



Шпаргала Любомира Ярославовна

ИНН245707907065

ОГРН ИП 316246800098301

Индивидуальный предприниматель

663302, Красноярский край, г. Норильск, ул. Нансена, д. 32, кв. 31 тел: (903) 988-48-88

Исх. № 277 от 20.11.2024г.

Генеральному директору
ООО «Заполярный
жилищный трест»
О.Б. Араповой

О дворовой территории
МКД ул. Комсомольская, 27

Уважаемая Ольга Борисовна!

Обращаем Ваше внимание на сложившуюся крайне неблагоприятную ситуацию вокруг жилого многоквартирного дома ул. Комсомольская, 27. При плановых осмотрах по геотехническому мониторингу (мерзлотно-техническому надзору) за строительными конструкциями жилого дома, наблюдаются глубокие трещины и разломы на поверхности покрытия дворовой прилегающей к дому территории по оси Е, район входных групп в подъезды здания.

На жилом доме стр. № 691 применены в качестве фундаментов железобетонные сваи-стойки с заземлением в скальный стакан. Головы свай обвязаны железобетонным монолитным ростверком. МКД построен и эксплуатируются по 1 принципу, сохранение многолетнемерзлых грунтов в основании фундаментов в мерзлом состоянии. Данный принцип рекомендован проектной организацией при строительстве, несмотря на тип фундамента – сваи-стойки. Таким образом, для обеспечения устойчивости и долговечности зданий, необходимо в обязательном порядке соблюдать мероприятия, направленные на сохранение мерзлого состояния грунтового основания.

МКД состоял в перечне «особого» контроля специализированных организаций в области мерзлотно-технического надзора, по отоплению грунтового основания фундаментов в районе термометрической трубки, расположенной в осях Б/В-3, глубиной 16,0м. В период с 2003 по 2015 года, фиксировались положительные значения температур грунта до 5-ти метров. Деформаций фундаментов не наблюдалось, строительные конструкции жилого дома находились в работоспособном состоянии. В 2023 году в осях Г/Д-10/11, была пробурена мониторинговая скважина с установкой стационарной термокосы и подключением к городскому серверу. Скважина пробурена глубиной 14,0м до кровли залегания скальных пород.

По результатам наблюдений зафиксированы следующие температуры грунтового основания фундаментов:

Термотрубка в осях Б/В-3, дата измерений: 18.10.2024г.																
Температура t, °C от планировочной отметки, м																
0м	1м	2м	3м	4м	5м	6м	7м	8м	9м	10м	11м	12м	13м	14м	15м	16м
-0,61	-0,26	-1,07	-1,69	-2,15	-2,51	-2,7	-2,8	-2,81	-2,7	-2,63	-2,49	-2,45	-2,39	-2,27	-2,29	-1,92
Мониторинговая скважина в осях Г/Д-10/11, дата выписки данных с сервера 20.11.2024г.																
-13,4	-0,67	-0,63	-1,37	-1,84	-2,35	-2,50	-2,71	-2,73	-2,70	-2,64		-2,54		-2,26		

Температуры грунтового основания фундаментов в районе расположения термометрических трубок имеют отрицательные значения по всей глубине скважин.

Уязвимым местом для образования таликовой зоны в грунтах основания в пределах свайного поля жилого дома, является район прямка вводного канала, расположенного в осях В/Д-23. В данном районе нет рабочей скважины для наблюдения за температурным режимом грунтового основания фундаментов.

При осмотре конструкций нулевого цикла, трещин, разрушений деформационного характера не отмечено. Сваи, ростверки и потолочная поверхность плит цокольного перекрытия имеют локальные разрушения защитного слоя бетона, высолы.

Поверхность подполья с нарушением асфальтобетонного покрытия, незначительные провалы вокруг свай. Отмостка с нарушением покрытия, локальными провалами грунта по периметру здания.

Строительные конструкции выше нулевой отметки, фасады, конструкции лестничной клетки 1,2 подъездов, без видимых деформационных трещин и разрушений.

На рядом расположенном МКД ул. Комсомольская, 25, в 2021 году выполнены ремонтно-восстановительные работы конструкций нулевого цикла и элементов подполья. Пробурены термометрические трубки в количестве – 12 шт., до кровли залегания скальных пород грунта. На момент измерений от 18.10.2024 года, температуры грунта имеют отрицательные значения по всей глубине термотрубок. Конструкции нулевого цикла и элементы подполья находятся в работоспособном состоянии.

Обращаю Ваше внимание, на прохождение межквартального канала вблизи торца в осях А/Е-23 МКД ул. Комсомольская, 27. Вдоль тела межквартального канала и вводного коллектора, отмечена просадка грунта. Техническое состояние строительных конструкций и размещенных в них инженерных коммуникаций, неизвестно. Данное коллекторное хозяйство обслуживает МУП «КОС». Площадь и мощность чаши утепленных грунтов вокруг каналов, также неизвестна.

По результатам наблюдений, на площадке дворовой территории жилого дома ул. Комсомольская, 27 по оси Е (со стороны подъездной стороны), наблюдаются все признаки сползания массива грунта. Возможными причинами нарушения устойчивости откоса являются:

- наличие в массиве откоса действующих магистральных каналов с возникновением длительных аварийных течей из трубопроводов ТВСиК;
- излишняя крутизна откоса;
- утяжеление откоса вследствие увлажнения грунта;
- уменьшение величины прочностных характеристик грунта тела откоса вследствие увлажнения или других обстоятельств;
- нагрузка на гребне откоса, динамическое воздействие (интенсивное движение транспортных средств).

На основании вышеизложенного, во избежание образования деформаций грунтового основания фундаментов и строительных конструкций жилого многоквартирного дома ул. Комсомольская, 27, настоятельно рекомендуем:

1. Выполнить тщательное обследование строительных конструкций инженерных коммуникаций, межквартального и вводного канала в районе расположения МКД.
2. Выполнить необходимые инженерные изыскания грунтового основания каналов на предмет утепления и влияния на грунтовое основание фундаментов указанного жилого дома.
3. Исследование грунтового основания фундаментов, с применением неразрушающего метода контроля на предмет заземления тела конца сваи в стакане скальных пород. Исследование выполнить по примеру на МКД ул. Рудная, 25.
4. Для своевременного выявления образования талой зоны грунта в районе приямка вводного канала жилого дома, выполнить бурение скважин (2шт.), с установкой стационарных термоксов и подключением к городскому серверу геотехнического мониторинга. В обязательном порядке выполнить бурение скважин до выхода кровли скальных пород грунта.
5. Во избежание проникновения паводковых, аварийных вод в грунты основания фундаментов, выполнить засыпку провалов, планировку с устройством твердого водонепроницаемого покрытия поверхности подполья жилого дома.
6. Для мониторинга за устойчивостью откоса, рекомендуем использовать геодезические методы наблюдений с помощью деформационных марок.

Индивидуальный предприниматель



Л.Я. Шпаргала