

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

за

АРХИТЕКТУРНО ЗАСНЕМАНЕ

Обект: МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес гр.Симеоновград, ул. „Раковска“ бл.14, вх. А-Б

Възложител: Община Симеоновград

I. Основание.

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“.

II. 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.

III. Наличната документация и предварителна изходна информация.

1. Налична документация: Одобрена проектна или екзекутивна документация липсва.
2. Местонахождение: гр.Симеоновград , ул. „Раковски“ бл.14, вх. А-Б
3. Данни за година на проектиране и строителство – 1980 г. - установена на базата на свидетелства на собствениците.
4. Обемно - планировъчни данни за сградата:
 - a) Обекта представлява многофамилна жилищна сграда, състояща се от двойна секция 213-222. Секцията има два входа, всеки с пет надземни жилищни етажа и един полувкопан сутерен. Секциите на бл. 14 и бл.16 са разделени една от друга с деформационна фуга и са разместени в план с 3.80м, а по височина с 1,40м. Всяка секция има по 6 апартамента на етаж. Разпределението на апартаментите е показано на чертежите.
 - b) Категория на строежа – ЗУТ чл. 137 ал. 1 т. 3 в - 3 –та

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

1. Общи сведения.

Теренът е със значителна денивелация по посока юг. Сградата е разположена свободно в УПИ. Достъпа до входовете на сградата става от североизток по пешеходни алеи в двора. Входните площадки са на едно стъпало над терена, с изключение на Бл.16 вх.Б, който е на 7 стъпала или 1.12м над терена.

Достъпа до апартаментите се осъществява по двураменна стълба с широчина на рамото 105см. Същата стълба служи за достъп и до сутерена. Достъпа до покрива е с моряшка стълба през капандура.

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 3.80м, а по височина с 1,40м. Всяка секция има по 6 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, особено по югозападната фасада.

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. 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) Разгънатата застроена площ на секция - 2540,28м² , в това число влиза и ЗП на сутерена, който е средно на 1,30 м 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 (високо застрояване).

V. Констатации от визуалната инспекция.

1. Сградата е лошо състояние по отношение на довършителните работи, в следствие на нискокачествено им първоначално изпълнение и в резултат от дългогодишната експлоатация без необходимата поддръжка и обновяване.
2. Първоначално изпълнените фасадни мазилки са подкожушени и/или паднали на много места.
3. В следствие на изпълнените от собствениците остъкляване и иззиждане на тераси, изпълнение на топлоизлация, 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 поддържане 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 на терасите са в лошо състояние, като проблема е особено остър по югозападната 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. Липсват или са разрушени обходни алеи за отвеждане на повърхностните води около сградата.

VI. Задължителни мерки за поддържане на безопасна експлоатация.

1. Цялостна подмяна и ремонт на покривните изолационни слоеве, олуци и водосточни тръби.
2. Да се изпълнят обходни отводнителни алеи с водоплътни настилки за дъждовни и други води по терена.
3. Да се ремонтират комините, отдушниците и да се монтират покриващи шапки.
4. 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.
5. Премахване и подмяна на всички подкожушени мазилки с цел предотвратяване на опасни инциденти при случайното им откъсване и падане.
6. Подмяна на негодната и остаряла дограма с цел предотвратяването на опасни инциденти при падане на недобре закрепени стъкла.
7. 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.

VII. КОНСТАТИРАНИ ИЗМЕНЕНИЯ ПО РАЗПРЕДЕЛЕНИЯТА НА СГРАДАТА

4 вх.А

1. Етаж 2 ап.5: Терасата е приобщена към спалнята. Фасадния панел е преимахнат. Терасата е иззидана с 10см Итонг.
2. Етаж 3 ап.9: Терасата на кухнята е остъклена.
3. Етаж 4 ап.10: Терасата на кухнята е остъклена.
4. Етаж 5 ап.13: Терасата на кухнята е остъклена.

вх.Б

1. Етаж 1 ап.3: Терасата на кухнята е приобщена. Терасата е остъклена.
2. Етаж 2 ап.4: Терасата на кухнята е остъклена.
3. Етаж 2 ап.6: Терасата на кухнята е иззидана, монтиран е прозорец ПВЦ дограма.
4. Етаж 3 ап.7: Терасата на кухнята е остъклена.
5. Етаж 4 ап.12: Терасата на кухнята е пробщена. Терасата е остъклена.
6. Етаж 5 ап 13: Терасата на кухнята е пробщена. Терасата е остъклена.
7. Етаж 5 ап 15: Терасата на кухнята е пробщена. Терасата е остъклена.

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;

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 35 години и се нуждае от цялостна и последователна ревизия и ремонт на инсталации и финишни 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.

02.12.2015 год.

Гр. Симеоновград

Изготвил :

/ арх. М. Хлебарова/

Управител :

/ инж. Ст. Шевкенов /