

ООО «ХОЛОДСЕРВИС»

Ассоциация «Объединение градостроительного планирования и проектирования»
СРО-П-21-28082009 №2110/№2110/02 27.02.2019 Г.
693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова, 168-6, оф. 209.
т.8(4242)72-43-88, факс.8(4242)72-22-41

**РАБОЧИЙ ПРОЕКТ: «Капитальный ремонт фасадов многоквартирного
жилого дома, расположенного по ул. Есенина, д. 48А в
г. Южно-Сахалинске»**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

о результатах обследования технического состояния фасадов,
крылец, козырьков входных групп жилого здания, оконных блоков в
подъездах жилого дома



г. Южно-Сахалинск
2019 г.

ООО «ХОЛОДСЕРВИС»

Ассоциация «Объединение градостроительного планирования и проектирования»
СРО-П-21-28082009 №2110/№2110/02 27.02.2019 Г.
693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова, 168-б, оф. 209.
т.8(4242)72-43-88, факс.8(4242)72-22-41

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Аврора»

ДОГОВОР: №Е48А/ПР-2019

РАБОЧИЙ ПРОЕКТ: «Капитальный ремонт фасадов многоквартирного жилого дома, расположенного по ул. Есенина, д. 48А в г. Южно-Сахалинске»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Шифр: 65.02.07/001-2019-АС

Директор

Литосова Т.И

Главный инженер проекта

Елисеенко А.Ю.

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

| | | |
|-------------------------|----------------|--|
| Главный инженер проекта | Елисеенко А.Ю. | |
| Ведущий конструктор | Ким А.А. | |
| | | |
| | | |

г. Южно-Сахалинск**2019 г.**

Содержание

| | Наименование | Номер страницы |
|--|--------------|-------------------|
| Содержание | | 4 |
| 1. Общие данные: | | 5 |
| 2. Паспорт здания | | 6 |
| 3. Результаты визуального обследования | | 8 |
| Список используемой литературы..... | | 10 |
| Ситуационный план А..... | | 11 |
| Приложение Б Фотоотчет технического состояния объекта..... | | 12 |

1. Общие данные**Таблица 1**

| | |
|---|--|
| Заказчик | ООО «Аврора» |
| Основание для обследования | Договор на выполнение проектных работ. Техническое задание заказчика |
| Наименование объекта | Капитальный ремонт фасадов пятиэтажного жилого здания по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Есенина, д. 48 а |
| Местоположение объекта | г. Южно-Сахалинск, ул. Есенина, д. 48а |
| Цель обследования | Обследование здания: фасадов, крылец, козырьков, обшивки балконов, продухов подвальных, герметичность стыковочных швов панелей, чтобы определить технического состояния конструкций и объём работ по капитальному ремонту |
| Дата проведения обследования | 04 июля 2019 г. |
| Краткая программа обследования | Обследование здания: фасадов, крылец, козырьков, обшивки балконов, продухов подвальных, герметичность стыковочных швов панелей, чтобы определить технического состояния конструкций и объём работ по капитальному ремонту |
| Используемое оборудование | <ul style="list-style-type: none"> ▪ лазерный дальномер HILTIPD-E; ▪ рулетка 50 м; ▪ уровень |
| Документация на здание | Копия технического паспорта БТИ на жилой дом |
| Основные технико-экономические показатели объекта | <p>Год постройки 1994 г. Размеры в плане (в осях).</p> <p>Длина, м- 78,150.</p> <p>Ширина, м -13,690</p> <p>Высота, м- 20,7.</p> <p>Строительный объем, м³- 22146,4.</p> <p>Площадь застройки, м² – 1069,9.</p> <p>Количество этажей- 7.</p> <p>Кровля плоская.</p> <p>Подвал.</p> |
| Условия эксплуатации здания | На момент проведения обследования здание эксплуатируется по назначению |

