



„МЕГА БИЛД“ ЕООД

гр. София, 1618, бул. „Братя Бъкстон“ 86
тел/факс: 02 9557497
<http://mega-build.com/>
megabuild@abv.bg
megabuildsofia@gmail.com

Обект:



Местоположение:

Възложител:

Изпълнител:

Част:

Фаза:



„Въвеждане на мерки за енергийна ефективност и обновяване на многофамилна жилищна сграда“
ул. „Христо Ботев“ №61, гр. Златоград, пк 4980, общ. Златоград, обл. Смолян
ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД
„МЕГА БИЛД“ ЕООД – гр. София
Архитектура
Работен проект

Проектант:

арх. Лора Николаева Николова
Диплома сер. УАСГ-99 №047539
рег. № 31275 /1999г.



Съгласували:

За Възложителя:

Община Златоград

За СС „ЙОСИФ КЕХАЙОВ“

Севдалин Кехайов

За Изпълнителя:

Кръстьо Христов

Конструкции:

инж. Радка Анжерова

Електро:

инж. Къньо Антонов

ОВиК:

инж. Владимир Карапетров

Пожарна безопасност:

инж. Венцислав Иванов

Енергийна Ефективност:

инж. Владимир Карапетров

Юли 2018г

Ванч ја бент; Ввешдате на мерци ја
енергична ефикасност и обноввање на
евого фирмата жилишна града ул. "Кримо Битев"
№ 61, гр. Скопје, п.к. 1980, опш. Скопје,
обл. Скопје



Варно с оригинала!



СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обяснителна записка

II. Чертежи

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1. Планове, Разрез | М 1:100 |
| 2. Графично решение фасади | М 1:100 |
| 3. Цветно решение фасади | М 1:100 |
| 4. Спецификация дограма | |
| 5. Детайли | |



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЩО ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ И ПАРАМЕТРИ

1. Вид на сградата:
Масивна жилищна сграда на четири етажа, вкл. партерно и таванско ниво, изпълнена от монолитна, стоманобетонова конструкция и тухлена зидария
2. Предназначение на сградата:
Жилищна сграда
3. Категория:
Четвърта категория съгласно чл.137, ал.1, т.4, буква „б“ от ЗУТ и съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредба №1 / 30.07.2003г. за Номенклатурата на видовете строежи.
4. Идентификатор на строежа:
31111.36.50.1
5. Адрес:
ул. "Христо Ботев" №61, гр.Златоград, община Златоград, област Смолян
6. Година на построяване:
1981г.
7. Вид собственост:
Частна

ОСНОВНИ ОБЕМНО-ПЛАНИРОВЪЧНИ И ФУНКЦИОНАЛНИ ПОКАЗАТЕЛИ

8. Площи:
ЗП – 94 м²
РЗП – 456 м² (без таван)
9. Обеми:
ЗО – 1 525 м³
10. Височина:
Н = 11,45 м спрямо ср. кота прилежащ терен
11. Брой етажи:
4 надземни нива и подпокривно ниво

➤ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН СТАТУТ:

Имотът се намира в урбанизирана територия с трайно предназначение, устройствена зона с преобладаващо жилищно застрояване.

Сградата, находяща се на ул. "Христо Ботев" № 61 е свободно стояща, разположена в поземлен имот с идентификатор 31111.36.50, по кадастралната карта на гр. Златоград. Входът към двора на сградата е от юг - към ул. "Христо Ботев", а входът на сградата е от север.

➤ ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА:

Сграда е **четвърта категория**, съгласно чл.8, ал.2, т.1 от "Наредба № 1 от 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи".

Същата представлява правоъгълна в план масивна сграда, с 3 жилищни етажа, един партерен етаж и подпокривно ниво. В сградата са обособени общо 3 броя самостоятелни обекти. Сградата е масивна, с монолитно изпълнен стоманобетонен скелет и тухлена зидария. Всеки жилищен етаж е с типово разпределение, състоящ се от по един четиристаен апартамент.

➤ ПАРТЕР:

Застроена площ – 94м² и светла етажна височина ≈2,44м (съгласно екзекутивно архитектурно заснемане на сградата). На това ниво, са разположени едно обитаемо помещение и три складови.

