

1. Първоначални скици, градоустройствен, идеен и работен проекти на нова обществена сграда във възрожденски стил в автентична архитектурна и историческа среда - хотелски комплекс на 4 нива „Джоголановата къща“ - гр. Копrivщица /администрация, хотелски стаи и апартаменти, ресторант, зала за конференции, лоби-бар, обслужващи помещения и пр. - 975кв.м/.

Цели на реализацията на обекта:

- да се благоустрои занемарения и превърнат в сметище общински терен с изоставена градска тоалетна в него, който замърсява околната среда и създава екологичен и социален дискомфорт на живущите в района и гостите на града;

- да се осъществи укрепване на свличащия се в северозападна посока УПИ **II-1141**, което би предотвратило реалната опасност от разрушаване на жилищната сграда – паметник на културата и увреждане или разрушаване на изградените в съседство сгради на инвеститора;

- да се изгради туристически комплекс две звезди, за който единствено е възможно финансиране от Европейски предприєдинителни програми, който създава достатъчно добри условия за привличане на посетители и постигане на икономическа ефективност на инвестиционната инициатива.

1. Градоустройство - Проект за изменение на ПРЗ /плана за регулация и застрояване/:

Проектът за изменение плана за регулация и застрояване на урегулирани поземлени имоти **I-1136, II-1141, IV-1137** и **XX-1603** в квартал **59** по плана на гр. Копrivщица, Софийска област е разработен с цел промяна на действащия ЗРП на УПИ **I-1136** и **XX-1603** и създаване градоустройствен статут на бъдещия туристически комплекс две звезди “Хотел-механа с магазини – Джоголанова къща” в новообразувания УПИ **I-1136, 1603** в същия квартал.

Исходна информация за проектиране:

1/ Задание от ЕТ “Гуна Койчева” - собственик на УПИ **I-1136** и **XX-1603** и инвеститор, изразено в съгласувано идейно архитектурно решение на комплекса в М **1:200**;

2/ Нотариално заверени съгласия от собствениците на УПИ **II-1141** и **IV-1137**;

3/ Скица №**2773/14.01.2002**г на УПИ **XX- 1603**, съгласувана от Директора на НИПК;

4/ Становище на Главния архитект за законосъобразност на искането;

5/ Мотивирано предписание на Кмета на Община Копrivщица

6/ Виза за изготвяне на ПРЗ от **24.01.2003**г, съгласно чл. **134**, ал. **2**, т. **6** от ЗУТ;

7/ Геодезически и картографски материали, предоставени от Общината.

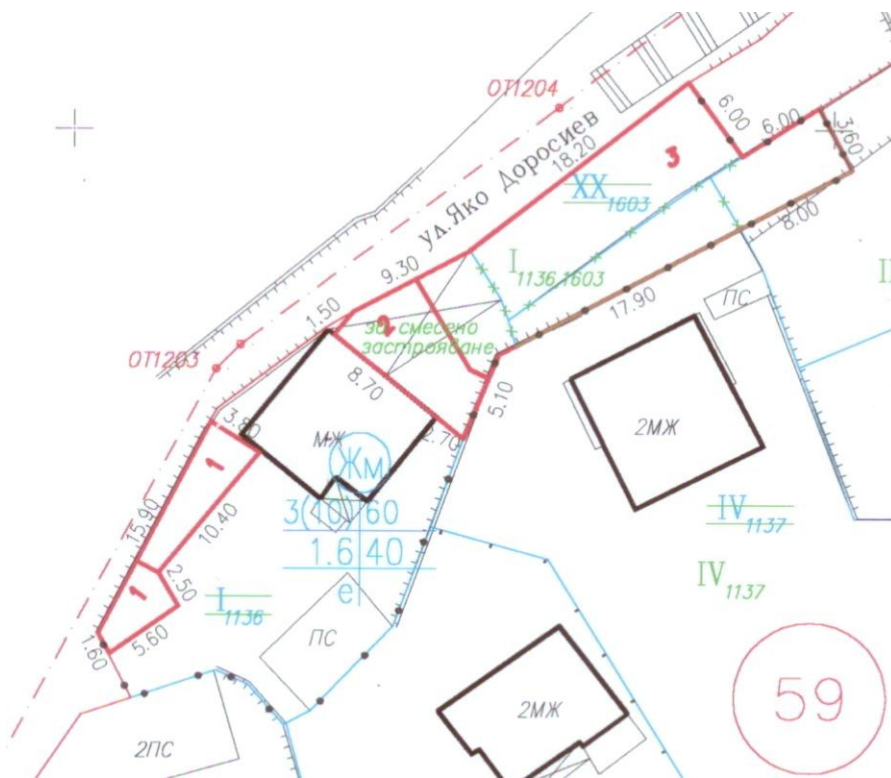
Извадката от действащия ЗРП в М **1:500** на част от квартал **59** от плана на град Копrivщица – национален архитектурно-исторически резерват, илюстрира местонахождението на урегулираните поземлени имоти **I-1136, II-1141, IV-1137** и **XX-1603**, участващи активно в архитектурно-силуетното оформяне началото на подхода по улица “Яко Доросиев” към къщата-музей и паметника на Георги Бенковски – ярка забележителност на града-музей .