Паспорт здания**Таблица 2**

| № | Наименование | Обозначение |
|-----|--|--|
| 1 | Адрес объекта | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Есенина, д. 48 а |
| 2 | Время проведения обследования | 04.07.2019 |
| 3 | Организация, составившая технический паспорт | ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» |
| 4 | Назначение объекта | Жилой многоквартирный дом |
| 5 | Тип проекта объекта | Жилищное строительство |
| 6 | Число этажей | 7 (семь), в т.ч. подвал, технический этаж |
| 6.1 | Кол-во квартир | 60 (шестьдесят) |
| 6.2 | Кол-во жилых квартир | 60 (шестьдесят) |
| 6.3 | S-м ² административных помещений | - |
| 7 | Наименование собственника объекта | Департамент по управлению муниципальным имуществом аппарата администрации города Южно-Сахалинска |
| 8 | Адрес собственника объекта | ул. Карла Маркса, д.16 |
| 9 | Степень огнестойкости объекта | II |
| 10 | Год ввода объекта в эксплуатацию | 1994 г. |
| 11 | Конструктивный тип объекта | Бескаркасный крупнопанельный |
| 12 | Форма объекта в плане | Прямоугольная |
| 13 | Год разработки проекта | - |
| 14 | Наличие подвала, подземных этажей | - |
| 15 | Конфигурация объекта по высоте | 7 высотное |
| 16 | Ранее проводившееся капитальный ремонт, реконструкция и усиление конструкций | Не проводился |
| 17 | Высота объекта, м | 20,95 |
| 18 | Длина объекта, м | 78,150 |
| 19 | Ширина объекта, м | 13,690 |
| 20 | Строительный объём объекта, м ³ | 22146,4. |
| | Несущие конструкции | |
| 21 | Фундамент | Ленточные из железобетонных фундаментных плит |
| 22 | Стены наружные | Панели навесные, толщиной 350 мм |
| 23 | Каркас | Нет |
| 24 | Перекрытие этажей | Железобетонные пустотные плиты |
| 25 | Конструкция кровли | Плоская |
| 26 | Несущие конструкции покрытия | Железобетонные многопустотные плиты |

| | | |
|----|---|--|
| | кровли | |
| 27 | Перегородки | Железобетонные стеновые панели 150 мм, |
| | | |
| 1 | 2 | 3 |
| 28 | Перемышки | - |
| 29 | Категория технического состояния объекта | - |
| 30 | Тип воздействия наиболее опасного для объекта | Сейсмическое воздействие |
| 31 | Период основного тона собственных колебаний вдоль вертикальной, большой и малой осей | Не предусмотрен договором |
| 32 | Логарифмический декремент основного тона собственных колебаний вертикальной, большой и малой осей | Не предусмотрен договором |
| 33 | Крен здания вдоль большой оси | Не предусмотрен договором |
| 34 | Крен здания вдоль малой оси | Не предусмотрен договором |
| 35 | Фотографии объекта | Смотреть приложение А |
| | | |

3. Результаты визуального обследования

Для описания и классификации дефектов и повреждений использовалось Пособие [10], приведенное в разделе «список использованной литературы» данного Отчета. Оценку категории технического состояния проводили по ГОСТ 31337.

Фото фиксация технического состояния строительных конструкций фасадов здания приведена в Приложении А.

Таблица 3

| Наименование конструкции | Описание конструкции | Дефекты и повреждения | Категория технического состояния |
|--------------------------|--|---|----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Фасады здания | Крупнопанельные железобетонные плиты (КПД...ДСК) | Нарушение герметичности стыковочных швов между панелями. Повреждение штукатурного слоя фасадов. Коррозия наружных стеновых конструкций. Деформация крылец (входные группы в жилое здание), бетонных козырьков. Частичное отсутствие жалюзийных решёток на продухах в подвале. Балконные ограждения: имею сколы и трещины, отделочные материалы нарушены (ж/б плиты). Нарушение целостности отмостки | . |

Вывод

Предварительная оценка технического состояния строительных конструкций фасадов.

Восстановить герметичность наружных стыковочных швов между наружных ж/б плит (заменить гидротеплоизоляцию).

Восстановить штукатурный и покрасочный слои фасадов.

Произвести ремонт крылец и козырьков, замену жалюзийных решёток в подвальных продухах.

Балконные ограждения закрыть профлистом.

Частичной разрушение отмостки.

Категория технического состояния конструктивных элементов фасада-«Аварийное».

Снижение качественных показателей конструкций здания от нормативного состояния, в основном связано с не надлежащим уходом за фасадами в процессе эксплуатации.

