла ЕРЕТ 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, етажните разпределителни електромерни табла /ЕРЕТ/ и главни захранващи линии;
– Осветителна инсталация;
– Инсталация за контакти;
– Двигателна инсталация;
– Заземителна инсталация;
– Мълниезащитна инсталация;
– Слаботокови инсталации

Главно разпределително табло /ГРТ/, Етажни разпределителни електромерни табла /ЕРЕТ/ и главни захранващи линии.

Всички ел.консуматори в обекта се захранват от главно разпределително ел.табло (ГРТ) 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 магистрално Етажните разпределителни електромерни табла (ЕРЕТ) с проводници ПВА2 4х70мм^2 в тръбна мрежа във вертикален щранг скрито под мазилка. В ЕРЕТ са монтирани електромерите и изходящи автоматични предпазители към апартаментите.

Апартаментните табла (ТА) са окомплектовани с входящи предпазители ПЕО 50/63 и изходящи АП.

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.

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.

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 двата входа на жилищната сграда е с водопроводно отклонение (СВО) от уличния водопровод до вход А, изпълнено с поцинковани тръби Ø2“.

След влизане на водопроводното отклонение в сутерена на вход А е монтиран общия водомерно - арматурен възел.

В жилищната сграда е изпълнена водопроводна инсталация за питейно битови и пожарни 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“

– вертикален водопроводен клон за пожарни нужди Ø2“

– 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. Във всяко жилище са монтирани абонатни водомери.

Изпълнената водопроводна инсталация за студена вода по тавана на сутерена е неукрепена, без топлоизолация, с корозирали спирателни кранове. Няма течове от ВВК и от разпределителната мрежа в сутерена. Общият водомерен възел е корозирал и е за подмяна. Водомера за магазините е подменен, но арматурите са корозирали. Водата във водопроводната инсталация е с променени качества, вследствие на вътрешна корозия по стените на водопровода. В сградата е изпълнена водопроводна инсталация за вътрешно пожарогасене. Пожарните кранове са без струйници и маркучи.

Изпълнената хидрофорна инсталация за повишаване на налягането във водопроводната инсталация не функционира.

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 - (4) клона във вход А и (2) клона във вход Б - PVC тръби Ø 110

– вкопана канализация в сутерена – каменинови тръби Ø150

– вътрешни водосточни тръби PVC тръби Ø110

– самостоятелни сградни канализационни отклонения от всеки вход с бетонови тръби Ø150, заустено в уличния канал

Канализационната инсталация в сградата е неукрепена с корозирали чугунени тръби в сутерена. По данни на собствениците няма течове от вертикални канализационни клонове по етажите. Сутерена е сух, но канализационната инсталация е амортизирана.. Има течове в санитарни възли от запушени сифони и непочистени канализационни отклонения. На шестия етаж на вход Б е извършен ремонт, но е некачествен. В помещенията на партера има течове от канализационните отклонения в санитарните възли на първият етаж.

Вертикалните канализационни клонове са продължени над покрива за вентилация, но липсват вентилационни шапки, а там където ги има са корозирали. Дъждоприемните воронки на покрива са демонтирани, което е предпоставка за запушване на водосточните тръби. И в двата входа има течове от водосточни тръби.

По данни на собствениците хоризонталната сградна канализация функционира, няма запушвания, около ревизионните шапки няма мокри петна.

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“
Жилищният блок, на ул. „Петър Зографски” № 6, вх. „А” и „Б” е изградени по строителна система Пакетно Повдигани Плочи / ППП/;
В сутерена на сградата са изпълнени мазета към съответните апартаменти и абонатна станция във вх.Б, което не се използва по предназначение, хидрофор и складове на магазините.
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 А1 , 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 е метални - 200/200. Посоката на отваряне на входната врата по пътя на евакуация е навън за вх.А, а на вх.Б посоката на отваряне на входната врата е срещу пътя на евакуация – навътре - чл.43 ал.1 т.2 от „ Н №1з - 1971 за СТПН за осигуряване на БПП ”.
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:
ул. „Петър Зографски" № 6, вх. А
1. Петър Ангелов Тасински – апартамент №1
2. Димитър Георгиев Сарадинов – апартамент №2
3. Георги Димитров Петрушев и Мариана Аспарухова Петрушева – апартамент №3
4. Милен Бориславов Петров – апартамент №4
5. Георги Петров Димитров – апартамент №5
6. Боян Любенов Попов – апартамент №6
7. Веселина Николова Иванова – апартамент №7
8. Васил Любенов Иванов – апартамент №8
9. Атанас Любенов Иванов – апартамент №9
10. Росица Петрова Йосифова и Любомир Димитров Йосифов – апартамент №10
11. Виолета Калоянова Байрактарова – апартамент №11
12. Валентина Любенова Вакъчиева – апартамент №12
13. Виолета Калоянова Байрактарова – апартамент №13
14. Мария Иванова Василева – апартамент №14
15. Красимира Дойчинова Димитрова – апартамент №15
16. Кирил Петров Захов – апартамент №16
17. Георги Николов Цеклеов – апартамент №17
18. Сотир Любенов Балев – апартамент №18
19. Огнян Димитров Филипов – апартамент №19
20. Теодор Красимиров Гергов – апартамент №20
21. Иван Георгиев Стойков – апартамент №21
22. Йордан Борисов Донев – апартамент №22
23. Снежанка Велинова Наскова – апартамент №23
24. Ангел Симеонов Васев – апартамент №24

