

**ДОКЛАД
ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ**

/ЧАСТ АРХИТЕКТУРА/

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
Гр. Симеоновград, пл. „Свобода” № 3,
входове „А, Б, В и Г“,
Община Симеоновград**

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

- Многофамилна жилищна сграда с две секции - **Частна собственост**
- Категория на строежа: трета категория
- Адрес: гр. Симеоновград, пл. „Свобода“ № 3

Част АРХИТЕКТУРА

- Многофамилна жилищна сграда, ситуирана на пл. „Свобода“ 3, гр. Симеоновград, Общ. Симеоновград, се състои от две секции и общо четири жилищни входа, проектирани на деформационна фуга една спрямо друга. Теренът, върху който е ситуирана сградата, се характеризира с наличие на известна денивелация в посока северозапад-югоизток, но непосредствено по контура на сградата падането е пренебрежимо малко.
- Двете секции, общо четири жилищни входа, са пететажни, с обособени стълбищни ядра, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. Секциите не разполагат с проектно заложен асансьорни шахти, като до покривите се достига през капандури от общ склад на последния жилищен етаж през студения вентилируем покрив.
- Достъпът до жилищните входове е от северозапад. Пред тях има обособени паркоместа, а от югоизток – индивидуални гаражи. Откъм северозапад сградата граничи с озеленени площи, а от югоизток с околоръстен път и р. Марица.

1. Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

ЗП I етаж - 876,40м²

ЗП II етаж - 857,02м²

ЗП III етаж - 857,02м²

ЗП IV етаж - 857,02м²

ЗП V етаж - 857,02м²

РЗП без полувкопан етаж – 4304,48м²

ЗП полувкопан етаж – 775,52м²

РЗП включително полувкопан етаж – 5080м²

Застроен общ обем – 14 183,68м³

Застроен обем по секции:

-Вход „А“+”Б“ – 7091,84м³

-Вход „В“+”Г“ – 7091,84м³

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

-Вход „А”+”Б” – 16,39м

-Вход „В”+”Г” – 16,35 м

Брой етажи – пет броя надземни жилищни етажа, полувкопан етаж с мазета и бомбоубежища и един подпокривен изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

По време на експлоатацията на сградата на пл. „Свобода” № 3 част от балконите и лоджиите са остъклени с PVC/ алуминиева дограма 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 съществуваща дограма) с цел увеличаване на светлата площ на кухните.

2. Ситуиране:

Многофамилната жилищна сграда на пл. „Свобода” № 3 се състои от две секции, отделени с деформационни фуги една от друга, респективно четири входа. Теренът, върху който е ситуирана сградата, се характеризира с пренебрежимо малка денивелация непосредствено по контура ѝ. Разлика в нивата се наблюдава в посока северозапад-югоизток, като достъпът до гаражите е от пониското ниво на Околовръстния път. На северозапад сградата граничи с озеленени площи с едра дървесна растителност.

Стълбищните клетки и асансьор са ориентирани на северозапад, а жилищните помещения – дневни и спални – преобладаващо на югоизток.

Вход „А“ съдържа следните обекти:

10 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по два апартамента на етаж.

11 бр. складови помещения, тоалетна и 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 северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка етажна площадка е обособено по едно общо складово помещение. Във входа няма проектирана асансьорна уредба.

Вход „Б“ съдържа следните обекти:

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

16бр. 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 етажна площадка е обособено по едно общо складово помещение. Във входа няма проектирана асансьорна уредба.

Вход „В“ съдържа следните обекти:

10 бр. жилищни апартамента с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по два апартамента на етаж.

11 бр. складови помещения и тоалетна и 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 северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация, като на всяка етажна площадка е обособено по едно общо складово помещение. Във входа няма проектирана асансьорна уредба.

Вход „Г“ съдържа следните обекти:

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

16бр. 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 етажна площадка е обособено по едно общо складово помещение. Във входа няма проектирана асансьорна уредба.

3. Съдържание по нива:

Жилищната сграда се причислява към трета категория обекти, съгласно чл. 137, ал.1. 3. в 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:

3. трета категория:

в) жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв. м или с капацитет от 200 до 1000 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 всеки вход.

Вход „А“

На кота -1,19 е разположен сутеренът, който съдържа: 11бр. складови помещения и тоалетна, коридори и стълбище.

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

На кота -0,15 е входът на сградата, който е разположен на нивото на прилежащия терен.

На кота +1,23 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа два броя апартамента : Ап.1 и Ап.2, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на етажна стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, баня, тоалетна, кухня, склад, коридор, 2 бр. балкони. На кота +1,23 в процеса на експлоатация са извършени следните промени: остъкляване на балкон към кухня с частично иззиждане.

Апартамент 2 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, тоалетна, баня, коридор, склад, 2 бр. балкони. На кота +1,23 в процеса на експлоатация са извършени следните промени: остъкляване на балкон към кухня.

На кота +4,02 е разположен вторият жилищен етаж

На кота + 6,77 е разположен третият жилищен етаж

На кота + 9,54 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,31 е разположен петият 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 +1,23, стълбищна клетка и коридор. От всяка етажна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,02:

Апартамент 1: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 2: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

На кота +6,77:

Апартамент 1: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +9,54:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към кухня с частично иззиждане.

На кота +12,31:

Апартамент 1: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством частично премахване на вертикални ограждащи елементи – външни едропанелни стени с подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

На кота + 15,05 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 16,50 е най-горната част от покрива на секцията, който е с външно отводняване и лек двускатен наклон.

