

**ДОКЛАД
ЗА РЕЗУЛТАТИ ОТ ОБСЛЕДВАНЕ**

/ЧАСТ АРХИТЕКТУРА/

ОБЕКТ: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА”

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
Гр. Трън, ул.„Мурговица” № 4, 5 и 6**

Община Трън

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СТРОЕЖА

- Многофамилна жилищна сграда от три блока - **Частна собственост**
- Категория на строежа: четвърта категория
- Адрес: гр. Трън, ул. „Мурговица“ № 4, 5 и 6

Част АРХИТЕКТУРА

- Многофамилна жилищна сграда, ситуирана на ул.„Мурговица“ № 4, 5 и 6, гр. Трън, Общ. Трън, се състои от три блока, проектирани на деформационна фуга една спрямо друга. Теренът, върху който е ситуирана сградата, се характеризира с наличие на денивелация по цялата дължина на жилищната структура, с падане от 1,79 м.
- Блок 4 е четириетажен, блок 5 и 6 са пететажни, с обособени стълбищни ядра, които осигуряват достъп до жилищните етажи, покриви и сутерени, без да са отделени в самостоятелни стълбищни клетки. И в трите блока са проектирани асансьорни шахтри, но към момента на заснемането, не са инсталирани асансьорни уредби. До покривите се достига чрез капандури от последния жилищен етаж.
- Достъпът до жилищните входи е от северозапад. Няма обособени паркоместа пред входовете на секциите. Откъм югоизток се разполагат обширни зелени площи. Около сградата са изградени множество складове за дърва.

1.Основни обемнопланировъчни и функционални показатели :

ЗП I етаж - 648,98 м²

ЗП II етаж – 627,71 м²

ЗП III етаж - 627,71 м²

ЗП IV етаж - 627,71 м²

ЗП V етаж – 424,70 м²

РЗП без сутерен – 2956,81 м²

ЗП сутерен– 572,02 м²

РЗП включително сутерен – 3528,83 м²

Застроен общ обем – 11 378,5 м³

Застроен обем по секции:

- Блок 4 – 3 216,01 м³

- Блок 5 – 3 889,97 м³

- Блок 6 – 4 272,52 м³

Височина за всеки блок /спрямо средно ниво на прилежащия терен за блока е /:

- Блок 4 –16,94 м
- Блок 5 –16,76 м
- Блок 6 –13,84 м

2. Ситуиране:

Многофамилната жилищна сграда на ул. „Мурговица” № 4, 5 и 6 се състои от три блока, отделени с деформационни фуги една от друга. Денивацията между блок 4 и блок 5 е 0,89м; между блок 5 и 6 – 1,01м. Теренът, върху който са ситуирани, се понижава в посока североизток – югозапад с 1,79м. Стълбищните клетки и асансьор са ориентирани на северозапад.

Блок 4 съдържа следните обекти:

12 бр. жилищни апартаменти с комуникационни площи, разположени на 4 жилищни етажа, по три апартаменти на етаж. 20 бр. складови помещения и комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в блока се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 103см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на блока и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. На междинните площадки не е обособено допълнително складово помещение, макар да има място за такова. Блокът има асансьорна шахта, но не е инсталирана асансьорна уредба.

Блок 5 съдържа следните обекти:

15бр. жилищни апартаменти с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по три апартаменти на етаж. 20 бр. складови помещения с комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в блока се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 103см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. На междинните площадки не е обособено допълнително складово помещение, макар да има място за такова. Блокът има асансьорна шахта, но не е инсталирана асансьорна уредба.

Блок 6 съдържа следните обекти:

15 бр. жилищни апартаменти с комуникационни площи, разположени на пет жилищни етажа, по три апартаменти на етаж. 20 бр. складови помещения и комуникационни площи, разположени на полувкопано ниво.

Вертикалната комуникация в блока се осъществява посредством двураменна стълба с ширина на стълбищното рамо 103см и „око“ между тях – 10 см. Стълбищната клетка е проектирана на северозападната фасада на секцията и чрез прозорци има директно естествено осветление и вентилация. На междинните площадки не е обособено допълнително складово помещение, макар да има място за такова. Блокът има асансьорна шахта, но не е инсталирана асансьорна уредба.

3. Съдържание по нива:

Жилищната сграда се причислява към четвърта 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 експлоатацията строежите се категоризират, както следва:

4. четвърта категория:

б) жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв. м или с капацитет от 100 до 200 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 всяка секция.

Блок 4

На кота -1,17 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан, като само коридорите имат прозорци за естествена вентилация.

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

На кота +1,42 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап. 3, стълбище, комуникационни площи и междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня, баня с тоалетна, кухня, коридор, балкон към дневната и лоджия към кухнята. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2 включва: дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор. Поставена е външна топлоизолация на дневната и кухнята (югоизточна фасада).

