

# ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ

рег. № .....33..... от .....03.10.2015г.

на строеж: «Многофамилна жилищна сграда – бл.5, находяща се в жк. «Юг» в  
с. Горна Малина», община „Горна Малина“

(населено място, община, област, кадастрален район, номер на поземления имот)

Възложител: Община Горна Малина с административен адрес на управление в с.  
Горна Малина, ул. "21-ва" №18, с ЕИК 000776178, представлявана от инж. Емил  
Христов Найденов – кмет на община Горна Малина, област София

Собственик: Сдружение на Собствениците на сградата - СС "С. Горна Малина, ж.к.  
Юг, бл. 5, вх. А, Б, В", БУЛСТАТ 176861739, адрес: с . Горна Малина, ж.к. Юг, бл. 5

Съставил: "Коникс Консулт Инженеринг-2005" ЕООД гр.София, ф.д №  
13272/2005г. на СГС, с Булстат 131565098, НДР 4220182636, със седалище и адрес на  
управление в гр.София. жк "Люлин" VI, бл.616, вх.В. представлявано от Георги  
Константинов Стоичков, наричан за краткост ИЗПЪЛНИТЕЛ, оправомощен за  
строителен надзор с лиценз №.ЛК-000509/11.05. 2006 г. на МРРБ

*Длъжностно лице*



## Част А Основни характеристики на строежа

### I. Идентификационни данни и параметри

1.1. Вид на строежа: „Жилищна сграда“  
(сграда или строително съоръжение)

1.2. Предназначение на строежа: „Многофамилна жилищна сграда „

1.3. Категория на строежа: Сградата е IV – та категория съгласно чл.9, ал.1 от Наредба №1 за номенклатурата на видовете строежи.

1.4. Идентификатор на строежа: Няма.

№ на кадастрален район: Няма.

№ на поземлен имот: УПИ XII

№ на сграда: бл.5, с. „Горна Малина“, община „Горна Малина“

(строително съоръжение): „Жилищна сграда „

Когато липсва кадастрална карта:  
планоснимачен : № 829.

местност: ж.к. "Юг".

квартал: кв. 95.

1.5. Адрес: УПИ XII, кв. 95, ж.к. "Юг", с. Горна Малина, община „Горна Малина“  
(област, община, населено място)

УПИ XII, кв. 95, ж.к. "Юг", бл.5, вх.А, вх.Б и вх.В, с. Горна Малина, община „Горна Малина“  
(улица №, ж. к., квартал, блок, вход)

1.6. Година на построяване (завършване): 1994г.

1.7. Вид собственост: Частна собственост.  
(държавна, общинска, частна, друга)

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

1.8.1. Вид на промените: Няма.  
(реконструкция (в т.ч. надстрояване и пристрояване), основно обновяване, основен ремонт, промяна на предназначението - описват се по ред и по години)

1.8.2. Промени по чл. 151 ЗУТ (без разрешение за строеж): Няма.

1.8.2.1. Вид на промените: Няма.  
(вътрешни преустройства при условията на чл. 151, т. 3 ЗУТ, текущ ремонт съгласно чл. 151, т. 4, 5 и 6 ЗУТ - описват се по ред и по години)

1.8.2.2. Опис на наличните документи за извършените промени (заповеди, проекти) Няма.

1.9. Опис на наличните документи:



1.9.1. Одобрени /съгласувани/ проекти по всички части от 15.04.1989г. от Община „Горна Малина“.

проекти по всички части.

1.9.2. Разрешение за строеж № 10 от 15.06.1989г. от Община „Горна Малина“.

1.9.3. Преработка на инвестиционния проект, одобрена на – Няма.

1.9.4. Екзекутивна документация – Няма.

1.9.5. Протокол за строителна линия №10 от 15.06.1989г.

1.9.6. Констативен акт по обр. 15 съставен на от 28.06.1994г.

1.9.7. Разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация - Акт 16 на Държавна приемателна комисия от 28.10.1994г.

1.9.8.

1.10. Други данни в зависимост от вида и предназначението на строежа (може да се обособят и в приложения, а приложенията да се опишат тук):

## II. Основни обемнопланировъчни и функционални показатели

2.1. За сгради:

2.1.1. Площи: ЗП = 729.64 м<sup>2</sup>, РЗП = 3523.99 м<sup>2</sup>. – по-документ за собственост; РЗП= 3808.10 м<sup>2</sup>. – по архитектурно заснемане.

2.1.2. Обеми: застроен обем 2553,74 м<sup>3</sup>, полезен обем 12476.84м<sup>3</sup>

2.1.3. Височина: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж – кота ±0,00 м., +2,80 м., +5,60 м., +8,40 м., +11,20 м. – 45 бр. апартаменти, разпределени в три секции с отделен вход; достъп – през 3 бр. стълбища.

