

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРОЕКТИРАНЕТО

Инвестиционният архитектурен технически проект на обект "Многоетажна сграда със смесено предназначение - магазини, офиси и жилища" на бул. „Дондуков“ №135 в УПИ I-373, квартал 739, местност „ГГЦ Зона Г-13“ по регулационния план на гр. София е разработен по задание и за нуждите на собственика на имота Иван Николов и на възложителя - "ПМ Консулт" ООД – гр. София, въз основа на виза за проучване и проектиране от УАГ – София и одобрен идеен проект на обекта от ДАГ.

Сградата е проектирана при стриктно спазване на 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.

Проектът е съобразен изцяло и с направените препоръки от РЗ „ПАБ“ при СДВР - гр. София, ул. „Екзарх Йосиф“ №46, отразени в приложеното положително Становище за съответствие на инвестиционния идеен проект на обекта с Наредба №2 за ПСТН от 31.12. 2004г по отношение спазването на изискванията за пожарна и аварийна безопасност.

Идейният проект на сградата е съгласуван със СХЕИ /приложено е положителното Санитарно становище №10714 от 28.12.2004г за съответствие на инвестиционния идеен проект с хигиенните норми и изисквания/.

Разработката е съобразена с приложените геоложки доклад, топографски план, изходни данни за проектиране, издадени от експлоатационните предприятия и писмо от фирмата - производител за съответствието на предвидените в проекта пътнически асансьори и товарен асансьорен подежник с изискванията за съответствие с евростандартите.

2. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

- 2.1. Челен лист;
- 2.2. Документи за собственост;
- 2.3. Изходни данни за проектиране;
- 2.4. Становища и експертизи на оторизирани ведомства относно идейния проект;
- 2.5. Обяснителна записка;
- 2.6. Чертеж 1/18 – 1:50 - Разпределение сутерен – II ниво;
- 2.7. Чертеж 2/18 – 1:50 - Разпределение сутерен – I ниво;
- 2.8. Чертеж 3/18 – 1:50 - Разпределение партер – I ниво;
- 2.9. Чертеж 4/18 – 1:50 - Разпределение партер – II ниво;
- 2.10. Чертеж 5/18 – 1:50 - Разпределение I етаж;
- 2.11. Чертеж 6/18 – 1:50 - Разпределение II етаж;
- 2.12. Чертеж 7/18 – 1:50 - Разпределение III етаж;
- 2.13. Чертеж 8/18 – 1:50 - Разпределение IV-VI етажи;
- 2.14. Чертеж 9/18 – 1:50 - Разпределение VII етаж;
- 2.15. Чертеж 10/18 – 1:50 - Разпределение VIII етаж;
- 2.16. Чертеж 11/18 – 1:50 – План на покрива;
- 2.17. Чертеж 12/18 – 1:100 – Вертикални разрез „А-А“ и „Б-Б“;
- 2.18. Чертеж 13/18 – 1:50 – Фрагмент от вертикален разрез „А-А“;
- 2.19. Чертеж 14/18 – 1:50 – Фрагмент от вертикален разрез „Б-Б“;
- 2.20. Чертеж 15/18 – 1:100 - Вертикален разрез „В-В“ и северна фасада;

- 2.21. **Чертеж 16/18 – 1:50** – Фрагмент от вертикален разрез „В-В“;
2.22. **Чертеж 17/18 – 1:50** – Фрагмент от вертикален разрез „В-В“;
2.23. **Чертеж 18/18 – 1:100** - Западна и южна фасади;
2.24. **Работен макет-разрез „А-А“ през стълбищната клетка – 1:100.**

3. ГРАДОУСТРОЙСТВЕНА ОСНОВА

3.1. Ситуация

Сградата е проектирана като част от предвиденото градоустройствено решение на квартала. Урегулираният поземлен имот, в който се намира новопроектираната сграда, заема югозападния ъгъл на кв. 739, на север от началото на моста „Чавдар“ към бул. „Дондуков“ и на изток от ул. „Злетово“ /бивша ул. „Янко Димитров“/. **Застрояването в този ъглов парцел, за който градоустройствените параметри плътност и интензивност не се ограничават, 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 и не променя очертанията на сградата, предвидени в одобрения идеен проект. В свободната дворна част, северно от новопроектираната сграда, се предвижда създаване на открит паркинг за шест автомобили за клиентите, посетителите и гостите на обектите в сградата.

3.2. Обемно-пространствено решение

Техническият проект не променя съгласувания без забележки от ОЕСУТ на ДАГ идеен проект. Проектираната сграда е с компактна пирамидална форма, в чиято структура ясно се различават три обобщени пространства – основа - магазините в първите две нива, над тях - **офисния етаж**, едновременно завършък на тракта с обществено предназначение и преход към третата **жилищна зона**. Съотношението на площта на жилищата към площта на офисите е 78,5:21,5. **Жилищата заемат 65% от разгънатата застроена площ на обекта, което определя новопроектираната сграда като жилищна,** по см. на чл. 97, ал. 1. от Наредба №7.

