

1. Общая часть

Заключение по техническому обследованию выполнено проектной группой МУП «Управление капитального строительства» Амурского муниципального района, имеющее свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0093-2010-2722080707-II-97-5 по заданию НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта».

Объект обследования: Многоквартирный дом по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, р.п.Солнечный, ул.Геологов,16. Капитальный ремонт фасада.

Цель и задачи обследования: Обследовать техническое состояние элементов фасада, определить их пригодность к дальнейшей эксплуатации, выдать рекомендации по дальнейшей эксплуатации.

Техническая характеристика обследуемого объекта.

1. Год постройки -1973 год;
 - 2.Материал наружных стен здания - кирпичные;
 3. Этажность - 5;
 4. Количество квартир -68 (4подъезда);
 5. Общая площадь квартир -3326,4м²;
 - 6.Размеры в плане -71,95 x 12,95 x14,5мН;
 7. Высота этажа -2,8м;
 - 8.Фундамент -ж/бетонный ленточный
 9. Перекрытия -железобетонные плиты;
 10. Кровля -скатная с шиферным покрытием;
 - 11 Подвал -имеется по всей площади здания;
 - 11.Класс функциональной пожарной опасности - Ф3.
 - 12.Степень огнестойкости здания – II. (здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.В покрытиях зданий допускается применять незащищенные стальные конструкции.)
- Срок эксплуатации здания на момент обследования – 44 года.

						<i>Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного домов в р.п.Солнечный, Солнечного района, Хабаровского края</i> 0417-1221/8 ТО		
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата			
Директор	Борис Л.К.					Жилой дом по ул.Строителей,37. Фасад.	Стадия	Лист
ГИП	Кекелева Л.А.						П	1
Разработал	Кекелева					Техническое обследование	МУП «Управление капитального строительства» Амурского муниципального района	

Климатические характеристики:

- климатический район -I, подрайон I В ;
- расчетная температура наиболее холодной пятидневки -41°C °
- нормативный скоростной напор по IV району -48кг/м^2
- расчётный вес снегового покрова по IV району -240кг/м^2
- по схеме сейсмического районирования территории Российской Федерации в соответствии со СНиП II-7-81* сейсмичность в районе р.п. Солнечный принята для сейсмической опасности А (массовое строительство) - 7 баллов.

Проведено визуальное обследование элементов **фасада** для оценки технического состояния трубопроводов (стояков, узлов, магистральных разводов по подвалу,) в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», ГОСТ 31 937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и для определения объемов работ капитального ремонта;

Проектная документация на здание отсутствует.

Заказчиком предоставлен паспорт БТИ.

В процессе обмерочных работ и освидетельствования строительных конструкций здания и для определения физико-механических свойств материалов, геометрических характеристик конструкций применялись следующие приборы и оборудование:

- определение геометрических характеристик – мерная металлическая лента (рулетка), ручной лазерный дальномер «LeicaDISTO»;
- фотофиксация – цифровая фотокамера «Sony»;
- необходимый строительный инструмент.

2.Обследование технического состояния элементов фасада.

По требованию жильцов на момент обследования были освидетельствованы следующие элементы здания:

- цоколь здания;
- козырьки и крыльца входов в подъезды и эвакуационных выходов;
- отмостка;
- заполнение окон в лестничных клетках;
- входы в подвал;
- проемы (продухи) в подвал;
- водосточные трубы;
- ж/бетонные плиты балконов.

Цоколь здания.

Окрашенный цоколь жилого дома имеет переменную высоту от 700мм до 1200мм. Окраска выполнена по штукатурке.

Наблюдаются сколы штукатурки в дверных откосах, откосах проемов подвала с жалюзийными решетками, штукатурного слоя цоколя в местах сброса воды водосточными трубами, механические повреждения.

						0417-1225/8 ТО	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идент.	Подпись	Дата		

Отмостка.

Отмостка выполнена монолитной бетонной плитой шириной 1000мм толщиной до 100мм. В сечении бетонная плита имеет равную толщину, поэтому уклона для сброса воды нет. Просадки основания отмостки нет. Разрушения носят локальный характер: отбиты углы на поворотах здания, щели на примыкании к крыльцам, выбоины, шелушение верхнего слоя бетона, трещины.

Кирпичные стены фасада.

Кирпичная кладка стен не имеет повреждений. Толщина наружных стен б=640мм достаточна, жалоб на промерзание стен нет.

Козырьки входов в подъезды.

В жилом доме 4 подъезда со сквозными проходами, 4 входа со стороны дворового фасада (основные) и 4 входа на противоположной стороне со стороны главного фасада.