надземни – пет

полуподземни– няма

подземни - един

2.1.4. Инсталационна и технологична осигуреност:

Налична е инсталационната и технологична осигуреност, съгласно одобрените инвестиционни проекти по части: „Архитектурна“, „Конструктивна“, „Електро“, „ВиК“, „ОВ“ .

(в т.ч. сградни инсталации, сградни отклонения, съоръжения, технологично оборудване, системи за безопасност и др. При необходимост се описват в приложения)

2.2. За съоръжения на техническата инфраструктура (съоръженията на техническата инфраструктура може да се опишат и за всяко да се напишат съответните характеристики в приложения):

2.2.1. Местоположение (наземни, надземни, подземни - описват се поотделно)

2.3. Други специфични характерни показатели в зависимост от вида и предназначението на строежа

2.3.1. Няма такива.

## III. Основни технически характеристики





3.1. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал.1 и 2 от ЗУТ към сградите /всички данни на подраздел

3.1., ако е необходимо се описват в приложения/

3.1.1. Вид на строителната система, тип на конструкцията – Едропанелно жилищно строителство (ЕПЖС) БС-69-СФ, разработена от ИПП „Софпроект“, със студен покрив и затворени фуги.

3.1.2. Носимоспособност, сеизмична устойчивост и дълготрайност на строежа

Стойност на конкретния строеж IX та степен на сеизмична устойчивост

Еталонна нормативна стойност по скалата на Рихтер

3.1.3. Граници /степен/ на пожароустойчивост /огнеустойчивост/ - I степен на пожароустойчивост

3.1.4. Санитарно-хигиенни изисквания и околна среда:

3.1.4. осветеност

Стойност на конкретния строеж -съгласно нормите на РИОКОЗ

Еталонна нормативна стойност -съгласно нормите на РИОКОЗ

3.1.4.2. качество на въздуха

Стойност на конкретния строеж-съгласно нормите на РИОКОЗ

Еталонна нормативна стойност-съгласно нормите на РИОКОЗ

3.1.4.3. санитарно-защитни зони, сервитутни зони

Стойност на конкретния строеж - съгласно одобрените инвестиционни проекти.

3.1.4.4. други изисквания за здраве и опазване на околната среда спазени са всички изисквания на РИОКОЗ

Стойност за конкретния строеж- съгласно одобрения инвестиционен проект по част „ПБЗ”.

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.

Стойност за конкретния строеж-съгласно нормите на РИОКОЗ

Еталонна нормативна стойност-съгласно нормите на РИОКОЗ

3.1.6. Стойност на енергийната характеристика, коефициенти на топлопреминаване на сградните ограждащи елементи

Стойност за конкретния строеж- съгласно одобрените инвестиционни проекти по части „Електро” , „ВК” и „ТП”.

3.1.7. Елементи на осигурената достъпна среда

3.2. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 и 2 ЗУТ към строителните съоръжения / описват се съобразно техническите спецификации към инвестиционния проект/: строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, изискванията към строежите по чл. 169, ал.1 и ал.2 на ЗУТ. Наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство.

Строежът отговаря на изискванията за: носимоспособност, безопасност при пожар, хигиена и опазване здравето и живота на хората, защита от шум, енергийна ефективност.

#### IV. Актове, протоколи и сертификати:





- Протокол за строителна линия и ниво №10/15.06.1989г.
- Акт обр. 04 от 12.06.1989г.
- Акт обр.5 от 15.03.1989г.
- Акт обр.6 от 15.03.1989г.
- Бетонов дневник за нулев цикъл.
- Акт обр.7 от 31.03.1989г. и 12.04.1989г.
- Акт обр.12 от 20.04.1989г. и 12.04.1989г.
- Акт за приемане нулев цикъл.
- Протокол за заварки.
- Акт за приемане на стоманобетонната конструкция от 11.05.1989г.
- Протоколи за кубава якост на дюбелите №200 и сертификат стомана.
- Заповедна книга.
- Сертификат за панелите.
- Актове за приемане монтажа на стоманобетонните панели и актове за антикорозионна защита.
- Акт за приемане заварки балкон пана.
- Монтажен дневник.
- Акт от 25.06.1995г. за изпитване на водопроводната инсталация.
- Акт от 25.06.1995г. за изпитване на вътрешната канализация.
- Акт за приемане на гръмоотводната мрежа.
- Акт за приемане хидроизолацията от 28.09.1989г. и 05.09.1989г.
- Протокол за измерване заземяващи уреди и инсталации от 03.07.1995г.
- Свидетелства №10 от 23.02.1994г. за изпитване силов кабел – Протокол №VII-3-3.
- Акт обр.15.
- Акт за собственост на терена №1920.
- Протокол за микробиологично изследване на водата.

