

**Възложител:** Община Перник

**Собственик:** Сдружение на собствениците на Многофамилна жилищна сграда в гр.Перник, кв.„Дараците”, ул.„Отец Паисий”, бл.106, вх.А и вх.Б

**Изпълнител:** „Супервайзер“ ЕООД

**Управител:** Цветко Тужаров

подпис:.....

## ЕКЗЕКУТИВНО ЗАСНЕМАНЕ

**Обект:** **МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** в гр.Перник, кв. „Дараците”, ул.„Отец Паисий”, бл.106, вх.А и вх.Б, **УПИ I - "За комплексно жилищно застрояване"**, кв. 269 с идентификатор 55871.505.874.3 по КК на гр. Перник, с Рег №15/Д98/24.03.2015 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; Разпределение седми етаж;
  - 3.6. План покрив;
  - 3.7. Вертикален разрез „А-А“
  - 3.8. Фасада югоизток
  - 3.9. Фасади северозапад;
  - 3.10. Фасади югозапад; Фасада североизток;

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

**Обект: МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** в гр.Перник, кв. „Дараците“, ул.„Отец Паисий“, бл.106, вх.А и вх.Б, **УПИ I - "За комплексно жилищно застрояване"**, кв. 269 с идентификатор 55871.505.874.3 по КК на гр. Перник, с Рег №15/Д98/24.03.2015 г. на заявлението за интерес и финансова помощ

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 двусекционна многофамилна едропанелна жилищна сграда. Сградата е построена през 1981 година и е въведена в експлоатация през 1981 г. Състои се от 2 входа, които са достъпни от страната на вътрешно междублоково пространство.

И двете секции са решени с по 8 нива – 7 жилищни и един складов - полуподземен етаж. Двете секции са разместени във вертикално направление с приблизително 84см. В жилищните етажи на вход „А“ са разположени по три двустайни апартамента, състоящи се от дневна, спалня, кухня, санитарен възел и балкон, а вход „Б“ по два двустайни апартамента, състоящи се от дневна, спалня, кухня, санитарен възел и балкон и един тристаен апартамент състоящ се от дневна, две спални, кухня, санитарни възли и балкони. Общо за вход „А“ - 21 двустайни апартамента и за вход „Б“ - 14 двустайни и 7 тристайни апартамента.

Към всеки апартамент има прилежащо складово помещение в полуподземния етаж. Сградата е решена със студен плосък покрив и с горни машинни помещения за електрическите асансьори. Същото е достъпно чрез монтажна метална стълба тип „моряшка“ и служи за достъп до покрива. Осигурен е отвор за ревизия на вентилируемото пространство. Всяка от двете секции е оборудвана с по един асансьор - функциониращи към момента на заснемането. 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. Вентилируемото пространство е с посипка от перлитобетон 10 см.

В полуподземният 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 шлайфана 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.

Входните врати на двата входа са дървени слепени, без топлоизолационни качества, с метални предпазни решетки от външната страна.

На някои от прозорците са монтирани метални капаци и решетки.

Дограмата на складовия етаж е в лошо състояние, като на места металните капаци са изпочупени или липсват. Настилката 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 обрुшени, 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:**

• <b>ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ</b>	<b>- 502,00 м<sup>2</sup></b>
ПОЛУПОДЗЕМЕН ЕТАЖ	- 485,75 м <sup>2</sup>
ПЪРВИ ЕТАЖ	- 511,12 м <sup>2</sup>
ВТОРИ ЕТАЖ	- 497,19 м <sup>2</sup>
ТРЕТИ ЕТАЖ	- 497,19 м <sup>2</sup>
ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ	- 497,19 м <sup>2</sup>
ПЕТИ ЕТАЖ	- 497,19 м <sup>2</sup>
ШЕСТИ ЕТАЖ	- 497,19 м <sup>2</sup>
СЕДМИ ЕТАЖ	- 497,19 м <sup>2</sup>
МАШИННО ПОМ. 2 бр.	- 29,2 м <sup>2</sup>
• <b>РАЗГЪНАТА</b>	
<b>ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ:</b>	<b>- 4511,21 м<sup>2</sup></b>
• <b>ЗАСТРОЕН ОБЕМ :</b>	<b>-11583,45 м<sup>3</sup></b>

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

Максималната височина на сградата е 22,35 м спрямо котата на средно прилежащия терен за всяка фасада и 23,90 м до котата на покрива на машинното помещение.

Октомври 2015 г.  
гр. София

Съставил:.....  
/арх. М. Владимиров/