

**ДОКЛАД
ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ**

/ЧАСТ АРХИТЕКТУРА/

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:

**Гр. Симеоновград, ул. „Стефан Караджа” № 2-4,
секции „А, Б и В“,
Община Симеоновград**

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

- Многофамилна жилищна сграда с три секции - **Частна собственост**
- Категория на строежа: четвърта категория
- Адрес: гр. Симеоновград, ул. „Стефан Караджа” № 2-4

Част АРХИТЕКТУРА

- Многофамилна жилищна сграда, ситуирана на ул. „Стефан Караджа” № 2-4, гр. Симеоновград, Общ. Симеоновград, се състои от три секции, проектирани на деформационна фуга една спрямо друга, формиращи „Г“-образна жилищна структура с вътрешно междублоково пространство със зелени площи и открити паркоместа. Теренът, върху който е ситуирана сградата, се характеризира със слаба денivelация по цялата дължина на жилищната структура, с падане на терена в посока северозапад-югоизток с 1,25 м.
- Секциите са пететажна, шестетажна и седеметажна с обособени стълбищни ядра за всяка, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. Проектирани са асансьорни шахти, в които са инсталирани и въведени в експлоатация асансьорни уредби.
- Достъпът до жилищния вход на секция „А“ е от югоизток, на секции „Б“, от северозапад, а на секция „В“ – от североизток. Обособени са паркоместа, зелени площи и детски площадки непосредствено пред входовете на секциите.

1. Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

ЗП I етаж - 667м²

ЗП II етаж - 667м²

ЗП III етаж - 667м²

ЗП IV етаж - 667м²

ЗП V етаж - 667м²

ЗП VI етаж - 447м²

ЗП VII етаж - 240м²

РЗП без сутерен – 4020 м²

ЗП сутерен – 720м²

РЗП включително сутерен – 4740м²

Застроен общ обем – 12759,25 м³

Застроен обем по секции:

-секция „А“ – 3756,85 м³

-секция „Б“ – 4215,2 м³

-секция „В“ – 4787,2 м³

-

Височина за всяка секция /спрямо средно ниво на прилежащия терен за секцията/:

-секция „А“ –16,55м

-секция „Б“ –19,16м

-секция „В“ –23,21м

Брой етажи – пет броя надземни жилищни етажа в секция „А“, шест броя при секция „Б“ и седем броя за секция „В“, полувкопан етаж с мазета и бомбоубежища и един подпокривен изолационен етаж със светла височина 0,64 м при всяка секция.

По време на експлоатацията на сградата на ул. „Стефан Караджа“ № 2-4 част от балконите и лоджиите са остъклени с PVC, алуминиева и метална дограма с единично стъкло с цел подобряване на енергийната ефективност. Някои от лоджиите и балконите са присвоени към кухните на апартаментите (чрез иззиждане, остъкляване и премахване на подпрозоречен парапет и дограма) с цел увеличаване на светлата площ на кухните.

2. Ситуиране:

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Стефан Караджа“ № 2-4 се състои от три секции с денивелация една спрямо друга, отделени с деформационни фуги. Теренът, върху който е ситуирана, се понижава в посока северозапад-югоизток с 0,90м. Жилищната сграда формира „Г“ –образна структура, която затваря вътрешно междублоково пространство. Стълбищните клетки и асансьори са ориентирани на североизток, северозапад и югоизток.

Секция „А“ съдържа следните обекти:

15 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по три апартамента на етаж.

19бр. Складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в секцията се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 105см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на югоизточната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка

междинна площадка е обособено по едно допълнително складово помещение. Секцията има проектирана и въведена в експлоатация асансьорна уредба.

Секция „Б“ съдържа следните обекти:

18бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на шест жилищни етажа, по три апартамента на етаж.

20бр. Складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в секцията се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 105 см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка междинна площадка е обособено по едно допълнително складово помещение. Секцията има проектирана и въведена в експлоатация асансьорна уредба.