#### V. Описание на обекта:

Направено е конструктивно обследване по искане на Възложителят от подизпълнител фирма "Коникс Консулт Инженеринг-2005" ЕООД гр.София,ф.д № 13272/2005г.на СГС, с Булстат 131565098, НДР 4220182636, със седалище и адрес на управление в гр.София. жк "Люлин" VI, бл.616, вх.В. представлявано от Георги Константинов Стоичков по Договор №75/11.09.2015 с предмет: „Обследвания за установяване на техническите характеристики, технически паспорт и изготвяне на обследване за енергийна ефективност на многофамилна жилищна сграда – бл.5, намираща се в жк. «Юг» в с. Горна Малина”.

Целта на конструктивното обследване е установяване на конструктивните технически характеристики на «Многофамилна жилищна сграда – бл.5, намираща се в жк. «Юг» в с. Горна Малина», община „Горна Малина”.

Направените изводи, оценки, заключения и предложения се основават на посещение и оглед на обекта през месец септември и октомври 2015 година, предоставените ни копия от чертежите и цялостната строителна документация на сградата.

Сградата, предмет на конструктивното обследване, е изпълнена от 1989г. до 1994г. и представлява пет етажна жилищна сграда /панелен блок/ с мазета и плосък покрив.

За сградата има издадено Разрешение за строеж № 10 от 15.06.1989г. и Акт 16 на Държавна приемателна комисия от 28.10.1994г.

Жилищната сграда се състои от три секции всяка от която е на пет етажа с по-петнадесет апартамента. Фасадното оформление и обемна фасада и полускатен покрив.

Секция - 322 – 5 ет.;  $\pm 0.00 = 604,84$

Кота сутерен:  $2,68 = 602,16$

Кота фундиране:  $3,76 = 601.08$

Кота масов изкоп:  $4,76 = 600.08$





Секция - 222 – 5 ет.;  $\pm 0.00 = 604,84$   
Кота сутерен: 2,68 = 602,16  
Кота фундиране: 3,76 = 601.08  
Кота масов изкоп: 4,76 = 600.08

Секция - 223 – 5 ет.;  $\pm 0.00 = 604,84$   
Кота сутерен: 2,68 = 602,16  
Кота фундиране: 3,76 = 601.08  
Кота масов изкоп: 5,76 = 600.08

Фундирането на блока е извършено върху пласт №3 – делувиялна глина, кафява, прахова твърдо пластична до твърда с  $\sigma=220 \text{ м}^2$ . направено е удълбочаване на изкопа и полагането на баластровата възглавница от 1,00м поради наличието на пори и корени до посочената кота, съгласно геоложки доклад. За подобряване на архитектурния облик на блока са заменени някои от фасадните елементи от Пом. Ба-69-Сф-УД ' 85 с обемни фасади и подове еркерни изливания – 0.60м.

Петият етаж е оформен с скатни пана /СП/ и с одръпнат корниз, като по-този начин се е получил използваем полускатен покрив.

Сградата е изградена от монолитни стоманобетонни подови конструкции – плътни с дебелина 14 см и панели тип /трислойни/ – като носещи, така и неносещи с делелина от 4 до 6 см, с фактурен слой или само с фактурна обработка; вътрешният конструктивен пласт е от 4 до 8 см при неносещите и от 8 до 14 см при носещите панели. Изолацията в средата е с дебелина от 4 до 10 см. материалите за нея са пенобетон, пеностакло, пенопласт има и плочи от минерална и стъклена вата и ефективна керамика. Общата дебелина на панела е 16-20 см.

Общото впечатление за състоянието, в което се намира в момента носещата конструкция на сградата, е положително. Изпълнителите и трите етапа на строителство очевидно твърде отговорно са подхождали към изграждането на конструкцията ѝ. Спазени са предписанията на предписаните начини на строителство (размери на конструктивни елементи, начин на изпълнение).

При проведените огледи не бяха констатирани деформации (провисвания) в подовата конструкция (напукани мазилки и настилки, напукани тавани). Не бяха забелязани пукнатини в ограждащата конструкция. Не бяха констатирани никакви деформации и в сглобяемата конструкция – колони, греди и покривни панели. Общото техническо състояние на сградата може да се приеме за добро. Техническата експлоатация на сградата също е задоволителна - видимо в годините за нея са полагани минимални грижи.

