

В соответствии с требованиями строительных норм и правил, в местах с нахождением большого количества людей на прилегающей территории, в здании комплекса смонтирована плоская кровля.

Защита перекрытий верхних этажей обеспечивается мембраной из ПВХ материала.

Отвод талых и дождевых вод с кровли блоков «А»

и «Б» производится через 16 ливнеприемных воронок сведенных

в 8 ливневых колодцев, расположенных вокруг здания ТСК, и в дальнейшем – в общие городские ливневые сети. Как показывает практика, плоские кровли в наших климатических условиях весьма капризны в

эксплуатации, постоянно текут и требуют постоянного ремонта. Мембрана постоянно испытывает деформационные нагрузки

из-за температурных колебаний зимой и летом, разрывающего воздействия тающего льда, и начинает разрушаться.

Из-за летне-зимних деформаций грунта, а в Сипайлово насыпной грунт тем более подвержен хорошим деформациям, а также в связи с забитием свай при строительстве многоэтажного жилого дома компанией ООО «Жилстройинвест», происходит деформация самого здания ТСК, соответственно происходит разрушение бетонной стяжки перекрытий под мембраной и мест примыканий мембраны к строительным конструкциям. Наглядно это видно по трещинам на стенах здания ТСК, постоянно отлетающей плитки на полу. Осколки бетонной стяжки в дальнейшем прорезают мембрану, через открывшиеся щели в стенах и местах примыканий также происходят протечки воды, особенно при косых дождях.

Управляющая компания обратилась в инспекцию государственного строительного надзора РБ с письмом о развивающихся трещинах на стенах ТСК. Инспекцией проведена проверка строящегося жилого дома и подземной парковки и выдано предписание застройщику об устранении замечаний.

Так, по истечении всего лишь 4-х лет, при ремонте кровли блока «Б» в 2010 году общей площадью 2000 кв.м. на мембране было устранено около 100 дефектов, которые «давали» около 40 мест протечки кровли.

Большая проблема возникает с крышами инверсионного типа при интенсивных дождях определенной продолжительности. При этом, к сожалению проектировщиками городских сетей это не было предусмотрено в свое время, городская ливневая система

не справляется и перестает принимать отводимую воду, возникает так называемый подпор воды, начинается скопление дождевых вод на стояках воронок и кровле. Начинает выбивать заглушки технологических выпусков на внутримплощадных ливневых трубопроводах, что и произошло при сильном дожде на первом этаже блока «Б» и в парикмахерской блока «А».

Беда наступает при переливе воды через верхний край мембраны. Края мембраны на кровле блока «А» подняты на 15 см на стены, этого оказалось недостаточным при последнем проливном дожде 10 июля и затопило бутики на третьем этаже блока «А» со стороны ул. Жукова.

Также необходимо отметить, что микрорайон Сипайлово в последние 10 лет сильно разросся. Было введено в эксплуатацию множество жилых и нежилых объектов, в связи с чем многократно возросла нагрузка на городские ливневые сети.