

КИИП София-град и ФРМС в партньорство за пълноценна комуникация с общините

Реконструкция на съществуващи сгради - правни и технически аспекти

КИИП Областна колегия София-град и Фондация за реформа в местното самоуправление (ФРМС) проведоха на 16 и 17 ноември в София семинар на тема „Реконструкция на съществуващи сгради - правни и технически аспекти“ и с това поставиха началото на партньорство между двете организации. Партньорство, породено от необходимостта да бъдат организирани форуми по актуални проблеми в областта на инвестиционното проектиране, където в дискусии с обмяна на мнения и да се становища на представители на държавна и общинска администрация и на участниците в инвестиционния процес да се набелязват пропуските и очертават задачите за достигане верния път към преодоляване на бюрокрацията и изграждане на необходимата стройна система от ясни правила и норми в инвестиционния процес.

В работата на двудневния форум взеха участие главни архитекти и главни инженери на повече от 60 общини в страната. Актуалността на темата „Реконструкция на съществуващи сгради“ определи интереса към изнесените доклади и приповдигнатия тон на дискусията.

Председателят на КИИП Областна колегия София-град инж. Димитър Начев откри семинара и представи лекторите от МРРБ, ДНСК и ДАГ към Столична община. Инж. Начев приветства участниците и сподели, че след промените в ЗКАИИП служителите в държавната и общинската администрация ще могат вече да имат пълна проектантска правоспособност (ППП), да се ползват с всички права и задължения на КИИП и се надява на пълноценна комуникация по проблемите на инвестиционния процес.

Инж. Соня Георгиева - началник отдел „Хармонизация на техническата нормативна уредба“ в МРРБ, в своя доклад „Изисквания към извършване на реконструкция на различни видове обекти (сгради и съоръжения) в условията на действащите технически нормативни актове, въвеждащи европейски стандарти“, се спира на разпоредбите на ЗУТ за успешното реализиране на инвестиционното намерение „реконструкция“, както и на всички по-важни нормативни актове, които трябва да бъдат спазвани при проектиране на „реконструкции“ на сгради и съоръжения. Тя запозна аудиторията и с предложението за изменение на Норми за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони, 1987 г.,

като обърна специално внимание върху предложението за промени на спорния чл.42 от тези норми, който пряко засяга осигуряването на конструкциите при сеизмични въздействия при извършване на реконструкции на сгради и съоръжения. Инж. Георгиева спря вниманието и върху документите, които може да бъдат ползвани при проектиране на реконструкции на сгради и съоръжения, като коментира принципите и правилата на БДС ENV 1990: 2002 и БДС ENV 1998-1-4:1996 за възстановяване и усиление на сгради.

Като представители на контролния орган по изпълнението на реконструкциите Георги Даракчиев - директор дирекция „Строителство“ на ДНСК, и инж. Красимир Петков - главен инспектор, отдел „Строителен контрол“ в ДНСК, се спиха на правните и техническите проблеми, които възникват най-често при реконструкция на съществуващи сгради, като коментираха и казуси от практиката.

След докладите от първия ден модераторът на форума инж. Димитър Начев откри дискусията, в която участниците имаха възможност да поставят въпроси както директно по представената материя, така и да споделят нерешени и неясни за тях казуси от реалната практика.

Във връзка с направената констатация в доклада на инж. Георгиева за неспазване на Наредба № 2 от 2004 г. за изготвяне на план за безопасност и здраве (ПБЗ) поради липса на законодателна култура бе зададен въпрос към лектора дали тази съпротива по прилагане на нормативния документ не е по-скоро резултат от прекалено бюрократичните наредби. Инж. Георгиева отговори, че в нормативния отдел на МРРБ е възприет основен принцип за ограничаване ролята на държавата само до определяне и спазване на минималните изисквания за изготвяне на проекти, подзаконоватата уредба е сведена до минимум, като техническите решения са извън нея и са препоръчителни.

Беше дискутиран и въпросът кой и кога е по-правилно да изготви ПБЗ - проектантът или строителят, преди издаване на разрешение за строеж или след това, кой трябва да го одобрява? „ПБЗ е част от инвестиционния проект и може да бъде изготвен само от проектанта, който трябва да поеме цялата отговорност по оценка на риска по време на строителството. За съжаление към момента в голяма степен формално се подхожда към изготвянето и спазва-



Председателят на КИИП Областна колегия София-град инж. Димитър Начев откри семинара и представи лекторите от МРРБ, ДНСК и ДАГ към Столична община

нето на ПБЗ“ - сподели инж. Георгиева.