Тъй като разглежданата сграда е напълно завършена и е била в експлоатация един продължителен период, беше проверена вероятната якост на бетоните на различни конструктивни елементи на сградата чрез безразрушителен метод за изпитване. Предварително повърхността на бетона е загладена с шмиргелов камък. Използван е уред склерометър „Шмидт“ тип N в съответствие с изискванията на БДС 3816-84 "Бетон. Безразрушителен метод за определяне на вероятната якост на натиск чрез повърхностната твърдост".

Вероятната якост на натиск към датата на изпитването на:

- колони монтажни, удовлетворява клас по якост на натиск по-нисък от В 20;
- греди монтажни, удовлетворява клас по якост на натиск по-нисък от В 20;
- колони монолитни, удовлетворява клас по якост на натиск по-нисък от В 20.

Добра представа за състоянието и качеството на бетона се установява от визуалния оглед на конструктивните елементи. Положения бетон в носещите елементи от конструкцията, е добре уплътнен и не са установени каверни, работни фуги или разслоения вследствие от лошо уплътняване. Видимо навсякъде има достатъчно бетонно покритие на конструктивните елементи с изключение на терасите и на апартаментите, който не се обитават. Там се наблюдава поради запушване на каналите на терасите за оттичане на водата, наводняването на апартаментите, задържането на водата продължително време през годините протичане което е довело до обрушване на мазилката на терасите и до оголване на арматурата. Препоръчвам спешно да се замажат тези оголени места, защото арматурата е започнала да корозира.

От направеното наблюдение по-всички апартаменти в блока се наблюдава теч именно от наводнените тераси и от покрива на сградата. В почти всички апартаменти в следствие на тези течове се



наблюдава наличието на изключително опасния за здравето на човека Черен Мухъл. Препоръчвам спешни мерки по отстраняването на тези течове.

Покривната конструкция на блока е студен плосък покрив и затворени фуги.

Топлоизолацията е от сгурия, пенобетон, защитена от циментова замазка. Хидроизолацията е от два пласта асфалтова мушама, битумизиранно зебло и защита от пресят чакъл. Вентилацията се осъществява през отвори на корнiza и и отчасти по билото.

Основният недостатък е външното отводняване на покрива заради остарелия тит пренасяне от скатния покрив характерно за този период в строителството.

През годините на два от входовете на блока Б и В е правен некачествен ремонт на покрива. Използваната хидроизолация от битумни плоскости на асфалтова основа като материал е остаряла и с изтекъл срок на годност. И поради тази причина препоръчвам спешен ремонт на покривната хидроизолация и топлоизолация на блока. От направеният оглед след няколко дни на валежи не се забелязва задържане на вода по покрива, но не забелязаха силни течове от оттичащите се отвори /воронки/. Именно от там се дължи и теча които се наблюдава в почти всички апартаменти в блока.

Други елементи на сградата:

Стълби, парапети и самите стълбищни клетки:

Парапетите са метални с дървени прегради, стълбите са готови стъпала върху стоманобетонна конструкция и мозаечни плочи. Стълбището е с гладки повърхности, без голями чупки.

Прозорци и врати:

Вратите на трите входа са метални.

В повечето от апартаментите и тези които не се обитават прозорците са двукатни и е приложен масовия метод за изпълнение на панелите с вложени в тях прозорци още при изливването на бетона. Следствие на поставена топлоизолация на част от апартаментите в трите входа на блока дървената двукатна дограма е заменена с PVC дограва, без да се нарушава конструкцията на външните панели на терасите.

Повечето от външните врати на апартаментите в блока са сменени от традиционните дървени врати с дървена скара с метални с метална скара без да се нарушава конструкцията на сградата. Вътрешните врати в апартаментите са дървени с дървена скара.

Асансьори:

И в трите входа липсват асансьори. Асансьорните шахти са празни.

Водоснабдяване и канализация:

Сградата е водоснабдена със студена вода от съществуващ централен водопровод на с „Горна Малина“. Топлата вода в апартаментите на цялата сграда се осигурява от бойлери или от котлета. Канализацията на сградата е към централната канализация на с. „Горна Малина“.

Електрическа инсталация:

Електрическата инсталация е изпълнена по традиционен начин за панелните блокове с кабели под замазка в стените и контакти тип шуко на височина 1 м. от готов под. На всеки етаж има табло с контролни електромери, а външното електро захранване е от изграден трафопост и изтеглени кабели от него.

Отопление и вентилация:

За сградата липсва централно отопление и почти всички живущи в блока се отопляват на ток с конвектори и климатици или с камини с водни ризи или с котлета на твърдо гориво.

Вентилацията на санитарните възли е през вертикалните щрангове и през покрива на сградата.

На места се използват заложените комини в апартаментите за извеждане на дима.

Сградата е IV – та категория съгласно чл.9, ал.1 от Наредба №1 за номенклатурата на видовете строежи.