Секция „В“ съдържа следните обекти:

21 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на шест жилищни етажа, по два апартамента на етаж.

21бр. Складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в секцията се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 105см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на североизточната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка междинна площадка е обособено по едно допълнително складово помещение. Секцията има проектирана и въведена в експлоатация асансьорна уредба.

3. Съдържание по нива:

Жилищната сграда се причислява към четвърта категория обекти, съгласно чл. 137, ал.1. 4. б и чл. 23, ал.1. 3. от ЗУТ (в сила от 31.03.2001г.)

Чл. 137. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) В зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатация строежите се категоризират, както следва:

4. четвърта категория:

б) жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;

Чл. 23. (1) Характерът на застрояването се определя в зависимост от височината на сградите на основното застрояване, както следва:

3. високо застрояване - с височина над 15 м.

Съдържание по нива:

*Забележка: за кота +0,00 условно е възприета котата на влизане /входа/ за всяка секция.

Секция „А“

На кота -1,20 е разположен сутеренът, който съдържа: 19бр. складови помещения, коридори и стълбище.

Етажът е полукопан и повечето помещения имат прозорци за естествена вентилация.

На кота +/-0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,38 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап.3, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: коридор, кухня, балкон, спалня, дневна, балкон 2, баня с тоалетна. Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3 включва: коридор, баня с тоалетна, кухня, спалня, дневна и два балкона. Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +4,16 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +6,93 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,70 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота +12,47 е разположен петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж , следователно съдържат: по три броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +1,38, стълбищна клетка и коридор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение на секцията, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,16:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +6,93

Апартамент 1: : Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +9,70

Апартамент 1: : Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +12,47

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота + 15,24 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 16,00 е зоната с достъп към покрива и проектно предвидена за помещение за ревизия на асансьорна уредба, която не е реализирана.

На кота + 16,10 е най-горната част от плоският покрив на сградата.

На кота + 18,18 е най-високата точка на покрива на стълбищната клетка.

Секция „Б“

На кота -1,20 е разположен сутеренът, който съдържа: 20бр. складови помещения, коридори и стълбище.

Етажът е полукопан и повечето помещения имат прозорци за естествена вентилация.

На кота +/-0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,38 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 , Ап.3, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: коридор, склад, баня с тоалетна, тоалетна, кухня, два балкона, спалня 1, спалня 2, дневна, лоджия. Усвоен е балкон към кухня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Чрез зазиждане е намален размера за остъкляване в лоджия кухня.

Апартамент 2 включва: коридор, дневна, балкон, кухня, спалня, баня с тоалетна. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3 включва: коридор, дневна, два балкона, кухня, спалня, баня с тоалетна. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +4,16 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +6,93 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,70 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота +12,47 е разположен петият жилищен етаж

На кота +15,24 е разположен шестият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж , следователно съдържат: по два броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +1,38, стълбищна клетка и коридор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение на секцията, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,16:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

На кота +6,93

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

На кота +9,70

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня .

На кота +12,47

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +15,24

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня. Усвоена е лоджия към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и остъкляване.

На кота + 17,98 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 18,78 е зоната с достъп към покрива и проектно предвидена за помещение за ревизия на асансьорна уредба, която не е реализирана.

На кота + 18,87 е най-горната част от плоският покрив на сградата.

На кота + 20,95 е най-високата точка на покрива на стълбищната клетка.

Секция „В“

На кота -1,20 е разположен сутеренът, който съдържа: 21бр. складови помещения, коридори и стълбище.

Етажът е полукопан и повечето помещения имат прозорци за естествена вентилация.

На кота +/-0,00 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,38 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартаменти : Ап.1, Ап.2 и Ап.3, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително скалдово помещение на междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: коридор, складово помещение, тоалетна, баня с тоалетна, кухня, дневна, две спални и два балкона. По време на експлоатацията е извършено остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2 включва: коридор, баня с тоалетна, спалня, кухня, дневна, два балкона. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и на балкон към дневна.