ул. „Петър Зографски" № 6, вх. Б
25. Яким Георгиев Цоков – апартамент №1
26. Елеонора Бориславова Попова – апартамент №2

27. Емил Методиев Георгиев и Пенка Иванова Георгиева – апартамент №3
28. Румяна Василева Мицева, Ванина Василева Мицева и Красимира Иванова Мицева – апартамент №4
29. Славейка Милкова Златева – апартамент №5
30. Минчо Стоименов Пенджаков – апартамент №6
31. Георги Благоев Георгиев и Катерина Крумова Георгиева – апартамент №7
32. Стоян Серафимов Вълков и Виолета Николова Вълкова – апартамент №8
33. Димитър Атанасов Кадев и Росица Костова Кадева – апартамент №9
34. Емилия Василева Динчева – апартамент №10
35. Спаска Георгиева Миховска – апартамент №11
36. Здравка Петрова Хаджиивановa-Николова – апартамент №12
37. Асен Марианов Чифлигаров – апартамент №13
38. Анелия Павлова Параскова, Милан Бойков Джабиров и Павел Бойков Джабиров – апартамент №14
39. Иван Георгиев Джановски – апартамент №15
40. Стоймир Серафимов Вълков – апартамент №16
41. Данчо Ангелов Календерски – апартамент №17
42. Димитър Николов Димитров – апартамент №18
43. „ТОЗИ СЕРВИС“ ООД ЕИК: 101115049
44. „МЕБЕЛИ АРОН“ ЕИК: 131392600

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”
инж. Димитър Георгиев Яръмов – част „Пожарна безопастност”

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”

инж. Димитър Георгиев Яръмов – част „Пожарна безопастност"

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.

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.
От направеното обследване се установява, че изградените електрически 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:
– Необходимо е да се извърши ремонт на паднала мазилка по цокъла на вход „А“ и паднала облицовка по цокъла на вход „Б“, като те бъдат възстановени 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” на зони в на плочите над сутерена и на двата входа, с разрушен бетон и видима, корозирала армировка на плочата. 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.
– Да бъде изпълнена нова мазилка върху част от тухлените стени оформящи входовете на сградата, с цел предпазване на тухления зид.
– Необходимо е да се извършат ремонтно-възстановителни работи на пукнатини в стъпалата и пукнатини между стъпалата при входовете: да се отстрани мозаечната облицовка в зоната на пукнатината; да се разкрие основата на стълбищното рамо и допълнително да се положи бетон с цел укрепване на основата и стените; да се изпълнят допълнителни връзки на стълбищното рамо и партерното ниво на сградата; да се изпълни нова облицовка на стъпалата и входните площадки.
Обновяване на общите части на входовете;
– цялостен ремонт на хидроизолацията на покрива, покрива над асансьорната шахта и подмяна на ламаринената обшивка по бордовете на двата входа;
– на входната козирка на вход А, да се извърши: ремонт на челото; хидроизолацията на плочата; обшивка на борда; на прохода за вх.Б да се възстанови падналата мазилка по стени и тавани
– 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;