Сградата попада в сеизмичен район от IX степен на сеизмичност с  $k_c = 0,27$  по сеизмичното райониране в страната за период от 1000 години. Същата е от клас на значимост II, съгласно класификацията на "Наредба №07/2 за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони" от 2007 год. Независимо от дългия експлоатационен период на сградата, в на носещата конструкция, както вече се спомена, при огледа ѝ не са констатирани видими дефекти причинени от хоризонтални натоварвания (земетръс и вятър) или други въздействия.

Противопожарна безопасност:

Във връзка с Наредба №1 з-1971г за строително – технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар – Актуализирана към 20.03.2010г., В сила от 05.06.2010г. за разрешение ползуването на строежите в България констатирахме:

Строежът е изпълнен в съответствие и без изменение от одобрения инвестиционен проект.

Спазени са изискванията на Наредба №1 з-1971г. за строително – технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар – Актуализирана към 20.03.2010г., В сила от 05.06.2010г.:

- За пожарозащитни прегради и стени - чл.15, ал.1, чл.22, ал.1
- Евакуация на хора от сгради и помещения при пожар и авария чл.31, чл.32, чл.33, ал.1, ал. 2, ал.3, чл.43, ал.1.
- Вентилационни инсталации и аварийна вентилационна инсталация чл.66, ал.1, чл.84, ал.1.
- Димо и топлоотвеждане чл.113.
- Външно водоснабдяване за пожарогасене чл.161, ал.1.
- Електрически уредби и инсталации чл.236, ал.1 и ал.2.
- Първа група „Нормална пожарна опасност“ чл.245, ал.1, ал.2, чл.246, ал.1, ал.2, ал.3.

Незавършена и недовършени видове работи няма.

Некачествено извършени работи няма.

На основание на гореописаното може да се направи следното

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

При проведените огледи не бяха констатирани деформации (провисвания) в подовата конструкция (напукани мазилки и настилки, напукани тавани). Не бяха забелязани пукнатини в ограждащата конструкция. Не бяха констатирани никакви деформации и в сглобяемата конструкция – колони, греди и покривни панели. Общото техническо състояние на сградата може да се приеме за добро.

Препоръчваме спешен ремонт на покрива на сградата – да се положи нова топло и хидроизолация, за да се предотврати теча заради който има наличие на Черен Мухъл и ремонт на обрушената мазилка на терасите, за да се предотврати корозията на оголената арматура.

Не можем да изкажем забележки и причини да не се изпълни цялостната топлоизолация на блока.

#### VI. Данни за собственика и за лицата, съставили или актуализирали техническия паспорт

6.1. Данни за собственик: "Сдружение на Собствениците на сградата - СС "- с. "Горна Малина", ж.к. Юг, бл. 5, вх. А, Б, В", БУЛСТАТ 176861739, адрес: с . Горна Малина, ж.к. Юг, бл. 5  
(име, презиме, фамилия)

6.2. Данни и лиценз на консултанта





"Коникс Консулт Инженеринг-2005" ЕООД гр.София, ф.д № 13272/2005г.на СГС, с Булстат 131565098, НДР 4220182636, със седалище и адрес на управление в гр.София. жк "Люлин" VI, бл.616, вх.В. представлявано от Георги Константинов Стоичков, наричан за краткост ИЗПЪЛНИТЕЛ, оправомощен за строителен надзор с лиценз №.ЛК-000509/11.05. 2006 г. на МРРБ

6.2.1. Данни за наетите от консултанта физически лица

Управител на фирма за строителен надзор „Коникс Консулт Инженеринг 2005“ ЕООД –

инж.Георги Константинов Стоичков.....

част "Архитектура" - арх.Илиан Петков Богданов,дипл,сер.А88№005443/74г., ВИСИ –

София.....

част „Конструктивна“ - инж. Жеко Добрев Гюров- дипл,сер.АЯ№008638/80г. ,ВИАС – София.....

част "Електро"-инж. Румянка Георгиева Димова , дипл.сер. С К №017058/72г -ВМЕИ –

София.....

част „Вик“ - инж. Наталия Йорданова Денчева , дипл. сер .НП №003393/72 г- ВИСИ-

София.....

част „ОВ“ и „Топлотехническа ефективност“ -инж. Константин Михайлов Костов, дипл.сер. С. МЯ

№010682/80г.-ВМЕИ –София.....

част "ПБЗ"-д-р. Росица Венциславова Ангелова, дипл,сер. №03191/74г Мед.факултет, Мед.академия–

София.....

част:"Пожарна и аварийна безопасност" – инж.Тодор Иванов Пейчев, дипл ,сер.ВСШ№1701/81г. – МВР –

София.....