Инж. Георги Даракчиев - директор дирекция „Строителство“ на ДНСК, отговори на поставените въпроси във връзка с уточняване разликата между понятията реконструкция и преустройство, както и на конкретни въпроси по проблемите на сгради с градоустройствен режим на „търпи-мост“ - може ли да се извършва „преустройство“ при тях, може ли да се извърши конструктивно усиление в обема на сградата, когато последната не е нанесена в действащия устройствен план. Интересна дискусия протече и по прилагането на заповедта на министър Емел Етем във връзка с изискването за картотекиране на сгради, застрашени от самосрутване. Инж. Даракчиев обясни, че ДНСК няма да участва в комисии по чл. 195, при необходимост от специални съдействие трябва да се търси от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране

Инж. Красимир Петков - гл. инспектор, отдел „Строителен контрол“ в ДНСК, отговори на конкретни въпроси, свързани с уточняване на изискванията при подписване акт 15 и акт 16 на сгради при невявяване от страна на проектант и строител за подписване на тези актове, както и правомощията на главните архитекти и общинската администрация за служебно представяване.

Беше подчертана и отговорността на възложителя (собственика) при реализиране на неговото инвестиционно намерение. „При реконструкция възложителят трябва да е наясно, че не трябва да икономисва средства за предварителна оценка на съществуващата конструкция, както и за оценка на риска за изпълнението на строително монтажните работи (СМР) в условията на експлоатация на обекта, свързани с безопасността и здравето на всички, намиращи се на строителната площадка“ - подчерта инж. Соня

Инж. Георги Даракчиев - директор дирекция „Строителство“ на ДНСК, отговори на поставените въпроси във връзка с уточняване разликата между понятията реконструкция и преустройство



Георгиева.

Силен интерес предизвика и докладът на н.с. I ст. инж. Георги Кордов, секретар на КИИП ОК София-град, на тема „Проблеми при преустройството на партерни и надпартерни етажи в съществуващи сгради“. Той акцентира върху техническите проблеми, които трябва отговорно да бъдат съблюдавани при извършване на преустройство и реконструкция на сгради. Особено важно е при липса на конструктивни проекти (каквото е случаят с повечето стари сгради) да бъде подбрано направено обследване на строителната конструкция за доказване годността и към момента. То трябва да включва изсяняване на цялостната конструктивна схема на конструкцията, уточняване на носещите конструктивни елементи и установяване на наличната армировка в тях. Лекторът нагледно показва констатации от отделни експертизи, правени за съществуващи сгради. Той коментира съществени моменти от обследването на сгради от централна градска част на София.

Сериозен проблем при изготвяне на проект за реконструкция на съществуваща сграда е осигуряването на сградата при сеизмични въздействия поради твърде остарелите норми и особено неясните постановки, съпътстващи извън тези норми член 42, пряко свързан с реконструкция на сгради. Инж. Кордов изрази своето несъгласие относно съдържанието на нова-

та проекторедакция на чл.42., както и неучастието на специалисти, определени от КИИП при изготвяне на промените по този член и на нормите като цяло.

В доклада си арх. Влади Калинов - директор дирекция „Контрол по строителството“ в ДАГ на Столична община, систематизира задълженията и функциите на общините при реконструкции на сгради, както и правата и задълженията на участниците в строителството. Той се спира върху няколко основни спора според него проблема, които трябва да бъдат преодолявани при осъществяване на реконструкция на сгради: неясна строителна документация (непълна или умишлено направена такава); обезпечаване на съгласие от етажната собственост и съседите; липсата на култура и дисциплина у собствениците на помещения; слаб контрол от страна на проектанта.

„Необходимо е извършването на превантивен контрол - анкети към собствениците за получаване на строителни книжа. Добре е да се провокират инициативи на граждани да подават жалби при съмнения за проблеми в сградите“ - сподели загрижено арх. Калинов.

В последвалата дискусия бе уточнено и участието на лицето, упражняващо технически контрол (ТК) на проекта. Инж. Начев обърна внимание, че е необходимо да се следи при представяне на кон-

структивните проекти те да бъдат заверени от ТК по част „Конструктивна“ (а не само от консултант част „Конструктивна“). На изказаното критично мнение от залата към КИИП относно големия брой оправомощени ТК в София и страната и качеството им инж. Начев поясни проблемите в процеса на оправомощаване с ТК и каза, че ОР на КИИП ОК София-град е направило всичко възможно да бъде променен механизмът на оправомощаване.

Беше коментиран и въпросът имат ли право главните архитекти при явни нарушения в проекта да отказват издаване на разрешение за строеж. „Чрез актове и сигнали към ДНСК трябва да се установяват и санкционират случаите с нарушения, така ще се дисциплинира консултантът“, беше категоричен арх. Калинов.

Накрая се дискутираха и многото неуточнени моменти при реконструкция и саниране на сградите, които са паметници на културата. Представител на НИПК отговори на конкретни въпроси от залата и уточни, че е необходимо инвестиционните проекти и всяко инвестиционно намерение, свързано с такива сгради, да бъде съгласувано с НИПК.

Председателят на КИИП ОК София-град благодари за активното участие на колегите в работата на семинара и изрази надежда, че той е бил полезен за тяхната пряка професионална дейност.