➤ ПЪРВИ - ТРЕТИ ЕТАЖ:

Застроена площ първи, втори и трети етаж – 121м² , и светла етажна височина ≈2,62м. (съгласно екзекутивно архитектурно заснемане на сградата). Всеки етаж е с типово разпределение и се състои от по един апартамент. През годините на експлоатация са реализирани частични преустройства, включващи остъкляване на тераси, подробно отразени в екзекутивно Архитектурно заснемане на съществуващото състояние на строежа.

➤ ПОДПОКРИВНО НИВО:

Застроена площ – 121м² и височина при билото ≈3,69м. (съгласно екзекутивно архитектурно заснемане на сградата). Представлява едно общо пространство, използвано за таванско помещение

➤ ПОКРИВ:

Покривът е четири скатен (с наклон към стрехите - около 30°), тип "студен", без топлоизолация. Изграден е от носеща дървена конструкция, контра летви и керемиди, без обшивка и без хидроизолационна мушама. Отводняването е посредством улуци по целия периметър на скатния покрив, воронки от поцинкована ламарина и водосточни тръби разположени по фасадите, които се заустват в изградената подземна канализация около сградата.

➤ ФАСАДА:

Външните стени са изпълнени с тухлена зидария, двустранно измазана с вароциментова мазилка. Фасадното остъкляване е от дървена, алуминиева и пластмасова дограма.

ОБЩО ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА

Обект на настоящото обследване е правоъгълна в план масивна сграда с 3 жилищни етажа, 1 партерен етаж и подпокривно ниво. В сградата са обособени общо 3 броя самостоятелни обекти (Збр. апартаменти) - по един на всеки етаж. Сградата е масивна, с монолитно изпълнен стоманобетонов скелет и тухлена зидария. Всеки жилищен етаж е с типово разпределение, състоящ се от по един четиристаен жилищен апартамент. На партера са разположени три складови помещения и едно обитаемо, а подпокривното ниво е едно общо складово помещение.

Ориентирана е в посока изток-запад - успоредно на прилежащата ул. "Христо Ботев". Входът към жилищните етажи е от задната (северната) страна на сградата. Вертикалната комуникация се осъществява от едно двураменно стълбище, обособено в стълбищна клетка, осигуряващо достъп до всички нива в сградата. Прозорците на сградата са ориентирани и в четирите посоки – изток, запад, север и юг.

През годините на експлоатация, собствениците на отделни апартаменти са осъществявали редица ремонтни дейности, като подмяна на дограма и остъкляване на тераси.

Наблюдаваните промени са довели до изменения от първоначалния облик на сградата, като част от балконите (на етаж 2) са остъклени цялостно, посредством алуминиева дограма.

ВЪНШНИ ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ

➤ ФАСАДИ

Фасадите на сградата са от тухлена зидария с дебелина 24см, двустранно измазана, с отвори за врати и прозорци. От външната им страна е положена пръскана фасадна мазилка, а вътре собствениците са реализирали различни решения – шпакловка и боя, положени дървени ламперии, предстенни обшивки, тапети и др.

Терасите на блока са разположени по трите фасади, без фасада север. Изпълнени са като двустранно или тристранно подпрени по контура плочи, с ажурен метален парапет. Част от тях са изцяло остъклени. Индивидуалните промени по терасите водят до нарушен архитектурен облик на фасадата.

➤ ДОГРАМА

Първоначално, при пускане на сградата в експлоатация, цялата фасадна дограма е била дървена, с двойни крила, единично остъклени. През годините на експлоатация някои от собственици са подменяли дограмата по апартаментите си основно с PVC с двоен стъклопакет, а по терасите – основно с алуминиева дограма – студен профил (без прекъснат термомост). Входните врати, като и прозорците в стълбищната клетка са дървени, единично остъклени. Не сменената стара дограма е с много лоши показатели – неуплътнена, изметната на места, счупени стъкла и др., което води до нарушена влага и въздух проникваемост.

➤ ПОКРИВ

Покривът е четири скатен (с наклон към стрехите - около 30°), тип "студен", без топлоизолация. Изграден е от носеща дървена конструкция, контра летви и керемиди, без обшивка и без хидроизолационна мушама. Отводняването е посредством улуци и водосточни тръби от поцинкована ламарина, разположени по

фасадите, които се заустват в изградена подземна канализация около сградата.