6.2.2. Номер и срок на валидност на лиценза:

Лиценз №.ЛК-000509/11.05. 2006 г. на МРРБ.

6.3. Данни и удостоверения за придобита пълна проектантска правоспособност  
арх. Антон Димитров Узунов с Удостоверение към КАБ №03234/2015г.- част "Архитектурна"  
инж. Веселин Георгиев Ганев с Удостоверение към КИИП №02168/2015г.- част "ОВ"  
инж. Емил Веселинов Димов с Удостоверение към КИИП №00766/2015г., част "Електрическа"

6.4. Данни за техническия ръководител за строежите от IV – та категория съгласно чл.9, ал.1 от Наредба №1 за номенклатурата на видовете строежи – СД „Радованов-Младенов“ – инж. Никола Радованов.

технически ръководител –инж. Йордан Иванов Клечеров – дипл.сер.Аб,№006922.

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

Управител на фирма за строителен надзор „Коникс Консулт Инженеринг 2005“ ЕООД –

инж.Георги Константинов Стоичков.....

част "Архитектура" - арх.Илиан Петков Богданов,дипл,сер.А88№005443/74г., ВИСИ – София.....

част „Конструктивна“ - инж. Жеко Добрев Гюров- дипл,сер.АЯ№008638/80г. ,ВИАС – София.....

част "Електро"- инж. Румянка Георгиева Димова , дипл.сер. С К №017058/72г -ВМЕИ –София.....



част "ВиК" - инж. Наталия Йорданова Денчева, дипл. сер. НП №003393/72 г- ВИСИ- София.....

част „ОВ“ и „Топлотехническа ефективност“ -инж. Константин Михайлов Костов, дипл.сер. С. МЯ.  
№010682/80г -ВМЕИ –София.....

част "ПБЗ"-д-р. Росица Венциславова Ангелова, дипл.сер. №03191/74г Мед.факултет, Мед.академия–  
София.....

част:"Пожарна и аварийна безопасност" – инж.Тодор Иванов Пейчев, дипл ,сер.ВСШ№1701/81г. – МВР –  
София.....

**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**  
(описват се последователно тук или в приложение)

1. Резултати от извършени обследвания:

Обследването е изготвено по искане на Възложителят от подизпълнител фирма "Коникс Консулт Инженеринг-2005" ЕООД гр.София,ф.д № 13272/2005г.на СГС, с Булстат 131565098, НДР 4220182636, със седалище и адрес на управление в гр.София. жк "Люлин" VI, бл.616, вх.В. представлявано от Георги Константинов Стоичков по Договор №75/11.09.2015 с предмет: „Обследвания за установяване на техническите характеристики, технически паспорт и изготвяне на обследване за енергийна ефективност на многофамилна жилищна сграда – бл.5, находяща се в жк. «Юг» в с. Горна Малина”.

Целта на конструктивното обследване е установяване на конструктивните технически характеристики на «Многофамилна жилищна сграда – бл.5, находяща се в жк. «Юг» в с. Горна Малина”, община „Горна Малина”.

Направените изводи, оценки, заключения и предложения се основават на посещение и оглед на обекта през месец септември и октомври 2015 година, предоставените ни копия от чертежите и цялостната строителна документация на сградата.

Сградата, предмет на конструктивното обследване, е изпълнена от 1989г. до 1994г. и представлява пет етажна жилищна сграда /панелен блок/ с мазета и плосък покрив.

За сградата има издадено Разрешение за строеж № 10 от 15.06.1989г. и Акт 16 на Държавна приемателна комисия от 28.10.1994г.

Жилищната сграда се състои от три секции всяка от която е на пет етажа с по-петнадесет апартамента. Фасадното оформление и обемна фасада и полускатен покрив.

Секция - 322 – 5 ет.;  $\pm 0.00 = 604,84$   
Кота сутерен: 2,68 =602,16  
Кота фундиране: 3,76 =601.08  
Кота масов изкоп: 4,76 = 600.08

Секция - 222 – 5 ет.;  $\pm 0.00 = 604,84$   
Кота сутерен: 2,68 =602,16  
Кота фундиране: 3,76 =601.08  
Кота масов изкоп: 4,76 = 600.08

Секция - 223 – 5 ет.;  $\pm 0.00 = 604,84$   
Кота сутерен: 2,68 =602,16  
Кота фундиране: 3,76 =601.08



Кота масов изкоп: 5,76 = 600.08

Фундирането на блока е извършено върху пласт №3 – делувиялна глина, кафява, прахова твърдо пластична до твърда с  $\sigma=220$  м<sup>2</sup>. направено е удълбочаване на изкопа и полагането на баластровата възглавница от 1,00м поради наличието на пори и корени до посочената кота, съгласно геоложки доклад. За подобряване на архитектурния облик на блока са заменени някои от фасадните елементи от Пом. Ба-69-Сф-УД ' 85 с обемни фасади и подове еркерни изливания – 0.60м.