Допълнителното геодезическо заснемане в М **1:250** на поземлените

имоти и съществуващите сгради, прилежащи на УПИ **I-1136** и **XX-1603**, квартал **59**
по плана на гр. Копревщица отразява настъпилите изменения в релефа и
застрояването на имотите и сградите като прецизира изходната информация. Зоната
на придаваемите части е на нивото на ул. “Яко Доросиев”.

Планът за регулация, изработен на милинекс в М **1:500** отразява нотариално изявеното съгласието от всички пряко заинтересовани собственици за изменение на УПИ **I-1136, II-1141, IV-1137** и **XX-1603** в квартал **59** по плана на град Копревщица, изразяващо се в обединение на УПИ **I- 1136** с площ от **382**кв.м и **XX-1603** с площ от **100**кв.м в новообразувания УПИ **I-1136,1603** с обща площ от **566**кв.м и присъединяване на **36**кв.м от УПИ **II-1141** и **48**кв.м от УПИ **IV-1137**, които реално не могат да се ползват от собствениците им, към новообразувания УПИ **I-1136,1603**. Новообразувани са УПИ **II-1141** и **IV-1137** в същия квартал.

Планът за застрояване на УПИ **I-1138,1603** в М **1:500** илюстрира разположението, формата и броя на етажите на бъдещия комплекс, изразяващо се в ситуирането на едноетажен търговски обект по западната регулационна линия и на представителна сграда на два и три етажа в тясната издължена североизточна част на имота. Изисканият от инвеститора и предвид езрушаването на прилежащия скат, без да се унищожи съществуваща дървесна растителност.



Проектът за изменение плана за регулация и застрояване на урегулирани поземлени имоти **I-1136, II-1141, IV-1137** и **XX-1603** в квартал **59** в град Копревщица отговаря изцяло на изискванията на инвеститора и общинското ръководство. Той е разработен в съответствие със ЗУТ, Наредба №**5** за правила и нормативи за устройство на територията, Наредба №**8** за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Правилник за застрояване, благоустрояване и опазване на град Копревщица – Национален архитектурно-исторически резерват, Наредба №**2** за категоризиране на туристически обекти и останалата нормативна

уредба в областта. Разработката създава градоустройствена основа за проектиране на обекта в следващите фази.

2. Идеен проект:

Основният замисъл на проектното решение е създаване на представителен атрактивен туристически комплекс две звезди с архитектура, създаваща необходимите условия за пълноценен отдых и почивка на гостите в града, обогатяваща и облагородяваща характерния архитектурно-художествен образ в района, запазваща най-добрите традиции на българското възрожденско архитектурно наследство и пълно съхранение на околната среда и ценната дървесна растителност. Хотелският комплекс е проектиран като сключено терасирано застрояване на няколко сгради със самостоятелни покриви, при което сградата се възприема като двуетажна, тъй като третото ниво е решено като тавански полуетаж в подпокривното пространство.

Исходна информация за проектиране:

1/ Задание от ЕТ "Гуна Койчева" - собственик на УПИ **I-1136, 1603**-за смесено застрояване и инвеститор, изразено в съгласувано идейно архитектурно решение на комплекса;

2/ Нотариално заверени съгласия и съгласувано идейно архитектурно решение на комплекса от собствениците на УПИ **II-1141** и **IV-1137**;

3/ Писмо на НИПК №**7192/27.03.2003**г за съгласуване на проект за ПРЗ на кв. **59**;

6/ Геодезически и картографски материали, предоставени от Общината.

Ситуационното решение на комплекса илюстрира разположението, формата и броя на етажите на представителна сграда на два и три етажа в тясната издължена североизточна част на имота. Изисканият от инвеститора и предвиден в проекта размер на сградата не противоречи на нормативната уредба за изграждане на обекти в населени места с археологическо, етнографско и архитектурно значение. Той ще се изгради в условия на естествено съществуваща голяма денивелация на терена с разлика в нивата със съседните имоти между **5** и **6м**, застрояването е в северозападна посока спрямо съседните сгради, няма да ги засенчи и скрие от погледа и ще подобри панорамата към квартала. Сградата ще спре ерозирането и разрушаването на прилежащия скат, без да се унищожи съществуваща дървесна растителност.

