

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА за АРХИТЕКТУРНО ЗАСНЕМАНЕ

Обект: МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес гр.Симеоновград, ул. „П.К.Яворов” № 8, вх. А-Б

Възложител: Община Симеоновград

I. Основание.

1. Архитектурното заснемане е извършено по искане на Възложителя, във връзка с кандидатстването на сградата за одобрение по „Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“.
2. Цели:

Заснемането има за цел:

1. Да се изготвят чертежи и документация по част архитектурна на сградата;
2. Да се опишат направените промени в разпределенията и фасадите на сградата по време на експлоатацията;
3. Да се установи състоянието на сградата и доколко тя отговаря на нормите и изискванията за безопасна експлоатация, хигиена и опазване на здравето и живота на обитателите;
4. Да се установи наличието или липсата на дефекти по оградящите елементи на сградата на базата на видими белези;
5. Да се установи има ли необходимост от мероприятия за обновяване, ремонт и/или доизграждане на отделни оградящи и други елементи, с оглед осигуряване на хигиена и безопасна експлоатация в бъдеще.

II. Наличната документация и предварителна изходна информация .

1. Налична документация: Одобрена проектна или екзекутивна документация липсва.
3. Местонахождение: гр.Симеоновград, ул. „П.К.Яворов” № 8, вх. А-Б
4. Данни за година на проектиране и строителство - 1973-1974г - установена на базата на свидетелства на собствениците.
5. Обемно - планировъчни данни за сградата:
 - a) Обекта представлява многофамилна жилищна сграда, състояща се от 2 еднакви секции - Всяка секция има по два входа, всеки с пет надземни жилищни етажа и един полувкопан сутерен. Секциите за разделени една от друга с деформационна фуга и са разместени в план с 3.08м, а по височина с 10 см. Всяка секция има по 5 апартамента на етаж. Разпределението на апартаментите е показано на чертежите.
 - b) Категория на строежа – ЗУТ чл. 137 ал. 1 т. 3 в - 3 –та

III. Данни от технически оглед и измерените параметри на строежа.

1. Общи сведения.

Теренът е със значителна денivelация по посока юг. Сградата е разположена свободно в УПИ. Достъпа до входовете на сградата става от север по пешеходни алеи в двора. Входните площадки са на едно стъпало над терена. Достъпа до апартаментите се осъществява по двураменна стълба с широчина на рамото 105см. Същата стълба служи за достъп и до сутерена. Има изградени външни стълби за достъп до някои от складовете в сутерена. Достъпа до покрива е с моряшка стълба през капандура.

Жилищния блок представлява многофамилна жилищна сграда, състояща се от една двойна секция 223-33 Секцията има два входа, всеки с пет надземни жилищни етажа и един полувкопан сутерен. Секцията е разделена от бл.8 с деформационна фуга и са разместени в план с 3.08м, а по височина с 10см. Всяка секция има по 5 апартамента на етаж. Разпределението на апартаментите е показано на чертежите.

Фасадните стени са стоманобетонни панели 20см, а преградните са панели 14см и панели 7см. Дограмата е дървена, двукатна, подменена с алуминиева или ПВХ на определени места. Подовите настилки са мокети, балатуми

и мозайка. Някои от собствениците са ги обновили с ламиниран паркет и теракота. Пода на стълбищната клетка е с мозайка. Пода на сутерена е бетонна настилка. Стените и таваните са шпакловани и боядисани с боя, която някои собственици са обновили.

Фасадата е обработена с пръскана мазилка, а цокъла е с мита бучарда. Много собственици са топлоизолирали стените на апартаментите си и са измазали изолацията с мазилки в разнообразни цветове. Парапета на терасите е стоманен, боядисан с блажна боя и е в лошо състояние- ръждясал и нестабилен.

Покрив е двоен „студен“, с неизползваемо подпокривно пространство. Наклона на на покривната повърхност е 5-7%. Покривното покритие е битумизирана мушама, защитена от пряко слънчево греене с посипка. Отводняване на покрива е външно с олуци и водосточни тръби, и е в много лошо състояние. В западната част на покрива на западната секция е извършен частичен ремонт на покривната хидроизолация.

Комините и отдушниците са без покриващи шапки.

Дефекти по дограмата – понижена звукоизолация на дограмата от въздушен шум , течове при кос дъжд , изкривяване и напукване на дървените рамки.

- a) Застроена площ 379,28 м² ; ЗП на етаж -432.2м² .
- b) Разгъната застроена площ на секция - 2540,28м² , в това число влиза и ЗП на сутерена, който е средно на 1,64м над терена.
- c) Брой на етажите-5 надземни с РЗП 2161 м².
- d) Етажна височина(готов под-готов под)-2.70m; Светла височина-2.52m
- e) Височина на сградата съгласно ЗУТ - 16,34м (високо застрояване).

