

ИЗХОДНИ ДАННИ за Обособена позиция № 19:

„гр. Гоце Делчев, ж.к. „ЮГ“, Блок №4, вх.А и вх.Б, Блок №5”

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

Обектът, включен в Обособена позиция № 19, е многофамилна едропанелна жилищна сграда (ЕПЖС), която съставлява - бл. 4 (вх. А и вх. Б) , бл. 5 в ж.к. „ЮГ“, гр. Гоце Делчев.

Основните характеристики на сградата, съгласно Техническия паспорт, са обобщени в таблицата по-долу:

Категория на строежа:	– строежът е III ^{та} категория
Застроена площ:	– 672.36 м ² . □
Разгънатата застроена площ (РЗП):	– 5 418.27 м ² без сутерен и 6047.20 м ² със □ сутерен.
Застроен обем:	– 17 111.56 м ³ □
Височина:	– 25.45 м. □
Брой етажи:	– 8 жилищни етажа, 1 полуподземен сутеренен етаж и подпокривно пространство □ (всеки един от входовете на сградата)
Година на въвеждане в експлоатация:	– 1980г.

За сградата има изработени:

- Доклад за резултатите от обследване на строежа (представен в Приложение);
- Доклад за резултатите от конструктивното обследване и оценка на състоянието на строеж (представен в Приложение);
- Технически паспорт (представен в Приложение);
- Обследване за енергийна ефективност (представен в Приложение);
- Сертификат за енергийните характеристики на сградата (представен в Приложение).

II. Дейности, предписани като задължителни за сградата съгласно Техническия паспорт:

1. Дейности относно част “АРХИТЕКТУРНА” и част “КОНСТРУКТИВНА”:

1.1. Строително монтажните работи във връзка с енергийната ефективност на сградата, като допълнителна топлоизолация, подмяна на прозоречни дограми, както и евентуална подмяна на ВиК и Електроинсталации да не нарушат общата конструктивна устойчивост на сградата.

1.2. Съществуващите компрометирани плочници следва да се премахнат и изпълнят отново при спазване на необходимите наклони и спазване на всички правила на съществуващата нормативна уредба засягаща проектирането и изграждането им.

1.3. Да се изготви проект за ремонт на фасадата, включващ топлинно изолиране на външните ограждащи елементи по фасадите, хармонизиране, внасяне на цветове и максимално унифициране на фасадните дограми и елементи. Преди монтажа на топлоизолационната система по фасадите, компрометираните мазилки да се очукат и свалят до основа, а след това да се възстановят след шприцоване на основата с циментов разтвор или други подходящи материали (за осигуряване на равна и здрава основа за топлоизолационните плоскости). Неуплътнените и разхерметизирани фуги да се уплътнят. Да се предвиди разделянето на топлоизолацията с негорими ивици (напр. каменна вата), съгласно изискванията на чл. 14, ал. 12, таблица 7.1 от Наредба Из-1971 от 29 октомври 2009 г., като местоположението им се определя от проектанта и обозначава в проекта. При изготвянето на проекта по част „Архитектурна“ да се съблюдава наличието на топлинни мостове при конструктивните елементи. Да се предвиди топлоизолация на външните стени с експандиран пенополистирол, предпазна армирана циментова замазка /шпакловка/ и боя.

1.4. Фугите между телата (по фасадите и на стълбищната клетка) да се оформят по детайл на проектанта, като се затворят с подходящ ламаринен профил вертикалните и хоризонтални участъци между сдвоените секции и да се санират преди полагането на топлоизолацията.

1.5. Ремонт или подмяна на компрометираните участъци по цокъла на сградата.

1.6. Да се ремонтират или подменят старите или да се монтират нови затварящи се негорими капаци на прозорците на сутерена (където липсват), предотвратяващи попадането на случайни източници на възпламеняване отвън, а там където липсват да се възстановят.

1.7. Да се подменят входните врати за достъп до сградата с топлоизолирани метални врати с чип и с вградени пощенски кутии (като старите пощенски кутии във входа се отстранят), вратите на складовите помещения до входната площадка с метални, вратите на междуетажните складови помещения с нови дървени или метални и вратите от входната площадка към сутерена с подходящи метални врати с изолация.