На първия етаж /**285,70**кв.м/ са решени приемното фоайе и битовата механа на комплекса. Във фоайето са разположени рецепцията, кът за отдых, лоби бар и широка вътрешна стълба към хотелския тракт. Осигурена е пряка връзка с механата и санитарния възел за гостите. Битовата механа е разработена като пълноценен ресторант с необходимите кухненски и стопански помещения, за които е осигурен самостоятелен подход. Под кухненския тракт е проектиран малък сутерен /**75,50**кв.м/ за складови и обслужващи помещения.

На втория и третия етажи /съответно **329,60**кв.м и **203,90**кв.м/ е развита хотелската част на комплекса. Тя се състои от общо **11** хотелски стаи със самостоятелни бани, един двустаен апартамент с баня, камериерски офис, конферентна зала, **3** чардака и по един малък кът за гладене на всеки от етажите.

Фасадите са проектирани като сключено терасирано застрояване на няколко сгради със самостоятелни покриви, така че създават впечатление на

отделни по-малки свързани обеми с пропорции, характерни за местните строителни традиции. Оформени са с облицовка от естествен камък по стените и оцветена шпаклована мазилка върху еркерите. За цялостното художествено решение на фасадите със съответното рекламno оформяне и на интериора на механата допълнително ще се разработят дизайнерски проекти.

Идейното решение на архитектурно-художествената връзка между старите заварени сгради и новото застрояване се илюстрира със сходство в силно пластични, раздвижени обеми, изразителни еркери, дълбоки тераси-чардаци и четириискатен дървен покрив с обли червени керемиди. Предложени са проектните коти на терен, цокъл и корниз, формата и наклонът на покривите. Сградата ще се възприема като двуетажна, тъй като леко скосеното трето ниво е решено с отстъп откъм ул. "Яко Доросиев".

Проектът на туристическия комплекс **** ДЖОГОЛАНОВАТА КЪЩА** в УПИ **I-1136, 1603**-за смесено застрояване в квартал **59** в град Копривщица отговаря изцяло на изискванията на инвеститора. Той е разработен в съответствие със ЗУТ, Наредба №**5** за правила и нормативи за устройство на територията, Правилник за застрояване, благоустрояване и опазване на град Копривщица – Национален архитектурно-исторически резерват, Наредба №**2** за категоризиране на туристически обекти и останалата нормативна уредба в областта. Разработката създава необходимата основа за проектиране на обекта в работна фаза.

3. Работен проект:

Исходна информация за проектиране:

1/ Задание от ЕТ "Гуна Койчева" - собственик на УПИ **I-1136,1603**-за смесено застрояване и инвеститор, изразено в съгласуван идеен проект на комплекса;

2/ Нотариално заверени съгласия и съгласуван идеен проект на комплекса от съседите;

3/ Писма на НИПК №**7892/27.03.2003**г за съгласуване на проект за ПРЗ на кв. **59** и №**7892** от **29.04.2003**г за съгласуване на идейния проект;

4/ Протокол №**2/18.04.2003**г на Община Копривщица за приемане проекта за изменение на ПРЗ, силует №**4** и идейния проект на комплекса;

5/ Геодезически и картографски материали, предоставени от Общината;

6/ Исходни данни, предоставени от ЕООД "БК", ЕАД "Електроразпределение-София област".

Ситуационното решение на комплекса илюстрира разположението, формата и броя на етажите на представителна сграда на два и три етажа в тясната издължена североизточна част на имота. Изисканият от инвеститора и предвиден в проекта размер на сградата не противоречи на нормативната уредба за изграждане на обекти в населени места с археологическо, етнографско и архитектурно значение. Той ще се изгради в условия на естествено съществуваща голяма денивелация на терена с разлика в нивата със съседните имоти между **5** и **6**м, застрояването е в северозападна посока спрямо съседните сгради, няма да ги засенчи и скрие от погледа и ще подобри панорамата към квартала. Сградата ще спре ерозирането и разрушаването на прилежащия скат, без да се унищожи съществуваща дървесна растителност.

Подходите към входовете на сградата и новопроектираният паркинг от

североизток са съгласувани с Община Копrivщица, заинтересованите ведомства и гражданите.

В сутерена **/156,75 кв.м/** са проектирани възстановителния сектор за гостите на комплекса с баня, сауна и помещения за тихи игри, а също така складовата зона за кухненския тракт и обслужващи помещения.

На първия етаж **/285,70 кв.м/** са решени приемното фоайе към хотела и ресторантът на комплекса. Във фоайето са разположени рецепция за регистрация на посетителите, кът за отдих, лоби бар и широка вътрешна стълба към хотелския тракт. Осигурена е пряка връзка с ресторанта и санитарния възел за гостите. Ресторантът е оразмерен за **48** места, групирани в два обособени къта с общо **16** места, **5** маси с по **6** места и бар-плот с две места. Подчертан е самостоятелният вход от улицата и "топлата" връзка с хотелската част на комплекса. Интериорът е обогатен с декоративни решетки, сцена за оркестър и камина, които се виждат от всички места в заведението. За обекта са осигурени необходимите кухненски, стопански и обслужващи помещения, към които е проектиран самостоятелен вход и задължителните изходи за евакуация.

