

# ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

за

## АРХИТЕКТУРНО ЗАСНЕМАНЕ

**Обект:** МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес гр.Симеоновград, № 16, 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 ограждащите 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 ограждащи 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“ №.16,вх. А-Б
  3. Данни за година на проектиране и строителство - 1980г - установена на базата на свидетелства на собствениците.
  4. Обемно - планировъчни данни за сградата:
- a) Обекта представлява многофамилна жилищна сграда, състояща се от една двойна секция - 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.
- 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. Входната площадка на вход А е с едно стъпало над терена, а на Бл.16 вх.Б, 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 двойна секция 222-312 - 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.

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 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 м<sup>2</sup> ; ЗП на етаж -432.2м<sup>2</sup> .
- b) Разгъната застроена площ на секция - 2540,28м<sup>2</sup> , 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 м<sup>2</sup>.
- 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 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 остълкяване и изжиждане 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 нарушени обходните 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 оградащите 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**

##### **вх.А**

1. Етаж 1 ап.1: Терасата на кухнята е приобщена. Терасата е остъклена.
2. Етаж 2 ап.6: Терасата на кухнята е остъклена.
3. Етаж 4 ап.10: Терасата на кухнята е приобщена. Терасата е остъклена.
4. Етаж 4 ап.12: Терасата на кухнята е приобщена. Терасата е остъклена.

##### **вх.Б**

1. Етаж 1 ап.2: Югозападната тераса е приобщена към помещенията. Иззидана е стена с газобетон и е монтиран прозорец ПВЦ дограма.
2. Етаж 1 ап.3: Терасата на кухнята е иззидана и е поставен прозорец ПВЦ дограма.
3. Етаж 2 ап.5: Терасата на кухнята е приобщена. Терасата е иззидана и е поставен прозорец ПВЦ дограма.
4. Етаж 3 ап.8: Терасата на дневната е остъклена.

5. Етаж 4 ап.11: Терасата на кухнята е приобщена. Терасата е иззидана и е поставен прозорец ПВЦ дограма.

ЗАБЕЛЕЖКА: Констатираните изменения са на базата на оглед на място. По отношение на измененията по фасадите на база на оглед от вѐн 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 вѐншна 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.

Изготвил : .....  
/ арх. М. Хлебарова/

Управител : .....  
/ инж. Ст. Шевкенов /