

# МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА В БЛАГОЕВГРАД

<b>Жилищна сграда участва в демонстрационен проект по национална кампания</b>	
<b>Местоположение</b>	Благоевград
<b>Пилотен проект</b>	Обектът е избран за пилотен поради възможността за изпълнение на архитектурно-технически мерки
<b>Вид пилотен проект</b>	Реконструкция на съществуваща сграда
<b>Ключови думи</b>	демонстрационен проект; обновяване на жилищни сгради
<b>ИЗХОДНО СЪСТОЯНИЕ</b>	
<b>Кратка характеристика на обекта</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Предназначение на сградата: жилищна сграда</li><li>- Година на построяване: 1978 г.</li><li>- Сградата е построена по системата ППП (пакетно повдигани плочи)</li><li>- Разгънатата застроена площ е 3 000 m<sup>2</sup>, а отопляемата е 2400 m<sup>2</sup>.</li><li>- Обектът се експлоатира целогодишно;</li><li>- При построяването на сградата е изградена вътрешна отоплителна инсталация, но поради липса на централен топлоизточник, тя не е била използвана. Обитателите се отопляват главно с електрически и с печки на дърва. Топлата вода се осигурява от електрически бойлери.</li><li>- Няма инсталирана централна климатизация и вентилационна система.</li><li>- Почти всички осветителни тела в блока са с ниско ефективни обикновени крушки.</li></ul>
<b>Общо състояние</b>	<p>Сградата е с лоши топлотехнически характеристики. Прозорците и вратите са силно амортизирани, въпреки че част от тях са подменени. Голям процент от топлинните загуби са през външните стени. Значителна част от потребената електроенергия е за отопление, което е неефективно.</p> <p>Поради негодното вече състояние на вътрешната отоплителна инсталация и все още липсата на топлинен източник е нецелесъобразно ремонтирането ѝ или изграждането на нова такава.</p>
<b>Консумация на енергия</b>	Енергията за отопление на сградата и топла вода е 72 104 kWh/год. от твърди горива и 125 950 kWh/год. от електроенергия, а консумираната електрическа енергия за

осветление и други нужди е 34 800 kWh/год.

**Потенциал за енергийна ефективност**

Основни фактори, увеличаващи топлинните загуби на сградата, са липсата на топлоизолация в обвивката на сградата, както и големият брой счупени стъкла и силно амортизирани дограми на прозорци.

**Съдържание на пилотния проект**

**Причини за избора**

Обектът е избран за партньор поради присъствие на технически и архитектурни ЕСМ, както и готовността на собствениците за инвестиция в ЕЕ, благодарение на партньорството си в проекта *Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради*.

**Цели и очаквани резултати**

Целта на проекта е да разработи и тества за пръв път в България пълния цикъл от обновителни дейности по многофамилни сгради, като начин да се придобие практически опит и да се извлекат поуки за бъдещото успешно изпълнение на Националната програма за обновяване на жилищни сгради в България и възможности за модифицирането ѝ.

**Основни дейности**

Необходимо е организирането на търгове и конкурси за избор на изпълнители по проекта, в т.ч. фирма за извършване на енергийното обследване и фирма за изпълнение на ремонтните дейности.

**Възможни архитектурни намеси**

Поради разкритите в началото възможности за осъществяване на архитектурни намеси към проекта е включен консултант. Неговата задача е да представи становище за промяна на архитектурата на сградата за подобряване на енергийните ѝ характеристики.

**ПРОЕКТ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ**

**Цели и задачи**

**Основни цели**

Основната цел на пилотния проект е да бъдат изпълнени предписаните ЕСМ, да се намалят енергийните разходи и да се подобрят условията на живот в сградата.

**Ключови задачи**

Задачите, които стоят пред изпълнителите на пилотния проект, са свързани с извършването на обследването, изпълнението на мерките и анализ на резултатите.

**Дейности за повишаване на енергийната ефективност**

**Ключови мерки**

Предвижда се топлоизолиране на всички външни стени, което ще доведе до голямо намаление на коефициента на топлопреминаване.

Ще се подменят старите дървени прозорци с нови PVC дограми с двоен стъклопакет.