В обемно-пространствено отношение сградата е пластична и с раздвижена архитектура. Характерен е изразителния архитектурно-художествения акцент-кула, подчертаващ скосения под 45 градуса югозападен ъгъл на сградата, започващ от входа на големия магазин и завършващ над покривната плоскост.

4. АРХИТЕКТУРА

4.1. Съдържание

Обектът се състои от **сутерен**, в който са поместени помещения за абонатна станция, ел. табло, трафопост, склад за магазин №1, складове за апартаменти №№4, 7, 10, 13 и 16 и подземни гаражи на две нива, предназначени за паркиране на автомобилите на собствениците на сградата; **висок партер**, разработен като 2 магазина, първият от които е на две нива, 4 бр. офиси на първия надпартерен етаж, **пет жилищни етажа под кота корниз** и **два жилищни етажа в подпокривното пространство** с общо 16 бр. апартаменти – 4 четиристайни, 2 от които мезонети, 6 тристайни 6 двустайни апартаменти и едно ателие.

4.2. Функционално зониране

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

4.3. Стълбищна клетка

На нивото на партера, /кота 000=+536,00/, от юг и от север, са разположени двата входа за етажите на сградата. Поради по-големия брой на жилищата спрямо броя на офисите, на входа за жилищата е даден приоритет, изразен в ориентацията му на юг към бул. „Дондуков“. **Стълбищната клетка е проектирана на най-подходящото място /покрай източния калкан/, проектът ѝ е оригинален и нестандартен, със завиващите се едно около друго рамена. Стълбищната клетка, побираща всъщност две абсолютно независими стълбища, осигурява пълно функционално разделяне и удобен и независим достъп за обитателите на жилищата и техните гости и за служителите и посетителите на административните офиси - по един асансьор и по една самостоятелна стълба с по две прави нормални рамена с междинни площадки до третото офисно ниво, след което пешеходният подход до жилищата се осъществява чрез традиционно двураменно стълбище до последните етажи на сградата. Стълбището и асансьорите в него безконфликтно обслужват и сутерена,** в който са поместени складови помещения и помещения за общо ползване – гаражи, абонатна станция, трафопост, ел. табло. Стълбищната клетка на кота 000 е отделена от сутерена с метални врати с осигурена пожароустойчивост към двете независими стълбища. На всяко стълбищно ниво е осигурено естествено осветление по фасадата от север. Стълбищната клетка е отделена от етажите със самозатварящи се летящи димоуплътнени врати и плътни негорими тухлени стени. Стълбищната клетка отговаря на изискванията за евакуационно стълбище, съгласно Наредба №2 за ПТСН и на осигурена достъпна среда за хората с увреждания, съгласно Наредба №6 за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии.

Идеята за проектираната стълбищна клетка се илюстрира от чертежите на разпределенията и вертикалния разрез „А–А“ 1:100 и от представения работен макет-разрез „А–А“ 1:100 който представлява неразделна част от проекта.

4.4. Магазини

Магазините са с директен достъп от тротоара и представителна вътрешна стълба до второто ниво. На нивото на сутерена за тях са предвидени голям склад и две от паркоместата, до които достъпът е с метални врати с необходимата степен на пожароустойчивост. Във вътрешността на магазините е предвидено създаване рампи с наклон 5% за осигуряване на достъпа за хората с увреждания.

4.5. Офиси

На първия надпартерен етаж, под жилищните етажи, са проектирани четири административни офиси, осигурени със самостоятелни вход от север, стълбище и пътнически асансьор.

4.6. Апартаменти

Жилищните етажи са проектирани между II и VIII етажи на сградата, осигурени са със самостоятелни вход от юг откъм бул. „Дондуков“, стълбище и пътнически асансьор. Те се състоят от отговарящи на нормативните изисквания двустайни, тристайни и четиристайни апартаменти, два от които са многостайни мезонети в подпокривното пространство и кулата над покрива. **Проектантска иновация е одобреният още във фаза идеен проект четиристаен апартамент с три вариантни решения – като два двустайни с различна квадратура и като едностаен & тристаен апартаменти.** С разположението на апартаментите във височина е постигнато максималното им отдалечаване шума на прилежащите към урегулирания имот улици.

4.7. Общи части

В сутерена под сградата са разположени два подземни етажа – подземен паркинг, обслужван с асансьорна платформа, помещения за абонатна станция, ел. табло, трафопост

и складови помещения към жилищата. Двете врати към подземния етаж в стълбищната клетка, както и вратите на подземния паркинг, гараж №2 и трафопоста са негорими, самозатварящи се с ГрПУ-45мин.