Рекомендации по ремонту

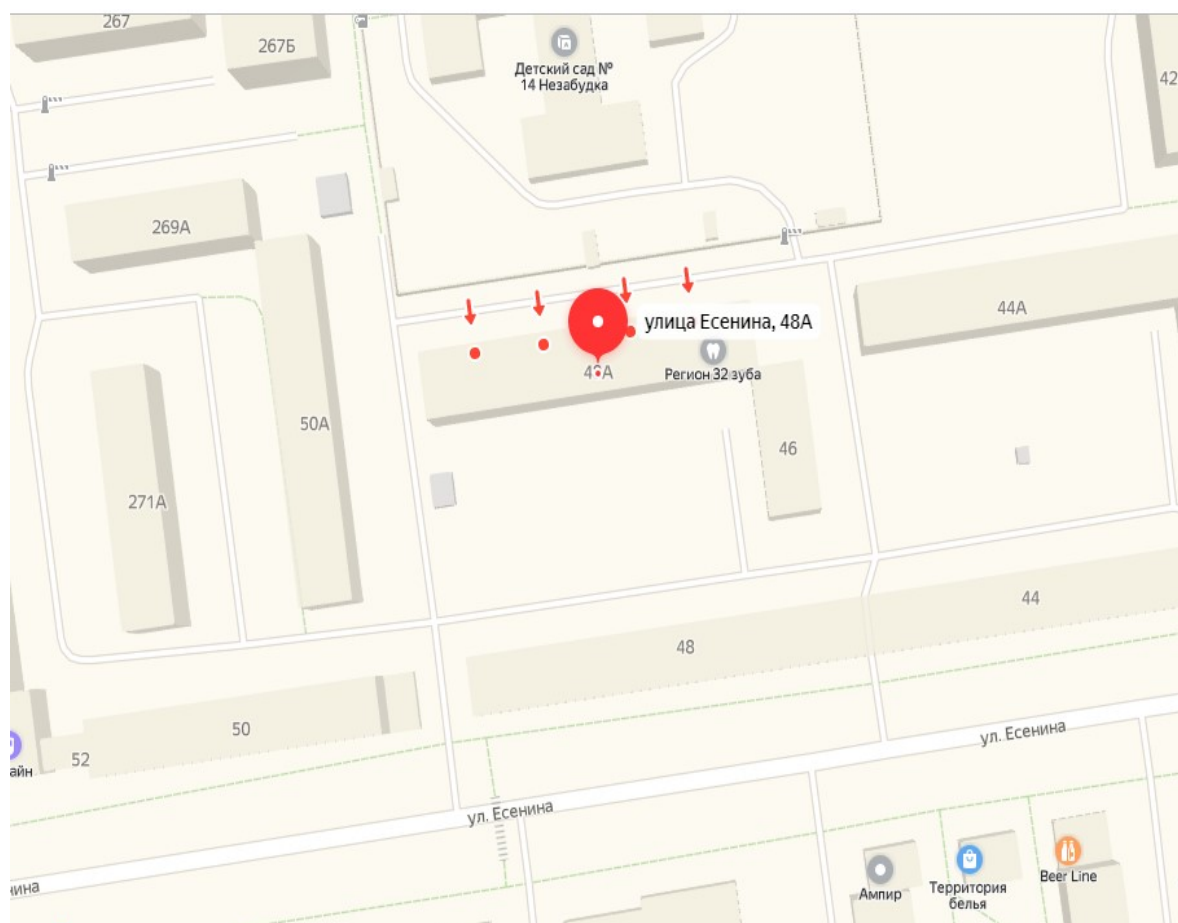
| Наименование | Мероприятия |
|--------------|---|
| 1 | 2 |
| Фасады | Восстановить герметичность стыковочных швов между панелями, замена уплотнителя (теплогидроизоляция), затирка цементным раствором Произвести ремонт крылец, козырьков. Выполнить обшивку балконных ограждений. Произвести замену жалюзийных решёток на подвальных продухах. Восстановление отмостки. Восстановить штукатурный и покрасочный слои фасадов. |

Список используемой литературы

- 1 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий сооружений»
- 2 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
- 3 ГОСТ 32395-2013 Щитки распределительные для жилых зданий. Общие технические условия
- 4 СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003
- 5 СП 30.13330.2016 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*
- 6 СП 60.13330.2016 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003
- 7 СП 256.1325800.2016 Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа»
- 8 ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий
- 9 ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
- 10 Пособие по обследованию строительных конструкций зданий» АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» Москва 1997г
- 11 СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий
- 12 ГОСТ 7751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований»
- 13 СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76
- 14 СП 4.13130.2013 Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

ПРИЛОЖЕНИЕ А

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Нарушение герметичности стыковочных швов между панелями.

Повреждение штукатурного слоя фасадов.

Коррозия наружных стеновых конструкций.

Частичное отсутствие жалюзийных решёток на продухах в подвале.

Балконные ограждения: имею сколы и трещины, отделочные материалы нарушены (ж/б плиты).



Деформация крылец (входные группы в жилое здание), бетонных козырьков.

Нарушение герметичности стыковочных швов между панелями.

Повреждение штукатурного слоя фасадов.

Коррозия наружных стеновых конструкций.

Частичное отсутствие жалюзийных решёток на продухах в подвале.

Балконные ограждения: имеют сколы и трещины, отделочные материалы нарушены (ж/б плиты).



Нарушение герметичности стыковочных швов между панелями.

Повреждение штукатурного слоя фасадов.

Коррозия наружных стеновых конструкций.

Частичное отсутствие жалюзийных решёток на продухах в подвале.

Балконные ограждения: имею сколы и трещины, отделочные материалы нарушены (ж/б плиты).