

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРОЕКТИРАНЕТО

Инвестиционният архитектурен технически проект на обект „Жилищна сграда „БОРИСЛАВА“ В УПИ IV-1616, квартал 17-А, местност „ВИТОША ВЕЦ СИМЕОНОВО“ по регулационния план на гр. София е разработен по задание и за нуждите на собственика на имота Борислава Валериева Тасева, въз основа на виза за проучване и проектиране от Район „Лозенец“ СО и действащата нормативна уредба.

Сградата е проектирана при стриктно спазване разпоредбите на ЗУЗСО, ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, Наредба №6 за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии, Наредба №2 за противопожарни строително-технически норми и останалата нормативна уредба в областта.

Разработката е съобразена с приложените геоложки доклад, топографски план и изходни данни за проектиране, издадени от експлоатационните предприятия

2. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

- 2.1. Челен лист;
- 2.2. Документи за собственост;
- 2.3. Съдебно удостоверение;
- 2.4. Декларация – съгласие;
- 2.5. Виза за проектиране;
- 2.6. Лиценз за пълна проектантска правоспособност;
- 2.7. Обяснителна записка;
- 2.8. Чертеж 1/8 – 1:50 – Градоустройство – имот и партер на сградата;
- 2.9. Чертеж 2/8 – 1:50 - Разпределение сутерен /кота -266/ и фрагмент от входа и подхода към подземните гаражи;
- 2.10. Чертеж 3/8 – 1:50 - Разпределение партер /кота ±000/ и I етаж /кота ±249/;
- 2.11. Чертеж 4/8 – 1:50 - Разпределение II етаж /кота +531/ и първо мезонетно ниво /кота 846/;
- 2.12. Чертеж 5/8 – 1:50 - Разпределение второ мезонетно ниво /кота +1060/;
- 2.13. Чертеж 6/8 – 1:50 – Вертикални разрези „А-А“ и „С-С“;
- 2.14. Чертеж 7/8 – 1:50 - Вертикални разрези „В-В“, „D_D“ и „Е-Е“;
- 2.15. Чертеж 8/8 – 1:100 – Фасади на сградата;
- 2.16. Пълномощно;

3. ГРАДОУСТРОЙСТВЕНА ОСНОВА

3.1. Параметри на застрояването във връзка с градоустройствените показатели за имота по ЗУЗСО:

УПИ IV-1616 = 618,00кв.м

РЗП на обекта = 803,00кв.м

ЗП основно застрояване = 177,60кв.м

ЗП допълващо застрояване = 28,50кв.м

- Постигната Плътност на застрояването - $618,00 : /177,60+28,50/ = 33,35\% < \max 40\%$
- Постигната Интензивност на застрояването – $803,00:618,00 = 1,299 < \max \text{Кинт} = 618,00 \times 1,3 = 803,40\text{кв.м}$
- Постигнат % на озеленяването - $40\% = \min \% \text{озеленяване} - 40\%$;
-

3.2. Ситуация

Обектът е проектиран като част от предвиденото градоустройствено решение на квартала. Урегулираният поземлен имот е с подход откъм ул. „Иван Радоев“. Застрояването е извършено съобразно линиите на застрояване, определени с подробния устройствен план, съгласно изискванията на чл. 25-35 от ЗУТ и чл. 75 ал. 1. и 2. от Наредба №7.

3.3. Объемно-пространствено решение

Проектираната сграда е с компактна пирамидална форма, в чиято структура ясно се различават три обобщени пространства – първа зона с обществено предназначение - /кота ± 000 = +618,70/- главен вход към сградата и вход и оформление на офиса, втора - жилищна зона и трета подпокривна част. Съотношението на площта на жилищата към площта на офисите е 676,70:126,30. Жилищата заемат 84,27% от разгънатата застроена площ на обекта, което определя новопроектираната сграда като жилищна /чл. 97, ал. 1. от Наредба №7/.

В объемно-пространствено отношение сградата е пластична и с раздвижена архитектура, с подчертани подходи и зонирание на сградата и два покрива /45° и 15°, между които е решено обитаемо подпокривно пространство – пълноценен жилищен етаж. Характерни са изразителния архитектурно-художествен акцент по чл. 93, ал. 2 от Наредба №7 – покрита тераса, подчертаваща слънчевия югозападен ъгъл на сградата, която започва от първото подпокривно ниво, издига се над 45° покрив и се покрива от 15° покрив и малката куличка, разнообразяваща и увенчаваща покривната композиция.