4.8. Издатини на сградата

Проектираните издатини на сградата пред фасадните и над покривната плоскости на сградата са максимални, но според изискванията на ЗУТ и Наредба №7, вкл. последните й изменения обнародвани в д.в. бр. 10 от 28.01.2005г и решение по т. 7 от Протокол от 02.02.2005г на ОЕСУТ при ДАГ, както следва:

1/. Всички входни стъпала, изравнени с прилежащия тротоар, двете силно натоварени колони, носещи целия югозападен ъгъл на сградата и окачената фасада пред отворите на магазините в партера – 0,15м /чл. 87, ал. 1. т. 1 и ал.3.от Наредба №7/;

2/. Еркери пред външните линии на застрояване, съвпадащи с двете улични регулационни линии по южната и западната фасада – 90см /чл. 87, ал. 1. т. 4 и **оригинална интерпретация на ал. 3. от Наредба №7/;**

3/. Балкони пред външните линии на застрояване, съвпадащи с двете улични регулационни линии по южната и западната фасада – 120см /чл. 87, ал. 1. т. 5 и ал. 3. от Наредба №7/;

4/. Еркери и балкони пред външната линия на застрояване по северната фасада линии – 150см /чл. 88, ал. 2 и ал. 5. от Наредба №7/;

5/. Еркери и балкони пред вътрешната линия на застрояване в югозападния ъгъл на сградата – 150см /чл. 87, ал. 2 от Наредба №7 и одобрените ЧИЗРП и ЧКЗСП на кв. 739/;

6/. Конзолни козирки – 120см и 150см /чл. 91 – нова редакция - д.в. бр. 10/28.01.2005г във вр. с чл. 87, ал. 5. от Наредба №7/;

7/. 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;

8/. Архитектурно-художествен акцент, разположен над покривната плоскост в югозападния ъгъл на сградата по строителните линии - /чл. 93, ал. 2 от Наредба №7.

9/. Строителни и инсталационни проблеми

Строително-конструктивната система е монолитна безгредова конструкция с вертикални носещи елементи от стоманобетон и топлоизолирани с фибран стени от червени керамични тухли. Покривът ще се изпълни от равна и наклонени стоманобетонни плочи, върху които ще се изпълнят необходимите топло и хидроизолации.

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

4.9. Паркиране и гариране

Необходимият брой на местата за паркиране и гариране е определен в зависимост от функционалното предназначение на обекта, съгл. таблица 2 от Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии и не променя съгласувания без забележки от ОЕСУТ на ДАГ идеен проект.

5. РЕШЕНИЯ ЗА ДОСТЪПНОСТ

Архитектурният идеен проект на многоетажната сграда, не предвижда по задание изграждане на жилища за хора в неравностойно положение, но осигурява ефективни решения за достъпност на хората с увреждания до всички нива с публично предназначение. Достъпността се постига чрез:

1/. Липса на стъпала към тротоарите при входовете за магазините, за жилищата и за офисите;

2/. Създаване на рампи с наклон 5% за придвижване във всички входове на сградата и във вътрешността на магазините;

3/. **Вертикална комуникация чрез пътнически асансьори** към жилищните, втория магазинен и офисния етажи, обслужвани през съответните входи и фойета;

4/. По желание на инвеститора е проучена възможността да се използва товарния асансьорен подежник за инцидентно обслужване на хората с увреждания, което ще се уточни с допълнително задание към работния проект;

5/. В проекта решенията за достъпност са обозначени със съответния знак.

6. АРХИТЕКТУРЕН ОБРАЗ

В настоящия технически проект на многоетажната сграда със смесено предназначение - магазини, офиси и жилища на бул. „Дондуков“ №135 в УПИ I-373, кв. 739, м. „ГГЦ Зона Г-13“ по регулационния план на София е реализирано максимално безконфликтно съчетаване на многообразните функции в сградата чрез обобщаване на пространствата и опростяване на комуникациите.

Както във цялото си досегашно архитектурно творчество авторът и в тази сграда в процеса на проектирането внимателно е изследвал основните ходови линии при движение в сградата с цел постигането и най-благоприятно функционално и архитектурно-художествено въздействие върху нейните обитатели и гости.

Коректното изразяване чрез фасадите на функционалното зонироване на отделните групи подобекти – магазини, офиси и жилища, 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, бяла гладка и бежова пръскана минерални мазилки, окачена силно остъклена фасада пред магазините и офисите, PVC-дограмата със стъклопакет и червените асфалтови керемиди) допринасят за подчертаване на основната идея на архитектурното решение - създаване на представителна многофамилна жилищна сграда със смесено предназначение, осигуряваща в ниските етажи реализацията на обществено-обслужващи функции, която безконфликтно, ще се впише и ще организира и обогати прилежащата околна среда.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проектът на многоетажна сграда със смесено предназначение - магазини, офиси и жилища на бул. „Дондуков“ №135 в УПИ I-373, кв. 739, м. „ГГЦ Зона Г-13“ по регулационния план на София отговаря изцяло на изискванията на инвеститора, разработен е в съответствие със ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА и останалата нормативна уредба в областта и създава необходимата основа за разрешаване на строителството на обекта и разработване на необходимите чертежи и детайли в работна фаза.

ПОКАЗАТЕЛИ:

Застроена площ	- 259 кв.м.
Разгъната застроена площ	- 2500 кв.м.
Пълна застроена площ /вкл. сутерена/	- 3100 кв.м.

Съставил:

/арх. Валери Йотов/