Петият етаж е оформен с скатни пана /СП/ и с одръпнат корниз, като по-този начин се е получил използваем полускатен покрив.

Сградата е изградена от монолитни стоманобетонни подови конструкции – подови панели – плътни с дебелина 14 см и панели тип /трислойни/ – като носещи, така и неносещи с делелина от 4 до 6 см, с фактурен слой или само с фактурна обработка; вътрешният конструктивен пласт е от 4 до 8 см при неносещите и от 8 до 14см при носещите панели. Изолацията в средата е с дебелина от 4 до 10 см. материалите за нея са пенобетон, пеностакло, пенопласт има и плочи от минерална и стъклена вата и ефективна керамика. Общата дебелина на панела е 16-20см.

Общото впечатление за състоянието, в което се намира в момента носещата конструкция на сградата, е положително. Изпълнителите и трите етапа на строителство очевидно твърде отговорно са подхождали към изграждането на конструкцията ѝ. Спазени са предписанията на предписаните начини на строителство (размери на конструктивни елементи, начин на изпълнение).

При проведените огледи не бяха констатирани деформации (провисвания) в подовата конструкция (напукани мазилки и настилки, напукани тавани). Не бяха забелязани пукнатини в ограждащата конструкция. Не бяха констатирани никакви деформации и в сглобяемата конструкция – колони, греди и покривни панели. Общото техническо състояние на сградата може да се приеме за добро. Техническата експлоатация на сградата също е задоволителна - видимо в годините за нея са полагани минимални грижи.

Тъй като разглежданата сграда е напълно завършена и е била в експлоатация един продължителен период, беше проверена вероятната якост на бетоните на различни конструктивни елементи на сградата чрез безразрушителен метод за изпитване. Предварително повърхността на бетона е загладена с шмиргелов камък. Използван е уред склерометър „Шмидт“ тип N в съответствие с изискванията на БДС 3816-84 „Бетон. Безразрушителен метод за определяне на вероятната якост на натиск чрез повърхностната твърдост“.

Вероятната якост на натиск към датата на изпитването на:

- колони монтажни, удовлетворява клас по якост на натиск по-нисък от В 20;
- греди монтажни, удовлетворява клас по якост на натиск по-нисък от В 20;
- колони монолитни, удовлетворява клас по якост на натиск по-нисък от В 20.

Добра представа за състоянието и качеството на бетона се установява от визуалния оглед на конструктивните елементи. Положения бетон в носещите елементи от конструкцията, е добре уплътнен и не са установени каверни, работни фуги или разслоения вследствие от лошо уплътняване. Видимо навсякъде има достатъчно бетонно покритие на конструктивните елементи с изключение на терасите и на апартаментите, който не се обитават. Там се наблюдава поради запушване на каналите на терасите за оттичане на водата, наводняването на апартаментите, задържането на водата продължително време през годините протичане което е довело до обрушване на мазилката на терасите и до оголване на арматурата. Препоръчвам спешно да се замажат тези оголени места, защото арматурата е започнала да корозира.

От направеното наблюдение по-всички апартаменти в блока се наблюдава теч именно от наводнените тераси и от покрива на сградата. В почти всички апартаменти в следствие на тези течове се наблюдава наличието на изключително опасния за здравето на човека Черен Мухъл. Препоръчвам спешни мерки по отстраняването на тези течове.

Покривната конструкция на блока е плосък покрив върху масивна основа – носещи тънки ивични панелки; с рамки от стоманобетон и покривни панели; с монолитни плочи върху носещи греди и колони.

Топлоизолацията е от сгурия, пенобетон, защитена от циментова замазка. Хидроизолацията е от два пласта асфалтова мушама, битумизиранно зебло и защита от пресят чакъл. Вентилацията се осъществява през отвори на корнизата и и отчасти по билото.

Основният недостатък е външното отводняване на покрива заради остарелия тит пренасяне от скатния покрив характерно за този период в строителството.



През годините на два от входовете на блока Б и В е правен некачествен ремонт на покрива. Използваната хидроизолация от битумни плоскости на асфалтова основа като материал е остаряла и с изтекъл срок на годност. И поради тази причина препоръчвам спешен ремонт на покривната хидроизолация и топлоизолация на блока. От направеният оглед след няколко дни на валежи не се забелязва задържане на вода по покрива, но не забелязваха силни течове от оттичащите се отвори /воронки/. Именно от там се дължи и теча които се наблюдава в почти всички апартаменти в блока.