Комините са зидани, измазани, с бетонови шапки без капаци. През годините на експлоатация са извършвани различни ремонтни дейности по покрива, като покривните керемиди и капаци са изцяло подменени с нови, дървената носеща конструкция е частично подменена с нова, комините са измазани. Като цяло, покривът е в добро експлоатационно състояние, но улуците и водосточните тръби са частично корозирали. Към момента на огледа течове от покрива не се забелязват.

➤ ПЛОЧНИЦИ И ТРОТОАРИ

Настилката по периферията на сградата е изпълнена от бетонови тротоарни плочки. Като цяло, не се забелязват пропадания и силно компрометирани участъци, но експлоатационната годност на плочките е към своя край. Това може да е предпоставка за неправилно оттичане на дъждовните води и овлажняване на цокъла и на основите.

ВЪТРЕШНИ ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ

➤ СЪЛБИЩНА КЛЕТКА

Сълбищната клетка е от двураменно право сълбище, монолитно изпълнено. Парапетът е метален. Настилката по стъпала, етажни и междинни площадки е от монолитна шлайфана мозайка. Стените и таваните са измазани и боядисани. Сълбището е в много добро експлоатационно състояние. Парапетите и ръкохватките са надеждно закрепени към основата, без видими дефекти. Дограмата в сълбищната клетка е стара, дървена и компрометирана.

➤ ЕТАЖНИ РАЗПРЕДЕЛЕНИЯ

Разпределенията по етажите е типово. Вътрешните преградни стени са зидани с тухлена зидария 24см или 12см, от решетъчни тухли с не носещи функции, за формиране на стаите, санитарните възли и кухненските боксове. На всеки етаж е обособен по един четиристаен апартамент. През годините са осъществени частични преустройства като остъкляване на тераси и частична подмяна на дограма. Подовете, стените и таваните са разнообразни, в зависимост от предназначението на помещението и конкретните виждания на собствениците: теракотени плочи, гранитогрес, мозайка, паркет, дървено дюшеме; фаянс в санитарните помещения, ламперии по стени, шпакловка и латекс по стени и тавани, и др.

➤ ПАРТЕР

На партера са разположени обитаеми и складови помещения. Вътрешните преградни стени са зидани с тухлена зидария 24см или 38см., а външните ограждащи стени са от каменна зидария 50-60см. Всички зидове са двустранно измазани с вароциментова мазилка. Подовете са основно от бетонова настилка, покрита с балатум.

➤ ПОДПОКРИВНО НИВО

В подпокривното ниво е разположено общо складово помещение. Външните стени (надзидове с височина 70-80см) са изпълнени от тухлена зидария 24см., в по-голямата си част неизмазана отвътре. Покривната конструкция е дървена. Подът е стоманобетонена плоча. Таванското помещение има естествено осветление, което се осъществява от 3бр. прозорци (по три от фасадите), разположени в надзида. Прозорците са дървени, единично остъклени, силно амортизирани. Като цяло, таванското помещение е в сравнително добро експлоатационно състояние. Част от дървената конструкция е подменена с нова, както и цялото покритие с покривни керемиди.

ФУНКЦИОНАЛНОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И РЕЖИМЪТ НА ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА СГРАДАТА.

Жилищната сграда се намира в гр. Златоград, ул. „Хр. Ботев“ № 61 в урбанизирана устройствена зона, свободно стояща в имота, на терен с лек наклон. Въведена е в експлоатация през 1981 г. с обособени четири самостоятелни жилищни етажа и от тогава се експлоатира по предназначение за жилищни нужди, използвана от четири домакинства.

Входовете за сградата са два – един от изток /отделен за първи етаж / и един от север /за достъп към втори, трети и четвърти етаж/.

Същата представлява масивна постройка с основи от каменна зидария на циментов разтвор и скелетно-монолитна конструкция във височина.



Оградните стени са изпълнени от каменен зид с деб. 50см до ниво първи етаж и зидария от решетъчни тухли с деб. 25см във височина.