Вход „Б“

На кота -1,19 е разположен сутеренът, който съдържа: 16бр. 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 +1,23 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 всяка етажна стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, баня, тоалетна, склад, коридор, 2бр. Балкони. Извършено е остъкляване на балкон към кухня с частично иззиждане и остъкляване на балкон към дневна и спалня 1.

Апартамент 2 включва: дневна, спалня, кухня, баня, склад, коридор, 2 бр. Балкони.

Апартамент 3 включва: спалня, дневна, кухня, баня+тоалетна, склад, коридор, 2 бр. балкони. Извършено е остъкляване на балкон към кухня с частично иззиждане.

На кота +4,02 е разположен вторият жилищен етаж

На кота + 6,77 е разположен третият жилищен етаж

На кота + 9,54 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,31 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 +1,23, стълбищна клетка и коридор. От всяка етажна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,02:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към кухня и спалня с частично иззиждане.

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

На кота +6,77:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +9,54:

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

На кота +12,31

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

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

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота + 15,05 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 16,50 е най-горната част от покрива на секцията, който е с външно отводняване и лек двускатен наклон.

Вход „В“

На кота -1,19 е разположен сутеренът, който съдържа: 11бр. складови помещения и тоалетна, коридори и стълбище.

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

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

На кота +1,23 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа два броя апартамента : Ап.1 и Ап.2, стълбищна клетка, комуникационни площи и допълнително складово помещение на етажна стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, баня, тоалетна, кухня, склад, коридор, 2 бр. Балкони. На кота +1,23 в процеса на експлоатация са извършени следните промени: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 2 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, тоалетна, баня, коридор, склад, 2 бр. Балкони. На кота +1,23 в процеса на експлоатация са извършени следните промени: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +4,02 е разположен вторият жилищен етаж

На кота + 6,77 е разположен третият жилищен етаж

На кота + 9,54 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,31 е разположен петият 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 +1,23, стълбищна клетка и коридор. От всяка етажна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,02:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +6,77:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +9,54:

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

Апартамент 2: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством частично премахване на вертикални ограждащи елементи – външни едропанелни стени с подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

На кота +12,31:

Апартамент 1: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 2: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване. Обединяване на помещения кухня и спалня 2 чрез изрязване на отвор в панел с дебелина 14см.

На кота + 15,05 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 16,50 е най-горната част от покрива на секцията, който е с външно отводняване и лек двускатен наклон.

Вход „Г“

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

Етажът е полувкопан 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 +1,23 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 всяка етажна стълбищна площадка.

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

Апартамент 2 включва: дневна, спалня, кухня, баня, склад, коридор, 2 бр. Балкони.

Апартамент 3 включва: спалня, дневна, кухня, баня+тоалетна, склад, коридор, 2 бр. балкони. Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

На кота +4,02 е разположен вторият жилищен етаж

На кота + 6,77 е разположен третият жилищен етаж

На кота + 9,54 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,31 е разположен петият жилищен етаж

Тези етажи са типови и еднакви с първият жилищен етаж , следователно съдържат: по три броя апартаментата, функционално и по площ еднакви с апартаментите на кота +1,23, стълбищна клетка и коридор. От всяка етажна стълбищна площадка се влиза в обща складова стая. Въпреки типовото изпълнение, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,02:

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

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

Апартамент 3: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством частично премахване на вертикални ограждащи елементи – външни едропанелни стени с подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

На кота +6,77:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

Апартамент 2: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством частично премахване на вертикални ограждащи елементи – външни едропанелни стени с подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота +9,54:

Апартамент 1: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 2: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 3: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством частично премахване на вертикални ограждащи елементи – външни едропанелни стени с подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

На кота +12,31

Апартамент 1: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством премахване на подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 2: Извършено е усвояване на балкон към кухня посредством частично премахване на вертикални ограждащи елементи – външни едропанелни стени с подпрозоречен парапет и съществуваща дограма, иззиждане на балкона и остъкляване.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към кухня.

На кота + 15,05 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,64 м.

На кота + 16,50 е най-горната част от покрива на секцията, който е с външно отводняване и лек двускатен наклон.

**Забележка: Всички гореописани промени на оригиналния проект на сградата са на база архитектурно заснемане на жилищни обекти, до които е осигурен достъп.*

4. Изпълнение

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖС. Двете секции са с вентилируем студен покрив, но отводняването е външно посредством леки двускатни наклони. Парапетите на балконите и лоджиите са с ажурни детайли от метал и закалено стъкло по оригинален проект, но голяма част от тях са усвоени и иззидани. Общата височина на парапетите е 107см, а височината спрямо готовия под на терасите е 90см. По фасадите в процеса на експлоатация частично са извършвани ремонтни дейности с топлоизолиране и нанасяне на мазилка. Полувокпанийт етаж играе роля на цокъл и е със сива груба мазилка. Дограмата при въвеждането на сградата в експлоатация е била бяла дървена слепена с единично бяло стъкло. Към този момент част от апартаментите са с подменена с 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 преобоядисана, с остъклени балкони и лоджии с PVC и алуминиева дограма и метална единична дограма, а голяма част от балконите/лоджиите към кухните са усвоени и придадени към площта на кухните. На места е запазена изначалната слепена дървена дограма с единично стъкло.

Заключение: 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 въвеждането 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. К. Попов/