

# ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Инвестиционният окончателен архитектурен идеен проект на обект "Многоетажна офиссграда", на ул. Средна гора" №98 в урегулиран поземлен имот VI-11, квартал 136, местност "Главен градски център" по регулационния план на гр. София, е разработен на основание виза за проучване и проектиране от ДАГ – София, по задание и за нуждите на Възложителя и собственика на имота Лиляна Дервишева, в съответствие с изискванията и препоръките на РЕСУТ на ДАГ, отразени в Протокол от 12.01.2005г, формулирани при разглеждането на идейния проект на обекта.

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 №СМ 3455 от 29.12.2004г по отношение спазването на изискванията за пожарна и аварийна безопасност.

Идейният проект на сградата е съгласуван със СХЕИ /приложено е положителното Санитарно становище №10715 КХ от 13.12.2004г 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 аксансьорен подежник с изискванията за съответствие с евростандартите.

Сградата е проектирана като част от предвиденото свързано застрояване в градоустройственото решение на района. Калканната стена на построената сграда в съседния УПИ VII-12 се покрива напълно в хоризонтално и вертикално отношение от новата сграда, която се състои от сутерен, партер, разработен като изложбена зала, и административни офиси под кота корниз и в подпокривното пространство.

На партера, /кота 000=+539,60/, откъм ул. "Средна гора", от изток, се намира входът за сградата, който, посредством вертикална комуникация - стълбище и асансьор, осигурява независим достъп за служителите и посетителите на административните офиси. На същото ниво с проход за зареждане от север и с самостоятелен асансьор, осигуряващ лесен достъп на хора с увреждания до останалите части на сградата е организиран изложбен салон, в който ще се експонират образци на стоки, произведени от фирмите-ползватели на офисите.

В сутерена, който заема площта на целия урегулиран поземлен имот на собственика, са разположени основният склад на обекта, подземния гараж и помещенията за абонатна станция и ел. табло. По предписанията на геоложкия доклад и изискванията на собственика на това ниво се предвиждат висяща канализация и хидроизолация по системата „Вандекс“.

На всеки от етажите са проектирани еднопространствени офиси с минимален брой вътрешни преградни стени и със собствени балкон и санитарни помещения. Съгласно изискванията на възложителя, всеки от офисите е така проектиран, че е възможно да се използва както самостоятелно, така и общо със съседните етажи.

Необходимият брой на местата за паркиране и гариране е определен в зависимост от функционалното предназначение на обекта, съгласно таблица 2 от Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии:

Видове обекти в сградата	брой паркоместа по норматив	допълнителен % за гости по норматив
Офиси – общо 1230 кв.м	1 бр/100кв.м= 12 броя	20% = 2 броя

Общ брой места за паркиране и гариране 12 броя      2 броя      Всичко – 14 броя

В идейния проект са осигурени общо 14 броя места за паркиране и гариране – 6 броя в свободната част на имота и 8 броя на подземно ниво, обслужвани от асансьорна платформа, при което

се постига 100% едновременно използване на паркоместата от различните обекти. Местата за открито паркиране са 43% от общият брой паркоместа.

В подпокривното пространство също са проектирани административни помещения. Подходящо е тук да се организират помещения за ръководителите и за гостите на фирмата-ползвател на обекта.

Покривът ще се изпълни от наклонени стоманобетонни плочи, върху които ще се положи необходимата топло и хидроизолации.

Проектираните издатини на сградата пред фасадните и над покривната плоскости на сградата са максимални според изискванията на Наредба №7, при което са осигурени задължителните сервитутни отстояния до съседите.

Строително-конструктивната система е монолитна безгредова конструкция с вертикални носещи елементи от стоманобетон и зидове, по изрично изискване на Възложителя от газобетон - тип „Итонг“, при което леките преградни стени, отделящи санитарните помещения ще се изпълнят от гипсокартон.

В инсталационно отношение сградата е съобразена с действащата нормативна уредба и осигурява благоприятни експлоатационни условия за пълноценна работа на служителите.

В обемно планировъчно отношение сградата е с пластична и раздвижена архитектура. Характерен е изразителния архитектурно-художествения акцент, изявяващ западната фасада към ул. „Средна гора“, който завършва над покривната плоскост с триелементна корона, обшита с медна ламарина.

Предложените материали за оформяне на фасадите (облицовка от естествен камък по цокъла, бяла гладка и бежова пръскана минерални мазилки, силно остъклена окачена фасада на стълбищната клетка и на първия надпартерен етаж, PVC-дограмата със стъклопакет, червените асфалтови керемиди и медната ламарина подчертават основната идея на архитектурното решение - създаване на представителна административно-обслужваща сграда, която ще се впише безконфликтно и ще обогати прилежащата околна среда.

В инвестиционният проект са осигурени решенията за достъпност на хората с увреждания до всички нива с публично предназначение.

Проектът на многоетажната офис-сграда на ул. Средна гора” №98 в УПИ парцел VI-11, квартал 136, местност “Главен градски център” по регулационния план на гр. 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 проектиране на обекта в следващата работна фаза.

#### ПОКАЗАТЕЛИ:

Застроена площ	-	281 кв.м.
Разгъната застроена площ	-	2520 кв.м.

Съставил:

/арх. В. Йотов/