Експертите предлагат също и поставяне на топлоизолация на пода и покрива на сградата, което би довело до окончателно

	изолиране на обвивката ѝ.
<b>Архитектурно-строителни мерки / решения</b>	- Описание на архитектурно-строителни мерки / решения за повишаване на енергийната ефективност
<b>Използване на ВЕИ</b>	Не се предвиждат решения за интегриране на ВЕИ в архитектурата на сградата
<b>Строителни материали и изделия</b>	Основната заслуга за повишаването на енергийната ефективност имат използваните строителни материали за топлоизолация на външните стени на фасадите. Тази мярка свежда до минимум коефициента на топлопреминаване.
<b>Мерки / решения в инсталациите</b>	- Архитектурно-строителни мерки за повишаване на енергийната ефективност - Други ключови дейности
<b>Организационни мерки</b>	- Подобряване на управлението на консумацията на енергия в сградата - Други организационни мерки
<b>Обучение</b>	- Дейности за промяна на поведението на обитателите и мениджърите на сградата - Въвличане на обитателите и стопаните в изпълнението на проекта - Други учебни дейности
<b>Информация</b>	- Комуникационни кампании и обучение на обитателите и собствениците - Разпространяване на резултатите от проекта извън пилотния обект - Други информационни дейности
<b>Технико-икономически показатели</b>	
<b>Разходи и ползи</b>	Обобщените резултати от технико-икономическия анализ на разходите и ползите от осъществяването на пилотния проект, определят нужната инвестиция, която е в размер на 88 204 лв., а периодът на откупуване е 7 год. и 9 мес.  След изпълнението на предложените мерки се очакват икономии на енергийните разходи от около 104 909 kWh/год., или близо 50 % спрямо общите разходи на обекта.
<b>Екологични ползи</b>	Намалените емисии на CO <sub>2</sub> чрез изпълнението на проекта са 115 тона/год.
<b>Социални ползи</b>	С реализацията на проекта значително ще се подобрят вътрешният микроклимат и комфортът на обитаване на сградата.  Цялостното изпълнение на реконструкцията на сградата дава пример и със своите естетически качества. Настоящият проект дава пример как това може да бъде изпълнено на регионално и национално равнище.

## Структуриране на финансирането

### Финансиране

Държавата подпомага собствениците в жилищни сгради, включени в обхвата на Националната програма за обновяване на жилищни сгради, посредством пряка субсидия в размер на 20% от общата стойност на реконструкцията. Субсидията включва и пакет от технически услуги като техническо обследване, консултации и др., както и много други преференциални условия, създадени от държавата по повод обновяването на жилищните сгради.

### Партньорства за изпълнение на проекта

В рамките на проекта „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“ ще бъде оказана техническа, организационна и финансова помощ на собственици на жилища в сгради в режим на етажна собственост, които желаят заедно да обновят жилищния си блок. Координатор на проекта са Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Програмата на ООН за Развитие.

- Резултати и изводи

## РЕЗУЛТАТИ И ПОУКИ ОТ ИЗПЪЛНЕНИЕТО

### Ключови постижения

- Основни бариери (вкл. архитектурно-строителни), преодолени чрез пилотния проект
- Основни постижения на проекта – социални, икономически, технически и др.
- Резултати от наблюдението, анализите и оценките на резултатите от проекта

### Главни поуки

#### Архитектурно-строителни поуки

- Главни поуки от прилагането на архитектурно-строителни решения
- Основни трудности, сполуки и неуспехи

#### Други поуки

- Основни трудности, сполуки и неуспехи
- Възможности за повторение на проекта при други условия
- Други

### Препоръки

- Възможности за по-добро организиране и изпълнение на обновлението на сградата
- Други препоръки

## ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ

### От собственика на сградата

#### Собственик на

гр. Благоевград, жк Запад, бл.17

сградата

### От изпълнителите на проекта

**Водещ изпълнител**

София 1000, ул. "Княз Борис I" №113

тел.: +359 2 980 83 14

Татяна Стоянова, UNDP,

[obnovendom@gmail.com](mailto:obnovendom@gmail.com)

**Проектант**

Енергийното обследване е извършено от „Консорциум Е + М“, София, жк Хаджи Димитър, бл.138, вх. Б.

тел.: +359 2 945 74 23

инж. Илчев, инж. Шоков

**Строител /  
монтажник**

Изписват се името и адресът на организацията изпълнител на строителството/монтажа, както и данни за лицето за контакт. Също – сайт в Интернет

### От публикации

**Публикации за  
обекта**

**Информация в  
Интернет**

[Демонстрационен проект за обновяване на жилищни сгради](#)

### За контакти и посещения

Център за енергийна ефективност ЕнЕфект - [eneffect.bg](http://eneffect.bg)

Калин Пеев, експерт

[kpеев@eneffect.bg](mailto:kpеев@eneffect.bg)