1.8. Да се ремонтират козирките (битумна хидроизолация с посипка, мазилка, отводняване) над входовете и външната входна клетка (мазилка, боядисване, настилка).

1.9. Балконските парапети на всеки отделен апартамент са с бетонови и метални елементи и са компрометирани и корозирали. Да се ремонтират или подменят. На места бетонното покритие липсва и армировката е корозирала. Да се възстанови бетонното покритие на оголената армировка на конструктивните елементи, ако някои от армировъчните пръти са силно корозирали и сигурността на конструктивните елементи е застрашена. Да се вземат допълнителни мерки за укрепване и обезопасяване на конструкцията. Да се направи антикорозионна защита на почистената от ръжда армировка, а разрушените участъци да се запълват с подходящ материал, за да се осигури надеждност на конструктивните елементи. Използваните материали да притежават необходимите качества и да отговарят на действащите стандарти.

1.10. Да се извърши основен ремонт на покрива и изцяло да се подмени хидроизолацията с битумна модифицирана с полимери, като се предвиди сигурна защита от ултравиолетови лъчи. При изпълнение на строително монтажните работи хидроизолацията и ламаринената обшивка следва да се отстранят и изпълнят отново при съобразяване с необходимите наклони. Да се изпълни топлоизолация на пода на подпокривното пространство.

1.11. Да се подменят тръбите и шапките на отдушниците и комините и ламарината на бордовете. Възстановяване на компрометираната мазилка по комините с цел безопасност при експлоатация, възстановяване на бетонните им шапки (там където е необходимо) и монтаж на нови защитни шапки от ламарина.

1.12. Да се ремонтират изходите към покрива и прозорците на машинното отделение, като се ремонтират или подменят металните елементи.

1.13. Дървената двукатна и единична дограма (прозорци, врати, витрини и други) по апартаментите и общите части на сградата да се подмени с подходяща, в съответствие с изискванията на Закона за енергийната ефективност и препоръките за енергоспестяващи мерки. Подмяната на фасадната дограма е желателно да бъде извършена съвместно с полагането на топлоизолационната система, с цел икономия на ресурси. При подмяната на фасадната дограма да се монтират подпрозоречни поли - алуминиеви, от поцинкована ламарина, плочки или по друг подходящ начин и с подходящ материал. Подпрозоречните поли да се монтират и при вече подменената фасадна дограма, при която все още няма такива. При изработката им да се взема мярка на място. Съществуващата към момента на обследване PVC, дървена или алуминиева дограма, която е на монтажна пяна, с неизмазани fugи между каса на дограма и зид да се измаже качествено с разтвор. Да се предвиди подмяна с дограма - PVC двоен стъклопакет. Да се изпълни остъкляване на балконите на собствениците на самостоятелни обекти, които желаят остъкляване.

1.14. Да се ремонтират или подменят стълбищните парапети в общите части на входовете. Където е необходимо да се обработят оголените армировки в стълбищните клетки.

1.15. Да се отстрани компрометираната боя и мазилка в общите части на входовете и да се направят локални кърпежи и цялостна шпакловка и боядисване, с което ще се осигури висококачествена и пълноценна среда на обитаване, включително мазилка по таваните в сутерена.

1.16.1.2.16. Да се изпълнят дейности по отстраняване на петната от локални течове. Да се отстрани компрометираната шпакловка/мазилка, да се санира и бетонната повърхност с материали за поправки на циментова основа. Да се почисти ръждата, да се шприцоват местата с липса на бетонно покритие на армировката и да се измажат със силен циментов разтвор. Да се извършат ремонтни работи за възстановяване на повредените мазилки. Да се отстранят всички източници на течове.

1.17. Да се изпълни топлоизолация на пода на партерния етаж, като под тавана на неотопляемия сутерен да се предвиди топлоизолация от екструдирани XPS пенополистирол.

2. Дейности по част "ЕЛЕКТРИЧЕСКА":

2.1. Подмяна или окомплектоване разпределително табло с необходимата предпазна апаратура.