Други елементи на сградата:

Стълби, парапети и самите стълбищни клетки:

Парапетите са метални с дървени прегради, стълбите са готови стъпала върху стоманобетонна конструкция и мозаечни плочи. Стълбището е с гладки повърхности, без големи чупки.

Прозорци и врати:

Вратите на трите входа са метални.

В повечето от апартаментите и тези които не се обитават прозорците са двукатни и е приложен масовия метод за изпълнение на панелите с вложени в тях прозорци още при изливането на бетона. Следствие на поставена топлоизолация на част от апартаментите в трите входа на блока дървената двукатна дограма е заменена с PVC дограва, без да се нарушава конструкцията на външните панели на терасите.

Повечето от външните врати на апартаментите в блока са сменени от традиционните дървени врати с дървена скара с метални с метална скара без да се нарушава конструкцията на сградата. Вътрешните врати в апартаментите са дървени с дървена скара.

Водоснабдяване и канализация:

Сградата е водоснабдена със студена вода от съществуващ централен водопровод на с. „Горна Малина“. Топлата вода в апартаментите на цялата сграда се осигурява от бойлери или от котлета. Канализацията на сградата е към централната канализация на с. „Горна Малина“.

Електрическа инсталация:

Електрическата инсталация е изпълнена по традиционен начин за панелните блокове с кабели под замазка в стените и контакти тип шуко на височина 1 м. от готов под. На всеки етаж има табло с контролни електромери, а външното електро захранване е от изграден трафопост и изтеглени кабели от него.

Отопление и вентилация:

За сградата липсва централно отопление и почти всички живущи в блока се отопляват на ток с конвектори и климатици или с камини с водни ризи или с котлета на твърдо гориво.

Вентилацията на санитарните възли е през вертикалните щрангове и през покрива на сградата.

На места се използват заложените комини в апартаментите за извеждане на дима.

Сградата е IV – та категория съгласно чл.9, ал.1 от Наредба №1 за номенклатурата на видовете строежи.

Сградата попада в сеизмичен район от IX степен на сеизмичност с  $k_s = 0,27$  по сеизмичното райониране в страната за период от 1000 години. Същата е от клас на значимост II, съгласно класификацията на "Наредба №07/2 за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони" от 2007 год. Независимо от дългия експлоатационен период на сградата, в на носещата конструкция, както вече се спомена, при огледа ѝ не са констатирани видими дефекти причинени от хоризонтални натоварвания (земетръс и вятър) или други въздействия.

Противопожарна безопасност:

Във връзка с Наредба №1 з-1971г за строително – технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар – Актуализирана към 20.03.2010г., В сила от 05.06.2010г. за разрешение ползуването на строежите в България констатирахме:





Строежът е изпълнен в съответствие и без изменение от одобрения инвестиционен проект.

Спазени са изискванията на Наредба №1 з-1971г. за строително – технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар – Актуализирана към 20.03.2010г., В сила от 05.06.2010г.:

- За пожарозащитни прегради и стени - чл.15, ал.1, чл.22, ал.1
- Евакуация на хора от сгради и помещения при пожар и авария чл.31, чл.32, чл.33, ал.1, ал. 2, ал.3, чл.43, ал.1.
- Вентилационни инсталации и аварийна вентилационна инсталация чл.66, ал.1, чл.84, ал.1.
- Димо и топлоотвеждане чл.113.
- Външно водоснабдяване за пожарогасене чл.161, ал.1.
- Електрически уредби и инсталации чл.236, ал.1 и ал.2.
- Първа група „Нормална пожарна опасност“ чл.245, ал.1, ал.2, чл.246, ал.1, ал.2, ал.3.

Незавършена и недовършени видове работи няма.

Некачествено извършени работи няма.

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

Препоръчваме спешен ремонт на покрива на сградата – да се положи нова топло и хидроизолация, за да се предодврати теча заради който има наличие на Черен Мухъл и ремонт на обрушената мазилка на терасите, за да се предодврати корозията на оголената арматура.

3. Данни и характеристики на изпълнените дейности по поддържане, преустройство и реконструкция на строежа:

### **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. – Няма.
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 –Няма.
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.- Спазени са.
4. Нормална експлоатация и поддържане на сградните инсталации, мрежите и системите Спазват се.
5. Поддържане в експлоатационна годност на пътническите и товарните асансьори, на подвижните платформи, на подемниците и др. - И в трите входа липсват асансьори. Асансьорните шахти са празни.

Управител на фирма за строителен надзор „Коникс Консулт Инженеринг 2005“ ЕООД –

инж.Георги Константинов Стоичков .....