– ремонт на стъпала от монолитна мозайка за двата входа;
– освежаване чрез боядисване на стълбищнате клетки;
– Цялостна подмяна на електроинсталациите и осветителните тела 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.
– На вх.Б да се смени посоката на отваряне на входната врата съгласно чл.43 ал.1 т.2 от „ Н №1з - 1971 за СТПН за осигуряване на БПП ".
– Да се отдели сутерена от стълбищната клетка с врата със степен на огнеустойчивост EI90.
– Да се отдели стълбищната клетка чрез димоуплътнена самозатваряща се врата към всеки етаж.
– Вертикалният противопожарен водопроводен клон от поцинковани тръби Ø2" да се изпита хидравлично и ако има течове да се подмени и изолира. На вертикалния водопровод за пожарогасене, след водомерния възел да се монтира възвратна клапа с/у обратен поток;
– Пожарните касети по етажите да се приведат в съответствие с изискванията на Наредба № I з – 1971 от 29.10.2009 г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар и БДС EN 671-2. При недостиг от налягане в уличния водопровод инсталацита за повишаване на налягането да се включи във водоснабдителната система на жилищната сграда и се осигури налягане в най- отдалечения пожарен кран, съгласно БДС EN 671-2.
– Да се монтират нови водосточните тръби при спазване изискванията на чл.158 /Наредба № 4 от 17.06.2005 г за проектиране,изграждане и експлоатация на сградни инсталации/ и в съответствие с БДС EN 12056-3;
– Да се монтират вентилационни шапки на ВКК и дъждоприемни воронки;
– Да се подмени и изолира хоризонталната водопроводна инсталация в сутерена и вертикалните водопроводни клонове;
– Монтажа на тръбите да се извърши съгласно техническите спедификации на вложените тръби;
– Да се подмени хоризонталната сградна канализация в сутерена, изпълнена с каменинови тръби с PVC тръби дебелостенни SN4;
– След извършване на ремонтните работи, водопроводната и канализационна инсталации да се изпитат на якост и водонепропускливост. 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;
– Да се подменят сградното канализационно отклонение на двата входа с PVC тръби дебелостенни SN8 с диаметри провеждащи оразмерителните водни количества;
– Да се подмени сградното водопроводно отклонение с полиетиленови тръби висока плътност и да се монтира нов водомерно – арматурен възел за вход Б в съответствие с чл.29 от Наредба № 4 от 17.06.2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни инсталации;
– Преоборудване на Главното и Етажните 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 /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. необходимо е да се извърши ремонт на паднала мазилка по цокъла на вход „А“ и паднала облицовка по цокъла на вход „Б“, като те бъдат възстановени 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” на зони в на плочите над сутерена и на двата входа, с разрушен бетон и видима, корозирала армировка на плочата. 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. да бъде изпълнена нова мазилка върху част от тухлените стени оформящи входовете на сградата, с цел предпазване на тухления зид.

5.1.4. необходимо е да се извършат ремонтно-възстановителни работи на пукнатини в стъпалата и пукнатини между стъпалата при входовете: да се отстрани мозаечната облицовка в зоната на пукнатината; да се разкрие основата на стълбищното рамо и допълнително да се положи бетон с цел укрепване на основата и стените; да се изпълнят допълнителни връзки на стълбищното рамо и партерното ниво на сградата; да се изпълни нова облицовка на стъпалата и входните площадки.

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 бордовете на двата входа;

5.2.2. на входната козирка на вход А, да се извърши: ремонт на челото; хидроизолацията на плочата; обшивка на борда; на прохода за вх.Б да се възстанови падналата мазилка по стени и тавани

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 и др. – 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;

5.4.2. на вх.Б да се смени посоката на отваряне на входната врата съгласно чл.43 ал.1 т.2 от „ Н №1з - 1971 за СТПН за осигуряване на БПП ”.

5.4.3. да се отдели сутерена от стълбищната клетка с врата със степен на огнеустойчивост EI90.

5.4.4. да се отдели стълбищната клетка чрез димоуплътнена самозатваряща се врата към всеки етаж

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;

5.6. Фасадни бучарди по цокли и мозайка и др. – 30 год.

5.6.1. да се извърши ремонт на стъпала от монолитна мозайка за двата входа;

5.7. Вътрешно кабелно захранване – 30 год.

5.7.1. цялостна подмяна на електроинсталациите и осветителните тела 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. вертикалният противопожарен водопроводен клон от поцинковани тръби Ø2” да се изпита хидравлично и ако има течове да се подмени и изолира. На вертикалния водопровод за пожарогасене, след водомерния възел да се монтира възвратна клапа с/у обратен поток;

5.8.2. пожарните касети по етажите да се приведат в съответствие с изискванията на Наредба

№ I з – 1971 от 29.10.2009 г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар и БДС EN 671-2. При недостиг от налягане в уличния водопровод инсталацита за повишаване на налягането да се включи във водоснабдителната система на жилищната сграда и се осигури налягане в най- отдалечения пожарен кран, съгласно БДС EN 671-2.

5.8.3. да се монтират нови водосточните тръби при спазване изискванията на чл.158 /Наредба № 4 от 17.06.2005 г за проектиране,изграждане и експлоатация на сградни инсталации/ и в съответствие с БДС EN 12056-3;

5.8.4. да се монтират вентилационни шапки на ВКК и дъждоприемни воронки;

5.8.5. да се подмени и изолира хоризонталната водопроводна инсталация в сутерена и вертикалните водопроводни клонове;

5.8.6. монтажа на тръбите да се извърши съгласно техническите спедификации на вложените тръби;

5.8.7. да се подмени хоризонталната сградна канализация в сутерена, изпълнена с каменинови тръби с PVC тръби дебелостенни SN4;

5.8.8. след извършване на ремонтните работи, водопроводната и канализационна инсталации да се изпитат на якост и водонепропускливост. Водопровода да се дезинфекцира и промие;

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.

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)