Апартамент 3 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, баня с тоалетна, тоалетна, санитарно помещение, коридор, балкон към спалня 1, лоджия към кухня. Извършено е остъкляване на балкона към спалня 1. Усвоена е лоджия към кухня, към момента на заснемането, не е поставена все още дограма.

На кота +4,27 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +7,12 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,97 е разположен четвъртият 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 +1,42, стълбище, етажна площадка и междинна площадка. Въпреки типовото изпълнение на блока, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,27:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Усвоена е лоджия към кухня. Положена е външна топлоизолация, обхващаща: кухня, спалня 1 и 2, баня с тоалетна.

На кота +7,12:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +9,97

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Усвоена е лоджия към кухня, без премахване на ПП.

На кота + 12,82 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,65 м.

На кота + 13,60 е най-горната част от покрива на блока, който е с вътрешно отводняване.

Блок 5

На кота -1,17 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан, като само коридорите имат прозорци за естествена вентилация.

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

На кота +1,42 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартамента : Ап.1, Ап.2 и Ап. 3, стълбище, комуникационни площи и междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня, баня с тоалетна, кухня, коридор, балкон към дневната и лоджия към кухнята. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2 включва: дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор. Дневната е разделена на две помещения с лека преградна стена от газобетонни блокове.

Апартамент 3 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, баня с тоалетна, тоалетна, санитарно помещение, коридор, балкон към спалня 1, лоджия към кухня.

На кота +4,27 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +7,12 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,97 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,82 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 +1,42, стълбище, етажна площадка и междинна площадка. Въпреки типовото изпълнение на блока, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,27:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Усвоен е балкон към спалня 2.

На кота +7,12:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Дневната е разделена на две помещения с лека преградна стена от газобетонни блокове. Коридорът е преустроен в кухня, а кухнята – в спалня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към спалня 2.

На кота +9,97

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня и към дневна.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на балкон към спалня 2.

На кота +12,82

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Дневната е разделена на две помещения с лека преградна стена от газобетонни блокове.

Апартамент 3: Усвоена е лоджия към кухня, без премахване на ПП. Намален е прозоречния отвор в дневна.

На кота + 15,67 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,65 м.

На кота + 16,53 е най-горната част от покрива на секцията, който е с вътрешно отводняване.

Блок 6

На кота -1,17 е разположен сутеренът, който съдържа: 20 бр. складови помещения, коридори и стълбище. Етажът е полувкопан, като само коридорите имат прозорци за естествена вентилация.

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

На кота +1,42 е разположен първият жилищен етаж, който съдържа три броя апартаментата : Ап.1, Ап.2 и Ап. 3, стълбище, комуникационни площи и междинната стълбищна площадка.

Апартамент 1 включва: дневна, спалня 1, спалня 2, кухня, мокро помещение, баня с тоалетна, тоалетна, коридор, 3 лоджии. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2 включва: дневна, спалня, кухня, баня с тоалетна, коридор, 2 балкон. Извършено е остъкляване на балкон към кухнята.

Апартамент 3 включва: дневна, спалня, кухня, баня с тоалетна, коридор, балкон към дневна, лоджия към кухня. Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +4,27 е разположен вторият жилищен етаж

На кота +7,12 е разположен третият жилищен етаж

На кота +9,97 е разположен четвъртият жилищен етаж

На кота + 12,82 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 +1,42, стълбище, етажна площадка и междинна площадка. Въпреки типовото изпълнение на блока, в процеса на експлоатация са извършени редица изменения от страна на собствениците, а именно:

На кота +4,27:

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към дневна.

Апартамент 3: Извършено е усвояване на лоджия към кухня.

На кота +7,12

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +9,97

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към дневна

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота +12,82

Апартамент 1: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

Апартамент 2: Извършено е остъкляване на балкон към дневна

Апартамент 3: Извършено е остъкляване на лоджия към кухня.

На кота + 15,67 е подпокривният етаж на сградата, който е неизползваем, изолационен етаж със светла височина 0,65 м.

На кота + 16,53 е най-горната част от покрива на секцията, който е с вътрешно отводняване.

4. Изпълнение

Конструкцията на сградата е сглобяема стоманобетонна панелна конструкция ЕПЖС. Покривите на трите блока са с плосък покрив с наклони за вътрешно отводняване и множество коминнит тела. Има топъл покрив.Парапетите на балконите и лоджиите са от модулни бетонни панели, поставени в метална рамка. Общата височина на парапетите е 100 см, а височината спрямо готовия

под на терасите е 83 см. 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 с облицован с бетонни плочи. 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 планове на етажите и чертежите на фасадите. Сградата е частично фасадно топлоизолирана, с остъклени балкони и лоджии с PVC и алуминиева дограма и метална единична дограма, а някоко 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

„ ЕН КОНСУЛТ БЪЛГАРИЯ“ ДЗЗД

Арх. Васил Шилев.....П.....