3.4. Паркиране и гариране

Необходимият брой на местата за паркиране и гариране е решен с проектирания в сутерена на сградата подземен гараж за 9 броя автомобила и, съгласувано с Инвеститора, е по-голям от минималните 7 броя автомобила, определени в зависимост от функционалното предназначение на обекта, съгл. таблица 2 от Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, както следва:

Видове обекти в сградата	брой паркоместа по норматив	допълнителен % за гости и посетители по норматив	
Апартаменти-общо 5 бр.	1 бр/жилище = 5 бр.	10% = 0,5 бр.	
Офис – общо 126кв.м	1 бр/100кв.м = 1,3 бр.	20% = 0,26 бр.	
Общ брой места за паркиране и гариране = 6,3 броя		+	0,76 бр. Общо – 7 бр.

4. АРХИТЕКТУРА

4.1. Съдържание

Обектът се състои от сутерен, в който са поместени стълбищна клетка, 5 броя складови помещения - мазета за апартаменти №№1-5, асансьорна клетка, машинно помещение, хидрофор, коридори и 8 броя подземни гаражи /Гараж №1 е за 2 броя автомобила/, предназначени за паркиране на автомобилите на собствениците на сградата; партер, в който са поместени, общи помещения, входи към жилищната и офисна част от сградата, офис на партерния етаж, първи и втори етажи - два жилищни етажа под кота корниз и мезонет в две нива в подпокривното пространство с общо 4 броя тристайни и един четиристаен апартаменти.

4.2. Функционално зонирание

Изчистена функция, самостоятелен достъп и независима и пълноценна експлоатация на отделните подобекти са водещите начала при функционално зонирание на жилищната сграда със смесено предназначение, представено в техническия проект на обекта.

4.3. Офис

На партерния етаж, под жилищните етажи, е проектиран административен офис, осигурен със самостоятелен вход от запад, без функционална връзка с жилищната зона.

4.4. Апартаменти

Жилищните етажи са проектирани и осигурени със самостоятелни вход от юг откъм ул. „Иван Радоев“, стълбище и пътнически асансьор. Те се състоят от отговарящи на нормативните изисквания тристаини и четиристаен апартаменти.

4.5. Общи части

В сутерена под сградата е разположен подземен етаж – складове, обслужващи помещения и топла връзка към подземния гараж, достъпен от покрит вход и подход – допълващо застрояване в имота, въз основа на нотариално заверена декларация – съгласие от съседите в сервитутната ивица между бъдещата сграда и регулационната линия /оградата/ между УПИ IV-1616 и УПИ V-950,951 на калкан с изградените гаражи в УПИ V-950,951.

На партера на сградата са проектирани фойе, помещения за детски колички, ел. табло, захранване с газ и тоалетна за общо ползване. Вратите към подземния етаж в стълбищната клетка, както и вратите на подземните гаражи са негорими, самозатварящи се с ГрПУ-45мин.

Всички етажи се обслужват от стълбищна клетка и пътнически асансьор.

4.5. Издатини на сградата

Проектираните партер, етажи, покрив и издатини на сградата пред фасадните и над покривната плоскости на сградата са според изискванията на ЗУТ и Наредба №7:

1/. Разстоянието между триетажната сграда и страничната северна граница на УПИ IV-1616, квартал 17-А за дълбочината ѝ до 14,00м е 3,00м и е увеличено с 30% за дълбочината над 14,00м до 15,10м = 3,00 + 1,10 x 30% = 3,33м /чл. 31, ал. 5. от ЗУТ/;

2/. Еркери и балкони пред външната линия на застрояване по западната фасада – 150см /чл. 88, ал. 2 и ал. 3. от Наредба №7/;

2/. Входни стъпала, площадки, плочници и озеленена тераса върху подземния гараж – до 1,2м от средното ниво на прилежащия терен със съответната площадка – в частите, в които отстоят от вътрешната регулационна линия най-малко на 2м, а до 0,3м се разполагат до самата вътрешна регулационна линия /чл. 87, ал. 2 от Наредба №7/;

3/. Еркери и балкони пред вътрешната линия на застрояване по северната и южната фасади – 30см и до 90см /чл. 87, ал. 2 и ал. 3. от Наредба №7/;

