

Възложител: Община Перник

Собственик: Сдружение на собствениците на Многофамилна жилищна сграда в гр. Перник, ул. "Бучински път", бл. 3, вх. Б и В;

Изпълнител: „Супервайзер“ ЕООД

Управител: Цветко Тужаров

подпис:.....

ЕКЗЕКУТИВНО ЗАСНЕМАНЕ

Обект: МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА в гр. Перник, кв. „Изток“, ул. „Бучински път“, бл. 3, вх. Б и вх. В, УПИ VI - "За жилищен комплекс", кв. 51 с идентификатор 55871.514.6770.1, рег. **№ 15/Д-98/24.03.2015 г.** на заявлението за интерес и финансова помощ

фаза: Екзекутивно заснемане

част: Архитектурна

арх. М. Владимиров

Съдържание

1. Удостоверение за пълна проектантска правоспособност
2. Обяснителна записка
3. Чертежи:
 - 3.1. Ситуация
 - 3.2. Разпределение полуподземен етаж; Разпределение първи етаж;
 - 3.3. Разпределение втори етаж; Разпределение трети етаж;
 - 3.4. Разпределение четвърти етаж; Разпределение пети етаж;
 - 3.5. Разпределение шести етаж; План на покрива;
 - 3.6. Вертикален разрез „А-А“
 - 3.7. Фасада североизток
 - 3.8. Фасади югозапад;
 - 3.9. Фасади северозапад; Фасада югоизток;

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Обект: МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА в гр. Перник, кв. „Изток“, ул. „Бучински път“, бл. 3, вх. Б и вх. В, УПИ VI - "За жилищен комплекс", кв. 51 с идентификатор 55871.514.6770.1

Настоящото архитектурно заснемане е изготвено въз основа на посещение на място и подробно контролно заснемане от архитектурен екип, съгласно целите на националната програмата за енергийна ефективност;

За сградата не е открит запазен инвестиционен проект по част „Архитектура“.

1. Описание на обекта

Обектът на настоящото заснемане представлява две огледални секции от многофамилна едропанелна жилищна сграда. Сградата е построена през 1991-1992 година и е въведена в експлоатация през 1992 г. Състои се от 2 входа, които са достъпни от страната на вътрешно междублоково пространство.

И двете секции са решени с по 7 нива – 6 жилищни и един складов - полуподземен етаж. Състоят се от два входа, като на всеки етаж са разположени по два двустайни апартамента, състоящи се от дневна, спалня, кухня, санитарен възел и балкони и един тристаен апартамент състоящ се от дневна, две спални, кухня, санитарни възли и балкони.

Всеки вход се състои от 18 апартамента или общо 36 апартамента. Към всеки апартамент има прилежащо складово помещение в полуподземния етаж. Сградата е решена със студен плосък покрив и с горно машинно помещение за електрически асансьор. Същото е достъпно чрез монтажна метална стълба и служи за достъп до покрива. Всяка от двете секции е оборудвана с по един асансьор - функциониращи към момента на заснемането. На част от междуетажните площадки са разположени умивалници на гърба на асансьорната шахта. Обектът е изпълнен по типов проект.

Всички обекти в сградата са с жилищно предназначение.

Покривът е с вътрешно отводняване и бордове. Водосточните тръби минават в инсталационните пакети на баните. Вентилируемостта на пространството е с посипка от перлитобетон 10 см. Осигурено е машинно помещение за асансьора с достъп чрез вертикална стълба тип „моряшка“. Осигурен е отвор за ревизия на вентилируемостта на пространството. През нивото на машинното помещение е осигурен достъп до покрива.

В полуподземния етаж са устроени складове. Стените не са измазани и се вижда скелета на сградата. Монолитни стоманобетонни стени и преградни стенни панели и тухлени зидове. Стените по периметъра са бетонови с дебелина 30 см. Отвън са обработени с мозайка.

Външния архитектурен образ е съгласно приетата типология на домостроителния комбинат.

2. Обемно пространствено изграждане. Текущо състояние

Сградата е изпълнена по индустриален способ - система за строителство на едропанелни жилищни сгради (ЕПЖС). Използвани са характерните за система носещи и преградни стоманобетонни панели със съответните типоразмери. В допълнение към физическото остаряване на сградата, която е типичен представител на системата е моралното остаряване на всички технически системи и решения, използвани при ЕПЖС. Според световните практики на всеки 25 - 30 години е необходимо цялостно

реновиране на сградите, което не е осъществявано.