Фасадната дограма е разнообразна. Голяма част от втори и трети етаж изцяло е подменена с PVC със стъклопакет, дървена слепена на четвърти и частично на втори жилищен етаж и дървена единична на първи етаж /приземен/. В стълбищната клетка /обща за втори, трети и четвърти етаж/ дограмата е дървена с единично остъклени прозорци. Входните врати са дървени плътни.

Покривът скатен, изграден от дървена покривна конструкция, покривното покритие е керемиди в сравнително добро състояние /периодично ремонтирани през годините/. Отвеждането на дъждовните водите е външно с улици. Подпокривното пространство формира таван, който се използва за складови нужди.

Подът е два типа - под директно върху земя, и под граничещ с външен въздух /еркер/.

Електрическото захранване на сградата се осъществява от мрежа ниско напрежение на съответния доставчик на електрическа енергия за района. Захранването на сградата се осъществява от въздушна улична мрежа, през три главни разпределителни табла /ГРТ/ намиращи се на партерно ниво в стълбищната клетка на входа на сградата и от там до етажните табла.

В предвид функционалността на сградата, а именно многофамилна жилищна сграда, основни консуматори на електрическа енергия са разделени на два типа: осветление и битови електрически уреди, който от своя страна се подразделят на: влияещи и невлияещи на топлинния баланс.

В сградата няма функционираща централна отоплителна инсталация. Във всеки жилищен етаж отоплението е решено индивидуално. Втори жилищен етаж приоритетно се отоплява от индивидуални климатици сплит система. Останалите етажи се отопляват с печки на дърва. Всеки апартамент използва и ел. отоплителни печки.

Сградата не е централно водоснабдена с топла вода за битови нужди. За подгръване на водата за битови нужди се използват електрически бойлери. Гореща вода се ползва от всички живущи.

ОСНОВНИ СТРОИТЕЛНО-РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ:

➤ Полагане на топлоизолационна система по фасадни стени и цокли, вкл. обръщане около прозорци;

1. Теплоизолация по фасади – графитен EPS, $\delta = 10$ см с коеф. на топлопроводност $\lambda \leq 0.035 \text{ W/mK}$, обемна плътност $14-16 \text{ kg/m}^3$ /XPS 2 см около прозорци/;
2. Съпътстващи елементи на системата - лепило, арм. мрежа, шпакловка, ъглови профили, крепежни елементи, грундиране. Финишно покритие – структурна силиконова мазилка.
3. Теплоизолация по цокълни стени - XPS $\delta = 10$ см с коеф. на топлопроводност $\lambda \leq 0.033 \text{ W/mK}$, обемна плътност $\rho = 18-25 \text{ kg/m}^3$ /XPS 2 см около прозорци сутерен/. Финишно покритие – мозаечна мазилка.

➤ Подмяна на фасадна стара дограма с нова PVC с двоен стъклопакет и нова топлоизолирана входна врата;

1. PVC дограма с петкамерен профил, двоен стъклопакет 24мм(4мм-16мм-4мм:стъкло-въздух-стъкло) с едно нискоемисионно външно стъкло, с коефициент на топлопреминаване $\leq 1.40 \text{ W/m}^2\text{K}$;
2. Алюминиеви топлоизолирани входни врати с коефициент на топлопреминаване $\lambda \leq 2.20 \text{ W/m}^2\text{K}$;

➤ Топлинно изолиране на покрива и ремонт на покривна конструкция и обшивки, вкл. покривно отводняване;

1. Теплоизолация по покрив – твърда минерална вата с пародренажно фолио $\delta = 12$ см с коеф. на топлопроводност $\lambda \leq 0.038 \text{ W/mK}$, обемна плътност $35-40 \text{ kg/m}^3$;
2. OSB плоскости 2см, обемна плътност 550 kg/m^3 ;

➤ Подобряване на обобщеният коефициент на топлопреминаване на пода.

1. Теплоизолация по еркери – графитен EPS, $\delta = 10$ см с коеф. на топлопроводност $\lambda \leq 0.035 \text{ W/mK}$, обемна плътност $14-16 \text{ kg/m}^3$;
2. Съпътстващи елементи на системата - лепило, арм. мрежа, шпакловка, ъглови профили, крепежни елементи, грундиране. Финишно покритие – структурна силиконова мазилка.