Апартамент 3 включва: коридор, баня с тоалетна, кухня, дневна, спалня и два балкона. По време на експлоатацията е извършено усвояване на балкон към кухня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Чрез зазиждане е намален размерът за остъкляване в лоджия кухня.

На кота +4,16 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +6,93 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,70 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота +12,47 е разположен петият жилищен етаж

На кота +15,24 е разположен шестият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж, следователно съдържат: по два броя апартамента, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +1,38, стълбищна клетка и коридор. От всяка междинна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение на секцията, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,16:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и балкон към дневна. посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване.

На кота +6,93

Апартамент 1: Усвоен е балкон към спалня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване.

Извършено е остъкляване на балкон към дневна и спалня 2. Чрез зазиждане е намален размерът за остъкляване в лоджия кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и на балкон към дневна.

На кота +9,70

Апартамент 1: По време на експлоатацията е извършено остъкляване на балкон към кухня и дневна.

Апартамент 3: По време на експлоатацията е извършено усвояване на балкон към кухня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Чрез зазиждане е намален размера за остъкляване в лоджия кухня.

На кота +12,47

Апартамент 1: Усвоен е балкон към спалня посредством премахване на вертикални ограждащи елементи – едропанелни стени и остъкляване. Зазидан е

портален отвор между дневна и спалня. Извършено е остъкляване на балкон към дневна и спалня 2.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и на балкон към дневна.

На кота +15,24

Апартамент 1: Остъклен балкон към спалня. Извършено е остъкляване на балкон към дневна.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и балкон към спалня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и балкон към спалня.

На кота +18,03

Апартамент 1: Остъклена лоджия към кухня. Извършено е остъкляване на балкон към дневна и спалня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и спалня.

На кота + 20,41 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 21,06 е зоната с достъп към покрива и проектно предвидена за помещение за ревизия на асансьорна уредба, която не е реализирана.

На кота + 21,36 е най-горната част от плоският покрив на сградата.

На кота + 23,21 е най-високата точка на покрива на стълбищната клетка.

4. Изпълнение

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖБ. Покривът е плосък, с наклони за отводняване и множество коминни тела. Парапетите на балконите и лоджиите са от плътни матирани стъклени пана без ажурни детайли. Общата височина на парапетите е 127 см, а височината спрямо готовия под на терасите е 110см. По фасадите в процеса на експлоатация частично са извършвани ремонтни дейности с топлоизолиране и нанасяне на мазилка. Полувоканият етаж играе роля на цокъл и е със сива груба мазилка. Дограмата при въвеждането на сградата в експлоатация е бяла, дървена. Към този момент част от апартаментите са с подменена бяла или с дървесен фладер PVC/алуминиева дограма със стъклопакет, която подробно е отбелязана в плановете на етажите и чертежите на фасадите. Сградата е частично фасадно топлоизолирана и преобядисана, с остъклени балкони и лоджии с PVC и алуминиева дограма и метална единична дограма, а голяма част от балконите към кухните са усвоени и придадени към площта на кухните. На места е запазена първоначалната слепена дървена дограма с единично стъкло.

Заклучение: Съществуващата жилищна сграда, обект на настоящото становище към момента на проектирането и въвеждането ѝ в експлоатация е отговаряла на действащата нормативна база за проектиране и въвеждане на строежа в експлоатация.

НАРЕДБА № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство
Издадена от министъра на строежите и архитектурата, обн., ДВ, бр. 69 от 2.09.1977 г. и бр. 70 от 6.09.1977 г., изм., бр. 99 от 24.12.1985 г., бр. 52 от 4.07.1986 г. и 64 от 15.08.1986 г., бр. 89 от 17.11.1989 г., бр. 91 от 13.11.1990 г., отм., бр. 48 от 26.05.1995 г., в сила от 26.07.1995 г.
кн. 4/95 г., стр. 227, т. 12, р. 2, № 136

„НЕКСТ КОНТРОЛ“ ЕООД:

.....
/ арх. В. Шилев/