4/. Еркери и балкони пред вътрешната линия на застрояване по източната фасада – 150см /чл. 87, ал. 3 от Наредба №7/;

5/. Архитектурни елементи над покривната плоскост по чл. 91 от Наредба №7, във вр. с чл. 24, ал. 2 от ЗУТ чл. 74, ал. 2 от Наредба №7 - 70см;

6/. Архитектурно-художествен акцент, разположен над покривната плоскост под 45° с площ от 17,00кв.м < 177,60кв.м x 10% = 17,76кв.м – площта на част от покривната тераса, подчертаваща югозападния ъгъл на сградата - /чл. 93, ал. 2 от Наредба №7/.

4.6. Строителни и инсталационни решения

Строително-конструктивната система е монолитна безгредова конструкция, с обща фундаментна плоча на сградата, вертикални носещи елементи от стоманобетон и топлоизолирани с фибран стени от червени керамични тухли.

Поради плитките подпочвени води, доказани с геоложкия доклад, специално внимание е отделено на хидроизолацията на подземния етаж, която следва да се изпълни безупречно. В настоящия проект хидроизолациите са по детайли, разработени и прилагани в практиката от „Хидромат“ ЕООД, отговарящи на всички задължителни изисквания на БДС, сертификати и многогодишни гаранции на изпълнението.

Покривът е дървен, ще се изпълни върху равна и наклонени стоманобетонни плочи, с необходимите топло- и хидроизолации.

В инсталационно отношение сградата е проектирана съгласно действащата нормативна уредба и осигурява благоприятни експлоатационни условия за обитаване, работа и отдих.

5. РЕШЕНИЯ ЗА ДОСТЪПНОСТ

Архитектурният проект на сградата не предвижда по задание изграждане на жилища за хора в неравностойно положение, но **осигурява ефективно решение за достъпност на лицата с увреждания до всички етажи.**

Достъпността се постига чрез:

- 1/. **Липса на стъпала към тротоарите и при входовете за жилищата и за офиса;**
- 2/. **Вертикална комуникация чрез пътнически асансьор към жилищните етажи;**
- 3/. **Достъп от подземните гаражи до обслужващия асансьор без рампи и стъпала;**
- 4/. **Решенията за достъпност в проекта са обозначени със съответния знак.**

6. АРХИТЕКТУРЕН ОБРАЗ

В настоящия технически проект на сградата е реализирано максимално безконфликтно съчетаване на многообразните функции в сградата чрез обобщаване на пространствата и опростяване на комуникациите.

В процеса на проектирането внимателно са изследвани основните ходови линии при движение в сградата с цел постигането на най-благоприятно функционално и архитектурно-художествено въздействие върху нейните обитатели и гости.

Коректното изразяване чрез фасадите на функционалното зониране на отделните групи подобекти – офис, жилища и подземни гаражи, интерпретира единството между формата и съдържанието на архитектурния обект и търсеното хармонично единство между функция, конструкция и естетика. Маркирани са идеите относно бъдещото осъществяване на синтез на архитектурата с монументално-декоративните изкуства и приложни изкуства.

Предложените материали за оформяне на фасадите (облицовка от естествен камък на партерния етаж на места издигаща се до покрива и открояваща белите еркери на сградата, бяла гладка и цветна пръскана минерални мазилки, PVC-дограмата със стъклопакет и червените асфалтови керемиди) допринасят за подчертаване на основната идея на архитектурното решение - създаване на представителна многофамилна жилищна сграда, осигуряваща в партерния си етаж реализацията на обществено-обслужващи функции, която безконфликтно ще се впише и ще организира и обогати прилежащата околна среда.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Техническият проект на жилищната сграда „БОРИСЛАВА“ в УПИ IV-1616, квартал 17-А, местност „ВИТОША ВЕЦ СИМЕОНОВО“ по регулационния план на гр. София отговаря изцяло на изискванията на инвеститора, разработен е в съответствие със ЗУЗСО, ЗУТ и останалата нормативна уредба в областта и осигурява необходимите условия за изграждане, приемане и получаване разрешение за ползване на обекта.

ПОКАЗАТЕЛИ:

Застроена площ - 177,60кв.м.
Разгъната застроена площ - 803,00кв.м.
Пълна застроена площ /вкл. сутерена/ - 1243,20кв.м.

Съставил:

/арх. Валери Йотов/