Морално остарели са и отделните строителни елементи, както и инсталационните системи. Сградата отвън е измазана с варо-циментова мазилка, която на много места е компрометирана от течове по фасадата. Някои апартаменти са топлоизолирани с 5 см EPS отвън, като изолацията е измазана с цветна гладка мазилка, подобна по цвят на останалата част на сградата.

Констатиран са множество дефекти по покритието на външни декоративни елементи – козирки, чела на балкони и парапети.

Същата е с ниска степен на енергийна ефективност. Характеризира с липса на достъпна среда - до първа площадка на асансьора има едно стълбищно рамо, което е характерно за системата.

По време на извършване на архитектурното заснемане беше осигурен достъп до цялата сграда. Съществуващото положение на всяко отделно жилище е отразено детайлно в чертежите към документацията в мащаб М1:100.

По време на експлоатацията и обитаването на жилищата са извършени незначителни промени във вътрешното разпределение на някои от жилищата. Най-разпространени намеси са:

- усвояване на лоджии чрез остъкляване и/ или премахване на пенелен елемент и/или подпрозоречен парапет между лоджията и кухнята;
- обръщане на врати или приобщаване на част от площта на вертикалните щрангове, които не са изцяло заети от вертикални инсталации;
- монтиране на втора или нова входна врата за жилището.

Конструктивната етажна височина за жилищните етажи е 2,80 м и 2,60 в сутерена.

Стълбищната клетка е изпълнена с полирана мозайка, а парапетите са ажурни, метални с дървена ръкохватка. Стените са постно боядисани, в лошо състояние.

Дограмата в стълбищната клетка е дървена от слепени прозорци - без необходимите топлоизолационни качества.

Входната врата на вх. Б е метална с единично стъкла, без топлоизолационни качества, а на вх. В – алуминиева със стъклопакет.

Дограмата им е дървена единична. На някои от прозорците са монтирани метални капаци и решетки.

Дограмата на складовия етаж е в лошо състояние, като на места стъклата са изпочупени или липсват. Настилка в мазетата е бетонна с циментова замазка.

Покривът е изпълнен с битумна хидроизолация - подменяна и изкърпвана в годините. Въпреки вентилируемостта на пространството, в някои помещения на последния жилищен етаж се наблюдават следи от теч, влага и мухъл. Комините са обрушени, без шапки в лошо състояние. Има следи от теч, влага и мухъл и около коминните тела.

Ламаринените обшивки са корозирали.

В резултат на неконтролирани индивидуални намеси върху сградата са напластени разнообразни елементи като: топлоизолация; остъкляване, дозидане, подзидане, преграждане, решетки при лоджиите, външни тела на климатици, сателитни антени, отразено детайлно в графичната част към документацията.

Състоянието на фасадите се характеризира с липса на текуща поддръжка, необходима при дълготрайната експлоатация. Голяма част от прозорците и балконските врати са подменени с PVC дограма.

Фугите между фасадните панели са видими. Те не са били поддържани след строителството на сградата.

3. Технически показатели

Към сградата няма пристройки и надстройки и градоустройствените параметри не са променяни. Сградата е със следните обемно-планировъчни показатели, измерени при заснемането:

ЗАСТРОЕНИ ПЛОЩИ:

- ПОЛУПОДЗЕМЕН ЕТАЖ - 499,7 м²
- ПЪРВИ ЕТАЖ - 526,7 м²
- ВТОРИ ЕТАЖ - 516,2 м²
- ТРЕТИ ЕТАЖ - 516,2 м²
- ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ - 516,2 м²
- ПЕТИ ЕТАЖ - 516,2 м²
- ШЕСТИ ЕТАЖ - 516,2 м²
- ПОКРИВ МАШИННО - 39,6 м²

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ - 512,40 м²

РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ - 3647,00 м²

ЗАСТРОЕН ОБЕМ - 10602,10 м³

Светлата етажна височина за жилищните етажи е 2,60 м и 2,40 в полуподземния складов етаж.

Максималната височина на сградата е 19,65 м спрямо котата на средно прилежащия терен за всяка фасада и 21,30 м до котата на покрива на машинното помещение.

Октомври 2015 г.
гр. София

Съставил:.....
/арх. М. Владимиров/