

СЛЕД СПАДА НА ИКОНОМИЧЕСКАТА АКТИВНОСТ В СФЕРАТА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ ОСТАВАТ ДЪЛБОКИ ИЗКОПИ

Елена Демирева

Минно геоложки университет "Св. Иван Рилски", 1700 София

РЕЗЮМЕ. Спадането на икономическата активност в сферата на инвестиционното проектиране и строителство изисква от проектантите и строителите да предвидят как спирането на строителството ще се отрази в икономически и инженерен аспект. На какъв етап загубите могат да се минимизират и на спреният строеж няма да доведе до аварийно състояние, както за самия строеж, така и за съседите.

AFTER THE DOWNTURN IN ECONOMIC ACTIVITY IN THE FIELD OF INVESTMENT DESIGN REMAIN DEEP EXCAVATIONS

Elena Demireva

University of Mining and Geology "St. Ivan Rilski", 1700 Sofia

ABSTRACT. Decline in economic activity in the field of investment design and construction required by designers and builders to consider how the suspension of construction will be reflected in economic and engineering aspects. At what stage losses can be minimized and stopped construction will not lead to an emergency situation, both to the building and the neighbors.

Спадането на икономическата активност в сферата на инвестиционното проектиране и строителство изисква от проектантите и строителите да предвидят как спирането на строителството ще се отрази в икономически и инженерен аспект. На какъв етап загубите могат да се минимизират и на спреният строеж няма да доведе до аварийно състояние, както за самия строеж, така и за съседите.

Разрешение за строеж

След покачането на общинските такси за получаване на разрешение за строеж, които се заплащат за кв.м РЗП¹, сумите са значителни и се получи парадокса на поискано, но непотърсено разрешение за строеж – т.е. инвестиционният проект, внесен в съответната инстанция с молба за одобрение, отлежава на рафта. От което следват не платени такси към общината и недоизплатен проектантски хонорар. Тази ситуация се среща последната година.

«Причините за забавянето на строителството във всеки от случаите са различни. Ако обаче се вгледате внимателно в по-големите неосъществени обекти, ще видите, че точно там се е събрала обобщената картина на целия пазар на имоти в България. От еуфорията на лесните печалби и бързи продажби до летаргията от липсата на финансиране и трудните сделки; от тромави бюрократични процедури по изваждане на разрешително за строеж и прекарване на необходимата инфраструктура; и накрая спадът в търсенето във всички сегменти на пазара. Не на последно място при големите мега-

комплекси трябва да се посочи и предпазливостта от страна на банките към финансиране»².

След получаване на разрешение за строеж, изпълнението на инженерния проект за укрепване на изкопа е първия етап от инвестиционното намерение. Колкото изкопите са по-дълбоки, толкова укрепителните мероприятия /инженерен проект и изпълнение/ са по-скъпи и продължителни като технологично време.

От значение е и методът за укрепване. Укрепване с анкери може да се прилага при изкопи с практически неограничена дълбочина. При него свойствата на земния масив не се намаляват при изкопаване, а напротив заздравяват се, защото земната среда се армира, уплътнява и циментира. Но процедурите за изпълнение на анкерно укрепване са изключително тежки. Изисква се писмено нотариално заверено съгласие на съседите за полагане на анкери дълбоко под основите на техните сгради. И въпреки, че анкерите под основите на съседни сгради водят до укрепване и заздравяване на основите на съседните сгради, процедурата е тежка.

Какво се случва със строежи спрени на етап изпълнен строителен изкоп

В общия случай се превръщат в тъжна гледка на изоставени строителни материали и изкоп пълен с вода, оградени с разпадаща се ограда. Такива изкопи вече се срещат все по-често. Когато това са укрепени изкопи сигурността на укрепването, което се изчислява и оразмерява като временно, намалява, защото временно

¹ разгъната застроена площ - в нея влизат и стени и тераси и площадки над 1,4 m от терена

² в-к „Капитал“ от 23.12.2009, Яна Бодурова

означава докато се изпълни подземната част на сградата. След това неговата роля или се изчерпва или работи като подпряно в плочите на подземните нива, т.е. при облекчени условия.

Ако трябва да сравним по-горе посочените методи на укрепване в такива екстремни условия, то укрепването с анкери е по-надеждно.

Както се вижда на снимка 1 съседната сграда с теглото си активизира анкерите и укрепването на обект спрял преди 2 години на етап укрепен откос не е довело засега до аварийни деформации.



Сн.1. Укрепване с торкрет и анкери-обектът е спрял на етап укрепен откос преди 2 години

Укрепване със шлицови стени и пасивни анкери, което е готово за ново предназначение – зимна пързалка. – Сн. 2.



Сн.2. Укрепване със шлицови стени и пасивни анкери

Този обект с укрепен откос с дълбочината 8 м в най-дълбоката си част е малък в сравнение със спрени обекти на етап укрепен изкоп като „Милениум център“ на площ от 7 дка, „Сан Стефано плаза“ с изкоп близо 19 м дълбок с площ 6,5 дка Сн.3.



Сн. 3. „Сан Стефано плаза“ с изкоп близо 19 м дълбок с площ 6,5 дка

Има ли алтернатива

Съгласно чл. 145 т.4 от ЗУТ една година след внасяне на проект с молба за разрешение за строеж губиш право на разрешение по този проект.

Съгласно чл.153 от ЗУТ разрешението за строеж важи 3 години до започване на строеж и 5 години до приключване на груб строеж и покрив.

При пресрочване над 1 година одобрението на проекта се губи.

При презаверяване на Разрешението за строеж за допълнителен срок до 1 година се заплаща 50% от таксата.

До тук всичко звучи заплашително, но все пак алтернатива има - Разрешение за строеж може да се вземе за етапи или части – чл. 152.

При започнат строеж да се задължи инвеститора да излезе поне на кота 0.00, като общината отчете риска от оставени дълбоки изкопи като опасен за обществото. А опасност от аварийни обрушвания или нещастни случаи наистина има, тъй като укрепленията се оразмеряват като временни съоръжения.

Използването на подземните нива – основно предназначени за паркинги и наземна кота 0,0 за пешеходна зона или преместваеми съоръжения може икономически да се окаже изгодна алтернатива, особено ако теренът е на възлово място. Това е начин започнато строителство да не генерира само разходи, а да носи приходи.

Европейската федерация на строителната индустрия (ФИЕК) в предложенията си за антикризисни мерки към страните членки на ФИЕК в препоръките си към България цитирам „да се насърчава увеличаването на обществени средства в инфраструктурни проекти, както и въвеждане на закон за Публично частно партньорство. И по нататък - да се опрости процедурата за решаване на конфликти и бързо изготвяне на планове за усвояване на европейските фондове.

Препоръчана за публикуване от Катедра
„Подземно строителство“, МТФ