Все козырьки выполнены из ж/бетонных плит заводского изготовления размером 3200х700х80мм. Защита сверху (кровельное покрытие) на всех козырьках отсутствует. По контуру нарушен защитный слой бетона. Уклон местами обратный, к зданию. Жильцы просят выполнить односкатные козырьки из профлиста на дворовом фасаде. Козырьки входов с главного фасада возможно защитить рулонной кровлей с защитой свесов, устройством уклона, окраской нижней части плит.

Крыльца входов в подъезды.

Крыльца главных входов в подъезды - плиты из монолитного бетона высотой 100-150мм, размер в плане 2500х780мм, по периметру (с 3х сторон) плита обрамлена уголком 50х5. Дефекты обнаружены незначительные: местные сколы по торцевым граням.

Крыльца противоположных входов с главного фасада - из монолитного бетона высотой 300мм с одной ступенью, размер в плане 1900х700мм. На площадке крылец выполнен приямок 400х500х70 (для металлической решетки вытирания ног – по типовому проекту). Приямок наполнен водой.

Дефектов не обнаружено.

Заполнение окон в лестничных клетках.

В лестничных клетках подъездов №2,3,4 заполнение оконных проемов выполнено блоками (по 4шт) из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом. В подъезде №1 - деревянными оконными блоками с двойным остеклением размером 1,3х1,4Н. Блоки находятся в удовлетворительном состоянии.

По просьбе жильцов требуется замена на блоки из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом. Подоконные доски –ж/бетонные размером 1,4х0,45 х0,05м. Ширина откоса 400мм.

Входы в подвал.

Пристройки входов в подвал - две. Выполнены из красного кирпича б=120мм. Одна пристройка входа облицована профлистом с полимерным

						0417-1225/8 ТО	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата		

покрытием (горизонтальная обшивка). Кровля также выполнена из профлиста. Дефектов не обнаружено.

Вторая пристройка -из незащищенного красного глиняного кирпича. Кладка рыхлая, отдельные кирпичи имеют разрушения, осыпание верхнего слоя, швы не заполнены раствором. Размеры пристройки 4,7х1,5м, высота 1,0м и 1,9м.

Перекрытие –из оцинкованной кровельной стали по деревянному настилу из досок б=20мм. Торцы досок не закрыты, прогнили.

По просьбе жильцов требуется обшивка стен второго входа профлистом и замена покрытия на профлист.

Дверные блоки входов –металлические, замены не требуется, необходима защита от коррозии.

Лестницы спусков в подвал – бетонные, монолитные, дефектов не обнаружено.

Продукты подвала.

В цокольной части выполнены вентиляционные продукты подвала размером 400х400 всего 8штук, проемы заполнены жалюзийными металлическими решетками. Поверхности металла покрыты ржавчиной. В одной решетке отсутствует крепление анкером к стене.

Водосточные трубы.

На здании - организованная система водостока от скатной кровли. Водосточные трубы Ф140выполнены из оцинкованной кровельной стали. Отсутствует один участок водосточной трубы по главному фасаду от самого карниза: воронка -1шт, отводное колено -2шт, прямые звенья -4м.

Ж/бетонные плиты балконов.

Всего ж/бетонных плит балконов -36шт: 20штук размером 6,4х0,9м и 16 штук размером 3,2х0,83м.

Часть балконов остеклены и закрыты экранами из профлиста.

Требуется ремонт окрасочного слоя нижней части плит с предварительной очисткой от краски -7 штук размером 6,4х0,9м, 12 штук размером 3,2х0,83м.

2.1.Техническое заключение.

На основании проведенного визуального технического обследования элементов фасада пришли к заключению, что **категория технического состояния конструкций кровли – работоспособное. (ГОСТ 31937-2011)**

(Характеризуется тем, что некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.)

						0417-1225/8 ТО	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата		

2.2. Мероприятия по восстановлению эксплуатационных свойств конструктивных элементов фасада:

- Ремонт цоколя: очистка от старой краски, ремонт штукатурки отдельными местами, перетирка штукатурки, окраска цоколя фасадным колером;
- Ремонт отмостки: восстановление сколов, выбоин, примыканий к стенам;
Козырьки входов: выполнить односкатные козырьки с покрытием профлистом над главными входами, не разбирая существующие ж/бетонные; Козырьки входов с главного фасада защитить рулонной кровлей с защитой свесов оцинкованной кровельной сталью, созданием уклона цементной стяжкой, окраской нижней части плит фасадным колером;
- Крыльца входов: ремонт сколов, выбоин, окраска обрамления из прокатного уголка №50, ремонт штукатурки откосов дверных проемов;
- Заполнение окон в лестничных клетках: выполнить замену оконных деревянных блоков (4шт) на оконные блоки их ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом ($R_o=0,53 \text{ м}^{\circ}\text{C/Вт}$), утеплением и облицовкой ГВЛ откосов, установкой ПВХ подоконной доски;
- Заполнение дверных проемов: заменить пришедшие в негодность деревянные дверные блоки на выходах главного фасада на служебные с обшивкой оцинкованной сталью, установить врезные замки;
- Входы в подвал: обшить стены вход №2 профлистом и заменить покрытие на профлист по металлическому каркасу. Дверные блоки окрасить за 2 раза по грунту.
- Продухи подвала: окрасить м/конструкции жалюзийных решеток, укрепить анкерами, выполнить ремонт штукатурки откосов;
- Водосточные трубы: восстановить недостающие прямые звенья – 4м, воронку, отводы с креплениями;
- Ж/бетонные балконные плиты: Восстановить окрасочный слой нижней поверхности открытых плит балконов плит с предварительной очисткой от краски : 7 штук размером 6,4х0,9м, 12 штук размером 3,2х0,83м.

						0417-1225/8 ТО	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата		

4.1.Дефектная ведомость №1.

Фасад.

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Количество
1	Ремонт цоколя:		
1.2	ремонт штукатурки отдельными местами до 0,5м ² толщиной до50мм	мест	15
1.3	перетирка штукатурки 146,7-7,5	м ²	139,2
1.4	Ремонт штукатурки выступающих поясков	м	9
1.5	окраска цоколя фасадным колером с расчисткой	м ²	146,7
2	Ремонт отмостки бетонной б=100мм:		
2.1	Ремонт отдельных мест 0,6х0,3+0,2х0,3+0,2х0,6+0,1х0,9+0,3х0,4+0,15х0,6+0,2х0,4+0,15х0,7+0,6 х0,6	м ²	4,31
3	Козырьки входов		
3.1	Устройство односкатных козырьков с покрытием профлистом -4шт		По проекту
3.2	Устройство рулонной кровли 1слой на козырьках главного фасада:4х3,2х0,8 -Создание уклона цементной стяжкой б _{ср} =50мм -Обделки свесов кровельной сталью (3,2+0,8+0,8)х4	м ²	9
3.3	Окраска фасадным колером нижней поверхности	м ²	9
4	Крыльца входов 4шт +4шт		
4.1	Заделки выбоин (0,4х0,5х0,07х4шт)+(0,3х0,3х4шт)+04х0,2х2	м ³	0,66
4.2	Ремонт штукатурки откосов с окраской фасадным колером	м	15,6
4.3	Окраска обрамлений из уголка (2,5+0,78+0,78)х0,1 х4шт	м ²	1,6
5	Окна в лестничных клетках(Ro=0,53 м°С/Вт)		
5.1	Замена деревянных оконных блоков на окна из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом 1,3х1,4 (в т.ч. глухие -2шт, с откидной створкой -2шт с москитной сеткой)	шт	4
5.2	Замена подоконной ж/б доски на ПВХ1,4х0,6	шт	4
5.3	Установка откосов из ГВЛ б=500 с утеплением базальтом б=50мм, с окрашиванием акриловыми красками	мп	16
6	Входы в подвал		
6.1	Обшивка стен входов профлистом С8 с полимерным покрытием по металлическому каркасу (горизонтальная обшивка)	м ²	12,33
6.2	Заменить покрытие из оц стали по деревянному настилу	м ²	8,82

						0417-1225/8 ТО	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата		

	б=25мм на профлист по металлическому каркасу. 1,8х4,9		
6.3	Дверные блоки м/к окрасить за 2 раза по грунту. 1,7х0,9х2шт	м ²	3,06
7	Продухи подвала - 8шт (0,5х0,4)		
7.1	Ремонт штукатурки откосов с окраской фасадным колером	м	14,4
7.2	Окрасить м/конструкции решеток 680х 600	м ²	2,0
8	Водосточные трубы		
8.1	Нарастить прямые звенья	м	4
8.2	Установить воронку	шт	1
8.3	Установить колена	шт	2
9	Ж/бетонные балконные плиты		
9.1	Окраска нижней поверхности открытых плит балконов 7 х6,4х0,9м, 12 х3,2х0,83м(82,2м ²) и торцов плит (117,4м.п х 0,1м)с расчисткой от старой краски	м ²	93,9

						0417-1225/8 ТО	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата		