



общество с ограниченной ответственностью

«ПРОЕКТ-М»

Свидетельство N СРО-П-51-5401176427-09122009-00061

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам обследования технического состояния здания автостоянки,
расположенного по адресу НСО, с. Плотниково, ул. Школьная, 10а.**

01/20

Директор ООО «Проект-М»

А.В.Барцов

**г. Новосибирск
2019 г.**

Содержание

№№ раздела	Наименование	Марка листа Инв. №	Стр.	Прим.
1	2	3	4	5
1	Введение		3	
2	Краткая характеристика здания		3-4	
3	Результаты обследования		4-6	
4	Заключение, рекомендации		6-7	
	Фотоматериалы и приложения			
1	<u>Фото №1.</u> Общий вид помещения			
2	<u>Фото №2.</u> Общий вид помещения			
3	<u>Фото №3.</u> Утепление нижней части стены			
4	<u>Фото №4.</u> Дефекты пола			
5	<u>Фото №5.</u> Дефекты пола			
6	<u>Фото №6.</u> Вытяжная вентиляция в погрузочной			
7	<u>Фото №7.</u> Ворота въезда в погрузочную			
8	<u>Фото №8.</u> Скол стеновой панели над окном			
9	<u>Фото №9.</u> Трещина в стеновой панели			
10	<u>Фото №10.</u> Въезд с торца здания			
11	<u>Фото №11.</u> Общий вид здания снаружи. Линия карниза, защита межпанельных швов			
12	<u>Фото №12.</u> . Вид здания снаружи и в центральной части			
13	<u>Фото №13.</u> Вид здания снаружи. Скол стеновой панели над окном. Защита кровельной сталью межпанельных швов.			
14	<u>Фото №14.</u> Сорванная защита межпанельных швов, герметизация монтажной пеной.			
15	<u>Фото №15.</u> Южный торец здания.			
	Приложение			
1	Технический паспорт здания по состоянию на 24.11.2004г. (ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области»)			

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обследования технического состояния здания автостоянки, расположенного по адресу НСО, с. Плотниково, ул. Школьная, 10а.

1. Введение.

В декабре 2019 года по заказу ООО ТД «Евроинвест» специалистами ООО «Проект-М» проведено визуальное техническое обследование здания автостоянки расположенного по адресу НСО, с. Плотниково, ул. Школьная, 10а.

Цель обследования – оценка и определение категории действительного технического состояния здания, его ответственных конструкций и инженерных систем в соответствии с требованиями национальных стандартов, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". По результату обследования выдача заключения о техническом состоянии, а также рекомендаций по приведению конструкций и инженерного оснащения в соответствие с нормативными требованиями, при необходимости.

Для выполнения обследования заказчиком представлен технический паспорт здания по состоянию на 24.11.2004г. (ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области»). Согласно техническому паспорту наименование объекта «Тёплая стоянка», адрес объекта «Новосибирская область, Новосибирский район, МО Плотниковский сельсовет, с. Плотниково ул.Школьная №10А»

При проведении обследования и составлении заключения учтены требования межгосударственного стандарта ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», а также положения Федеральных законов №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009г., №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г., №52-ФЗ от 30.03.1999 "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".

Фотофиксация производилась фотоаппаратом *SONY DSC-S 1900*.

2. Краткая характеристика здания

Здание стоянки 1-этажное, отапливаемое, с прямоугольным планом размерами в осях 21,0м × 120,0м, без подвала и технического подполья, с совмещённой двухскатной крышей, водосток неорганизованный. Площадь здания 2521,3м.кв., строительный объём 17719.0 м.куб, высота помещения до низа конструкций 6,50м. Год постройки 1982.

Конструктивная схема – железобетонный каркас по серии 2.860-7. Рамы каркаса состоят из двух Г-образных железобетонных полурам шарнирно соединённых между собой в коньке и с фундаментами. Опираение стоек

полурам предусмотрено на типовые железобетонные фундаменты, рассчитанные на восприятие горизонтальных нагрузок от распора. Продольная устойчивость и жёсткость каркаса здания обеспечивается установкой стальных вертикальных связей по стойкам рамы и жёстким диском покрытия, образуемым приваркой плит покрытия к ригелю рамы с замоноличиванием швов между плитами.

Фундаменты - по данным технического паспорта фундаменты под стеновые панели и кирпичные стены выполнены из фундаментных блоков.

Стены наружные и внутренние – в продольном направлении самонесущие однослойные стеновые панели, в поперечном – кирпичные толщиной 540мм.

Стропильные конструкции - отсутствуют

Кровля – оцинкованные профилированные листы по слою котельного шлака (данные об утеплителе в техническом паспорте отсутствуют, информация получена от заказчика).

Перекрытия (межэтажные) – отсутствуют.

Лестницы – отсутствуют.

Перегородки – согласно техническому паспорту кирпичные, по результатам обследования металлокаркасные по системе Кнауф.

Полы – бетонные.

Электроснабжение – централизованное от городских сетей (по сведениям заказчика электроснабжение временно осуществляется от соседнего объекта).

Отопление – от индивидуальной встроенной газовой котельной.

Вентиляция – естественная через открывающиеся фрамуги окон, в помещении погрузочной вытяжная механическая для удаления выхлопных газов автотранспорта въезжающего на погрузку.

Холодное водоснабжение – отсутствует (по сведениям заказчика в объёме бытовых нужд временно осуществляется от соседнего объекта).

Горячее водоснабжение – отсутствует.

Канализация – отсутствует.

3. Результаты обследования.

Планировочная схема.

Планировочная схема здания однообъёмная. Въезды и входы изначально были предусмотрены с торцов здания, позднее в продольной стене со стороны ул. Лесная в центральной части взамен глухого панельного участка выполнен кирпичный с воротами въезда. Необходимые вспомогательные и технические помещения расположены у наружных стен, выделены каркасными перегородками.

Фундаменты. Стены.

При наружном осмотре стен здания, визуальной оценке их геометрии, отклонений, свидетельствующих о значительных просадках фундаментов и грунтового основания, не выявлено. Линия карниза кровли без провалов и изгибов, плоскость стен, в том числе торцевых кирпичных, без завалов. В центральной части продольной панельной стены, обращённой к ул. Лесная, отмечена трещина в нижней зоне стеновой панели с раскрытием вниз, а также

скол части над оконным проёмом. Предположительно, указанные дефекты образовались при монтаже, не исключёна причина трещины в локальной просадке фундамента, для окончательного вывода о причинах и возможности дальнейшей эксплуатации необходимо проведение инструментального обследования с выполнением шурфов. Скол над окном заполнен газобетонными блоками с заполнением зазоров монтажной пеной. Поскольку блоки уложены без перемычки, с опиранием на раму оконного заполнения, рама деформирована, остекление лопнуло. Межпанельные швы в местах выпавшего раствора заполнены монтажной пеной, снаружи защищены от УФЛ полосой оцинкованной кровельной стали. Ввиду снежных завалов вдоль стен здания отмостка не осматривалась. Со стороны помещения по периметру стен, в нижней их части, выполнена колодцевая конструкция утепления (пенополистерольный утеплитель с защитной кирпичной стенкой, верх из цементно-песчаного раствора). Утепляющая конструкция выполнена негерметично, паропроницаема, что способствует конденсированию влаги на внутренней поверхности стеновых панелей.

Покрытие. Кровля.

При осмотре со стороны помещения конструкции покрытия, выполненного из ребристых плит, дефектов не отмечено. Г-образные элементы каркаса, образующие уклон покрытия, при визуальном осмотре, находятся в исправном состоянии. Кровля здания выполнена из листов профилированной стали, вероятно, уложенных по старому рулонному ковру, водосток с кровли не организованный. По информации, полученной от заказчика, утеплителем кровли служит котельный шлак. Ориентируясь на толщину кровельной конструкции видимой на карнизе здания можно предположить, что толщина слоя шлака составляет не более 150мм, что, с учётом теплоизолирующих свойств материала, явно не достаточно. Данный вывод подтверждается жалобами заказчика об образовании наледей на карнизе при низкой наружной температуре, как следствии плохой теплоизоляции и подтаивания снега скопившегося на кровле. Соответственно, недостаточная теплоизоляция кровли ведёт к перерасходу средств на поддержание необходимой температуры в помещении. Следов течей кровли не обнаружено, возможно, вследствие недавно выполненного косметического ремонта.

Полы.

Покрытие полов в здании бетонное. Признаков просадки грунтового основания и подстилающего слоя не отмечено, однако, состояние покрытия не пригодно для эксплуатации напольного технологического транспорта с высокими требованиями к ровности пола (подъёмники для стеллажного хранения). Покрытие имеет выбоины, следы некачественного ремонта с наплывами бетонного слоя.

Инженерное обеспечение.

Временные системы водоснабжения и электроснабжения не осматривались. В части обеспечения здания системами вентиляции можно отметить следующее: вентиляция представлена только вытяжной механической системой в помещении погрузочной для удаления выхлопных газов автотранспорта въезжающего на погрузку. Система общеобменной принудительной вентиляции в здании отсутствует полностью. Естественная вентиляция через фрамуги окон не в состоянии обеспечить необходимый воздухообмен. Данное обстоятельство, в сочетании с недостаточной теплоизоляцией кровли является причиной выпадения конденсата на внутренней поверхности плит покрытия, о чём свидетельствовал заказчик. Для обеспечения внутреннего объёма здания минимальным воздухообменом необходимо устройство принудительных систем вытяжной и приточной вентиляции, при этом приток должен оборудоваться подогревом от системы отопления либо электрическим, что, соответственно, увеличивает нагрузку на питающие системы. Соответствуют ли существующие системы инженерного обеспечения потребностям оборудования здания вентиляцией должно определяться расчётом и сравнением с фактическими данными, что в задачу проводимого обследования не входит.

Система отопления, представленная встроенной газовой котельной, разводкой из стальных труб и стальными регистрами визуально находится в удовлетворительном состоянии, однако, со слов заказчика, требует ремонта, к тому же, в связи с необходимым оборудованием здания системами вентиляции, требует модернизации в части замены котельного оборудования.

4. Заключение, рекомендации.

По результатам визуального технического обследования строительных конструкций на основании определения по ГОСТ 31937-2011 технического состояние здания в настоящее время квалифицируется как работоспособное, однако, учитывая негативное влияние повышенной влажности в помещении для состояния конструкций здания, а также в целях оптимизации эксплуатационных затрат рекомендуется:

- замена конструкции кровли с выполнением теплоизоляционного слоя из эффективного минераловатного материала и обязательным устройством пароизоляционного слоя;
- обеспечение паронепроницаемости утепляющей конструкции нижней части стен в помещении;
- оборудование здания системами принудительной приточной и вытяжной вентиляции с приведением в соответствие систем отопления и электроснабжения;
- оборудование въездов тепловыми завесами;

Кроме того, учитывая неорганизованный водосток с кровли здания, во избежание возможных просадок фундаментов, для надёжного водоотведения от стен необходимо поддержание отмостки здания в исправном состоянии. При обнаружении разрушений необходим ремонт.

В части организационно-правовых мероприятий, обусловленных нормативными требованиями, необходимо:

- для непосредственного технологического присоединения объекта к сетям энергоснабжающей организации требуется получение и выполнение ТУ с установкой КТПН, заключение договора на электроснабжение;

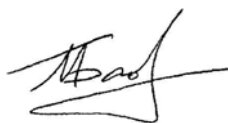
- для обеспечения объекта технологическим, бытовым и пожарным водоснабжением необходимо выполнение проекта и строительство водозабора (скважины с насосным оборудованием);

- для наружного пожаротушения, при отсутствии кольцевого водопровода и пожарных гидрантов, необходимо строительство обвалованных или заглублённых пожарных резервуаров для хранения расчётного объёма воды;

- при отсутствии городской канализационной сети, для приёма и утилизации хозяйственно-бытовых и производственных стоков необходимо строительство локальных очистных сооружений, либо согласованное с органами СЭН размещение выгреба, заключение договора на вывоз (выбор варианта в зависимости от объёма стоков).

Подготовили

Барцов



Бабкин