2.2. С цел повишаване енергийната асансьорните уредби на входовете да се извърши преглед на техническото им състояние от ДАМТН и да се изпълнят дадените предписания.

2.3. Цялостна подмяна на електрозахранващата мрежа и захранващите линии до апартаментните табла.

2.4. Цялостна подмяна на осветлението в общите части и въвеждане на енергоефективни светлоизточници и осветителни тела. Изграждане на автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части.

2.5. Изграждане на нова система за домофони и контрол на достъпа

2.6. Изграждане на нова мълниезащитна и заземителна инсталация

3. Дейности по част “ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” :

3.1. Предвид износената и на места компрометирана обща водопроводна мрежа (хоризонтална в сутерена и вертикална), се препоръчва същата да се подмени с мрежа от съвременни материали - полипропиленови тръби. Да се подменят тръбите на водопроводната мрежа, които се намират в отделните апартаменти, за които е получено съгласието на собствениците. При подмяната следва да се спазва принципа, на еднаквата проводимост на новите тръби с фабричната (като нови) на съществуващите като дебелината на топлоизолацията се съобрази чл. 49 и чл. 50 от Наредба № 4 от 17 юни 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации. Да не се допуска намаляване на пропускателната способност поради опасност, налягането в горните етажи да не е достатъчно. Монтажът на тръбите да стане съгласно изискванията на производителя и за окачването да се използват само оригинални части.

3.2. Да се предвиди топлоизолация на тръбите, за да се избегне конденза. Теплоизолацията да се изпълни по време на обновителните работи по проекта.

3.3. На всеки вертикален клон да се предвиди спирателен кран. □

3.4. При огледа не се установи наличие на апартаменти без □ апартаментни водомери, но ако има такива следва да се монтират такива, за да може разпределението на консумираната вода да става максимално справедливо.

3.5. Да се изпълни цялостна подмяна на канализационната мрежа в общите части и в отделните апартаменти, за които е получено съгласието на собствениците, както и подмяна на общия събирател в сутерена с тръби от съвременни материали - PVC или полипропилен.

3.6. За вертикалните зауствания да се предвиди извършване на необходимите по правилник ревизии - през етаж, с цел по-лесно почистване.

3.7. Същото се отнася и за сградни ревизионни шахти след всяка чупка на колектора в сутерена.

3.8. За отпадъчните водни количества от сутерена да се предвиди помпена шахта.

3.9. При проектирането да се предвидят мерки за звукоизолация от въздушен и ударен шум, съгласно съществуващите норми за изолиране, при съобразяване с 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.

3.10. Отстраняване на воронките и подмяната им с нови от синтетичен каучук с ултравиолетова защита, с водонепропусклива яка и с подходящ диаметър. Поставяне на нови решетки на воронките. Самата повърхност на покрива да се пренивелира с ясно изразени наклони към воронките като не се допускат оставянето на места с обратни или безотточни наклони.

3.11. По отношение на канализационната мрежа на вертикалите следва да се предвидят необходимите по правилник ревизии (през етаж) за по-лесно почистване. Същото се отнася и за сградни ревизионни шахти след всяка чупка на колектора в сутерена.

4. Дейности по част “Пожарна и аварийна безопасност”:

4.1. Да се въведе ред от собствениците за недопускане складирането на дърва за огрев или други горивни материали по пътищата за евакуация /стълбищни клетки, междуетажни площадки/ в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 1, т. 3 и т. 4 от Наредба № 8121з-647 от 1 октомври 2014 г.

4.2. Да се въведе ред от собствениците за почистване на комините от сажди преди всеки отоплителен сезон в съответствие с изискванията на чл. 38, ал. 2 от Наредба № 8121з-647 от 1 октомври 2014 г.

4.3. Да се монтират осветителни тела в полуподземния етаж с минимална степен на защита IP-20, в съответствие с изискванията на чл. 256, табл. 25 от Наредба № Из – 1971 от 29.10.2009 г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, както и чл. 37, т. 3 от Наредба № 8121з-647/01.10.2014 г.

4.4. Съгласно изискванията на чл. 207 от Наредба № Из – 1971 от 29.10.2009 г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, в сградата да се изпълнят сухотръбия с диаметър Ø2” със съединител „Щорц” и възможност за ползване от гасителните екипи.

4.5. Да се монтират врати с огнеустойчивост EI60 на входовете към приземните етажи, както и на помещенията във входните фойета, които да отделя обема на стълбището в различните секции.

III. Мерки за енергийна ефективност, които са предписани като задължителни за сградата в обследването за енергийна ефективност – на многофамилна жилищна сграда - бл. 4 (вх. А и вх. Б) , бл. 5 в ж.к. „ЮГ“, гр. Гоце Делчев.

ЕСМ 1 – Топлинно изолиране на външните стени

Предвижда се полагане на външна топлинна изолация от EPS с дебелина 100 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$ и измазване със силикатна мазилка за стени от тип 1, 2 и 3¹². Предвижда се полагане на външна топлинна изолация от EPS с дебелина 50 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$ и измазване със силикатна мазилка за стени от тип 4.

- Общо стените, подлежащи на топлинно изолиране - тип 1, 2 и 3, са 1902 m²
- Общо стените, подлежащи на топлинно изолиране - тип 4, са 87 m²

ЕСМ 2 – Топлинно изолиране на покрив

Предвижда се полагане на топлинна изолация от XPS с дебелина 100 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,030 \text{ W/mK}$ в/у покривна конструкция, полагане на външна топлинна изолация от EPS с дебелина 100 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$ и измазване със силикатна мазилка за стени на неотопляемо подпокривно пространство.

- Площта подлежаща за топлинно изолиране е 544 m² за тип 1 и 2.
- Площта подлежаща на стените за топлинно изолиране е 212 m².

ЕСМ 3 – Топлинно изолиране на пода

Предвижда се полагане на външна топлинна изолация от минерална вата с дебелина 80 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,038 \text{ W/mK}$ по таван на сутерен за под тип 1¹³. Предвижда се полагане на външна топлинна изолация от EPS с дебелина 100 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$ със циментова замазка и хидроизолация за под тип 2. Предвижда се полагане на външна топлинна изолация от XPS с дебелина 50 mm и коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,030 \text{ W/mK}$ със циментова замазка и хидроизолация за цокъл.

- Площта подлежаща за топлинно изолиране е 544 m² за под тип 1.

¹² Типовете стени са съгласно Доклада за Обследването за енергийна ефективност

¹³ Типовете под са съгласно Доклада за Обследването за енергийна ефективност

- Площта подлежаща за топлинно изолиране е 20 m² за под тип 2.
- Площта подлежаща за топлинно изолиране е 236 m² за цокъл.

ЕСМ 4 – Подмяна на старата дограма със система от PVC профил и стъклопакет

Предвижда се подмяна на дървените слепени, единични прозорци, врати, метални рамки с единично стъкло, както и дограмата с алуминиев профил без прекъснат термомост на сградата, които граничат с отопляемия обем, със система от PVC/Al профил и стъклопакет с коефициент на топлопреминаване $U \leq 1,40/1,90 \text{ W/m}^2\text{K}$, с което ще се намалят топлинните загуби от топлопреминаване и постъпването на студения външен въздух.

- Общата площ, подлежаща на подмяна е 186 m².
- Също така се предвижда „обръщане“ около дограмата на цялата сграда с XPS 20 mm – 557 lm.

ЕСМ 5 – Мерки по осветителна инсталация

Установен е потенциал за намаляване разходите за енергия за осветление.

Предвижда се подмяна на входно и стълбищно осветление.

IV. Прогнозен финансов ресурс за обособената позиция

Обособена позиция № 19. “гр.Гоце Делчев, ж.к.Юг, блок 4 вход А и вход Б, блок 5”, която е с РЗП от 5 418,27 кв.м. и и максимална прогнозна цена:

- 43 346,16 лв. без ДДС - за проектиране и авторски надзор;
- 758 557,80 лв. без ДДС – за строителство.