На втория етаж **/329,60 кв.м/** има четири хотелски стаи с по две легла и самостоятелни бани, два двустайни апартамента /единия е тип "мезонет"/, служебен офис с баня и складове за чисто и мръсно бельо, конферентна зала, **2** чардака и кът за гладене. Осигурен е евакуационен изход към УПИ **IV-1137** в квартал **59**.

На третия етаж **/203,90 кв.м/** са разположени пет хотелски стаи с по две легла и самостоятелни бани, къта за спане на мезонетния апартамент, чардак и кът за почивка за гостите на хотела.

Фасадите са проектирани като сключено терасирано застрояване на няколко сгради със самостоятелни покриви, които създават впечатление на отделни по-малки свързани обеми с пропорции, характерни за местните строителни традиции. Оформени са с облицовка от естествен камък по стените и бяла шпаклована мазилка върху еркерите на втория и целия трети етажи. За цялостното художествено решение на фасадите със съответното рекламno оформяне и на интериорите ще се разработят дизайнерски проекти по допълнително възлагане от инвеститора. В съответствие с изискванията на НИПК входът на ресторанта е решен с подчертан отстъп, северозападната фасада е асиметрична, прозоречните отвори към улицата са в съответствие с копривщенската традиция, а наклонът на всички покриви на сградата е **24** градуса.

Решението на архитектурно-художествената връзка между старите заварени сгради и новото застрояване се илюстрира със сходство в силно пластични, раздвижени обеми, изразителни еркери, дълбоки тераси-чардаци и четирикатни дървени покриви с вълнообразни обли червени керемиди. Проектните коти на терен, цокъл и корнизи, формата и наклонът на покривите са в съответствие с одобрения идеен проект.

В инсталационно отношение сградата е проектирана съгласно действащата нормативна уредба и осигурява най-благоприятни експлоатационни условия. Архитектурният проект е разработен и съгласуван със следните специалности - конструкции, ВП, ВК, ЕЛ, ОВ и технология и с инвеститора ЕТ "Гуна Койчева".

Основният замисъл на проектното решение е създаване на представителен атрактивен туристически комплекс ** с архитектура с високи функционални и

естетически критерии, създаваща необходимите условия за пълноценен отдих и почивка на гостите в града, облагородяваща и обогатяваща характерния архитектурно-художествен образ в района, запазваща най-добрите традиции на българското възрожденско архитектурно наследство и съхранение на околната среда и ценната дървесна растителност.

Проектът на туристически комплекс **** “ДЖОГОЛАНОВАТА КЪЩА”** в УПИ **I-1136,1603** - за смесено застрояване в квартал **59** в град Копrivщица отговаря изцяло на изискванията на инвеститора. Той е разработен в съответствие с Наредба №2 за категоризиране на туристически обекти, Правилник за застрояване, благоустрояване и опазване на Копrivщица – Национален архитектурно-исторически резерват, Наредба №5 за правила и нормативи за устройство на територията, ЗУТ и останалата нормативна уредба за такъв вид обекти.

Функционирането на туристическия комплекс ще допринесе за увеличаването на легловата база в града, поемането на съществуващия туристически поток и неговото увеличаване, а разработването на обекта ще осъществи инициативата на инвеститора, ще разшири туристическия бизнес в града, ще подпомогне икономическото замогване на Общината. Експлоатацията на сградата ще създаде нови работни места за местното население и ще намали голямата безработица в града.

Цялостната реализация на туристическия комплекс **** “ДЖОГОЛАНОВАТА КЪЩА”** - гр. Копrivщица ще допринесе за хармоничното и безконфликтно му вписване в прилежащата околна среда. Осъществяването на проекта ще превърне пустеещия, занемарен и неугледен в момента терен в запомняща се архитектурна забележителност по един от особено важните туристически маршрути в Копrivщица и България!

ПОКАЗАТЕЛИ:

Застроена площ	-	285,70 кв.м.
Разгъната застроена площ	-	975,95 кв.м.

Най-важното: Този проект е една много силна илюстрация за безграничните възможности на архитектурата и силата ѝ за въздействие върху хората и за отговорността на архитектурната професия – след внимателното и задълбочено проучване възможностите на терена, присъединяването към първоначалния 100кв.м имот на невъзможни за ползване от собствениците на двата съседни имот площи от високия шестметров скат, и творческата интерпретация на нормативната уредба в изпълнението на заданието за проектиране е изготвен проект за хотелски комплекс с пълна площ от почти 1000кв.м.

След въвеждане в експлоатация на обекта собствениците му ще се занимават с пълноценен бизнес в областта на туристическите услуги!