

Описание объекта имущества, его техническое состояние

1. Общие положения

1.1. Материалы по оценке технического состояния зданий, сооружений и территории объекта (визуальное обследование) выполнены в качестве основания на разработку рабочей документации в соответствии с СП 13-102-2003.

1.2. В объем проведенной работы включены следующие технические решения:

- определение общего технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания;
- выявление дефектных участков и элементов конструкций;
- определение соответствия существующих элементов объекта требованиям действующих норм;
- определение технического состояния элементов благоустройства и ограждения территории.

2. Краткая характеристика объекта

2.1. Здание детских яслей-сада 1971 года постройки на 320 мест с группами универсального использования, построено по экспериментальному проекту ЦНИИЭП учебных зданий (г.Москва). В период с 90-х годов до настоящего времени здание использовалось под среднюю общеобразовательную школу НОУ «Общеобразовательный центр «Школа». За 45 лет эксплуатации состояние строительных конструкций и степень физического износа инженерных систем диктуют **определенный необходимый объем работ по реконструкции здания и модернизации его инженерных систем и оборудования.**

Существующие на настоящий момент планировочные решения здания и прилегающего участка так же не могут быть использованы для дошкольной образовательной организации (ДОО) на 140 мест с расширенным составом образовательных помещений без значительной реконструкции основных и вспомогательных помещений, систем инженерного обеспечения и служб с приведением их к требованиям действующих технических регламентов.

2.2. Здание ДОО построено в сборных жел. бетонных конструкциях типовой серии ИИ-04. Конструктивная система типового каркаса разработана по рамно-связевой схеме: вертикальные и горизонтальные нагрузки от

надземных элементов здания передаются на естественное основание через фундаменты столбчатого и ленточного типов.

Пространственную жесткость каркаса обеспечивает совместная работа междуэтажных дисков перекрытий и вертикальных стен ограждения лестниц.

Конструктивные элементы здания:

- колонны сечением 300x300 - с.ИИ-04-2 вып.1;
- ригели сечением 200/400x450 для пролётов 3,0;6,0 – с.ИИ-04-3 в.1;
- плиты перекрытий для пролётов 3,0;6,0 – с.ИИ-04-4 вып.1;
- лестничные марши и площадки - с.ИИ-04-7 вып.1;
- вентиляционные блоки б=220 - т.п.26-04-12/67 альбом IV;
- стеновые панели цокольные б=300 для пролётов 3,0; 6,0 – т.п.26-04-12/67 альбом IV;
- стеновые панели наружного ограждения керамзитобетонные б=320 с.ИИ-04-5 вып.1;
- фундаментные блоки стаканного типа сборные (1300x1300x700; 1700x1700x700) - с.ИИ-04-1 вып.1;
- кровля отапливаемых объёмов здания выполнена из 4-х слоёв рубероида по стяжке из цементнопесчаного раствора; водостоки внутренние организованные;
- кровля открытых террас выполнена из асфальтобетона по гидроизоляции из 3-х слоёв гидроизола; водостоки наружные организованные.

2.3. Площадка объекта (земельный участок в ограждении) с размерами в плане 147,8×65,7м (кадастровый № 63-00-102/13-466364) расположена по б-ру Королёва, 22 в окружении жилой застройки; транспортная связь с улично-дорожной сетью города затруднена значительным количеством личного автотранспорта, оставляемого на проезжей части внутриквартальных проездов.

2.4. Жилая застройка многоэтажными зданиями с восточной и западной сторон расположена от площадки детского сада на расстоянии 8-10м; при производстве демонтажных работ, погрузки и вывозе строительного лома и отходов следует соблюдать требования СН 2.2.4/2.1.8.562-96 по шумовому воздействию на территорию жилой застройки.

3. Результаты визуального обследования. Оценка технического состояния

3.1. Дефекты и повреждения конструктивных элементов здания и элементов благоустройства представлены в приложениях по тексту.

3.2. Фундаменты: по результатам освидетельствования конструкций каркаса здания и материалам проекта ЦНИИЭП учебных зданий (г.Москва) 1971 года установлено:

- значительных отклонений от проектных решений не обнаружено;
- деформаций, перекосов от нерасчетных условий эксплуатации здания и его грунтового основания не выявлено.

3.3. Стеновое ограждение подвала (цокольные панели)

По результатам натурного обследования конструкции ограждения установлено, что цокольные панели соответствуют проекту, дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность – не имеют.

3.4. Колонны:

- по результатам натурного обследования внутренних конструкций каркаса установлено, что несущие колонны сечением 300×300 соответственно проектным данным; дефектов, влияющих на несущую способность не обнаружено;

Колонны наружных открытых террас имеют незначительные дефекты в узлах крепления ригелей; требуются мероприятия по усилению опорных элементов и восстановлению защитного слоя.

3.5. Ригели:

- по результатам натурного обследования внутренних конструкций каркаса установлено, что несущие элементы рамно-связевой системы ИИ-04-ригели $L=3,0; 6,0\text{м}$ соответствуют проекту, дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность – не имеют;

- ригели наружных открытых террас имеют дефекты в узлах опирания и отслоения защитного слоя различной степени разрушения от протечек покрытия на отм. 3,30; требуются мероприятия по усилению опорных элементов и восстановлению защитного слоя.











3.6. Плиты перекрытий:

- по результатам натурного обследования внутренних конструкций каркаса установлено, что плиты межэтажных перекрытий и перекрытий пустотных для пролетов 3,0 и 6,0м соответственно проектным данным; дефектов, влияющих на несущую способность в пределах закрытого, отапливаемого объема здания не обнаружено;

- плиты наружных открытых террас имеют дефекты различной степени разрушения от неблагоприятных условий эксплуатации (протечки эксплуатируемой кровли террас на отм.3.30); требуются мероприятия по восстановлению защитного слоя плит.



3.7. Лестницы:

- по результатам натурного обследования внутренних конструкций каркаса установлено, что внутренние лестницы из сборных железобетонных элементов соответствуют материалам; дефектов, влияющих на несущую способность не обнаружено;

- лестницы наружные (эвакуационные) с отм.3.30 открытых террас и лестницы входных узлов из железобетонных наборных элементов имеют значительный физический износ (60%) требуются мероприятия по восстановлению защитного слоя и частичной замены элементов;





- кирпичные несущие стены наружных эвакуационных лестниц имеют физический износ различной степени разрушения; требуются мероприятия по восстановлению дефектных участков кладки.



3.8. Стены наружные из панелей керамзитобетонных с облицовкой стеклоплиткой (15×15) дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность – не имеют.

3.9. Внутренние стены и перегородки дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность – не имеют.



3.10. Полы: состояние покрытий из линолеума, керамических плиток, керамогранита различной степени физического износа (10÷20%) в целом удовлетворительное. Требуется частичный ремонт.