IV. Констатации от визуалната инспекция.

1. Сградата е лошо състояние по отношение на довършителните работи, в следствие на нискокачественото им първоначално изпълнение и в резултат от дългогодишната експлоатация без необходимата поддръжка и обновяване.
2. Първоначално изпълнените фасадни мазилки са подкожухени и/или паднали на много места.
3. В следствие на изпълнените от собствениците остъкляване и иззиждане на тераси, изпълнение на топлоизолация, измазана с разнообразни видове и цветове мазилка се получава недобър естетически вид на фасадата на сградата.
4. Сградата отговаря на изискванията за жилищни сгради по отношение на разпределението на помещенията и техните размери и брой, но не отговаря на изискването за светла височина в жилищните помещения съгласно чл. 72 на НПНУОВТУЗ.
5. Много от подовите настилки се нуждаят от подмяна или ремонт. Шпаковката по стените е напукана, боята е паднала на много места.
6. Дограмата е остаряла, в лошо състояние, с неприемливи естетически и топлоизолационни качества и се нуждае от подмяна. На места маджуна липсва и стъклата не са надеждно закрепени.
7. Сградата не отговаря на изискванията на Наредба № 4/01.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддръжане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, вкл. за хората с увреждания: Липсва асансьор, както и достъп за хора в инвалидни колички.
8. Парапетите са в лошо състояние, като проблема е особено остър по южната фасада. Парапетите не са закрепени здраво и не създават условия за безопасна експлоатация.
9. Лошо е състояние на покривната хидроизолация, в резултат на което има многобройни течове по последните етажи.
10. Комините и отдушниците са без покриващи шапки, което води до безпрепятствено проникване на вода през отворите им. Част от комините и отдушниците са напукани и/или разрушени.
11. Олуците и водосточните тръби са остарели, корозирали и негодни, което води до изливане на дъждовна вода по фасадата.
12. Отводняването на входните козирки липсва и водите се изливат по фасадата
13. Липсват обходни алеи за отвеждане на повърхностните води около сградата.
14. Сутеренния етаж е наводнен в западната секция от неработещата канализация.
15. Подовата настилка в сутерена на източната секция е неравна и създава опасност от препъване.

V. Задължителни мерки за поддържане на безопасна експлоатация, хигиена и опазване на здравето и живота на обитателите.

1. Основен ремонт на канализационната система на сградата и връзката с уличната канализация с цел осигуряване на хигиенични условия за обитаване на сградата.
2. Цялостна подмяна и ремонт на покривните изолационни слоеве, олуци и водосточни тръби.
3. Да се изпълнят обходни отводнителни алеи с водоупътни настилки за дъждовни и други води по терена.
4. Да се ремонтират комините, отдушниците и да се монтират покриващи шапки.
5. Усилване и/или подмяна на всички парапети с корозирали стоманени профили и връзки със стоманобетонната конструкция. Да се съобразят парапетите с действащите норми и нормативи по отношение на височината им и положението на ограждащите им елементи съгласно чл.89 на НПНУОВТУЗ.
6. Премахване и подмяна на всички подкожухени мазилки с цел предотвратяване на опасни инциденти при случайното им откъсване и падане.
7. Подмяна на негодната и остаряла дограма с цел предотвратяването на опасни инциденти при падане на недобре закрепени стъкла.
8. Изсушаване и обеззаразяване на наводнения сутерен.
9. Осигуряване на гладка и равна повърхност на пода в сутерена.
10. При изготвянето и монтажа на новата дограма да се вземат мерки за локална и/или микровентилация на дограмата с цел предотвратяване на повишена влага и конденз в жилищните помещения.

VI. КОНСТАТИРАНИ ИЗМЕНЕНИЯ ПО РАЗПРЕДЕЛЕНИЯТА НА СГРАДАТА

Бл.8 вх.Б

1. Втори етаж ап.5: Терасата на кухнята е приобщена към кухнята. Терасата е остъклена.
2. Трети етаж ап.7: Терасата на кухнята е остъклена.
3. Трети етаж ап.9: Терасата на кухнята е остъклена.
4. Четвърти етаж ап.11: Терасата на кухнята е приобщена към кухнята. Терасата е остъклена.
5. Пети етаж ап.14: Терасата на кухнята е остъклена.
6. Пети етаж ап.15 : Терасата на кухнята е остъклена.

ЗАБЕЛЕЖКА: Констатираните изменения са на базата на оглед на място. По отношение на измененията по фасадите на база на оглед от вън са изготвени чертежи с нанесени видимите промени.

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Състоянието на сградата е в сравнително добро. През периода на експлоатацията са правени ремонти и подобрения като: частична смяна на външна дограма; топлоизолация на определени места по фасадите; частичен ремонт на покрива.

Дългогодишната експлоатация, некачествено изпълнени довършителни работи – вароциментови мазилки по стени и тавани, шпакловки и боядисване на тавани и стени, лоша технология на СМР, проявените повреди по подови, стенни и тавански покрития в помещенията; по фасадните стени; по покривите, както и недобре функциониращи инсталации са влошили условията за нормална експлоатация в сградата.

Сградата е в експлоатация от 40 години и се нуждае от цялостна и последователна ревизия и ремонт на инсталации и финални покрития в помещенията (според предназначението им), както и от саниране на ограждащите повърхности (фасади и покриви).

Необходимо е сградата да се приведе в съответствие с изискванията на действащата нормативна уредба, като за целта бъдат изготвени и одобрени инвестиционни проекти.

Изготвил :
/ арх. М. Хлебарова/

Управител :
/ инж. Ст. Шевкенов /