

обект: „Ученическо Общежитие, Галерия и Ателиета“

УПИ II, кв. 444, гр. Сливен, община Сливен, област Сливен

част: АРХИТЕКТУРА

фаза: ТЕХНИЧЕСКИ ПРОЕКТ

възложител: НХГ "Димитър Добрович" - Сливен

Обяснителна Записка

Проектът за „Ученическо Общежитие, Галерия и Ателиета“ в УПИ II – кв. 444, гр. Сливен е изготвен на база задание на възложителя и виза за проектиране на основание чл.140 ал.3 вр. чл.134 ал.6 от ЗУТ и при условията на §5 т.38 от ДР на ЗУТ съгласувана по чл.84 ал.1 ЗКН с писмено становище на НИНКН. Проектът е за реконструкция и пристрояване на три съществуващи нежилищни сгради разположени в сключено застрояване на северната регулационна линия на имота. Сградите №01, №02 и №03 са отредени съответно за Общежития (западната сграда), Ателиета (средната сграда) и Галерия (източната сграда) за нуждите на НХГ-Сливен.

Парцелът е с площ 4084м² има много малка денивелация (около 2%) Север – Юг, на запад граничи с имоти I-154, III-159, V-158, VI-157, VII-156, VIII-155, на югоизток е бул. Георги Данчев, на изток ул. Антон Иванов, а на север ул. Генерал Кирил Ботев.

Няма предвидени места за паркиране в имота обслужващи Общежитието, Галерията и Ателиетата.

Основна в имота е училищната сграда на НХГ - Сливен строена 1928г. и декларирана за паметник на културата с писмо №487/02.02.1988 г. на НИПК. Сградата е основно ремонтирана през 2009г., но останалите постройки (обект на настоящият проект) и северната част на имота, не са ремонтирани от построяването им и са в много лошо състояние – невъзможно за ползване и обитаване. Настоящият проект има за цел да осигури място за живеене на учениците от НХГ – Сливен, допълнителна площ за обучение и място за експозиция на изработените в училището произведения на изкуството. Освен това реконструкцията на сградите и благоустрояването на двора ще допринесе за завършен архитектурният облик подобаващ за паметник на културата.

Сградите №02 и №03 (за ателиета и галерия) се запазват в настоящият си обем като поради лошото им състояние се предвижда основно да се ремонтират и реконструират. Дострояват се с по един малък обем, който ще изпълнява функцията на антре. Тези обеми както и подобният им в западната част на сграда №01 разчупват дългата, почти плоска фасада. Основен похват в изграждане на архитектурния образ е контраст в съчетаването на архитектурните елементи от различни стилове.

Основният обем на сграда №01 е двуетажен. Покривът е скатен с правоъгълни капандури

покрит с ламарина в цвят наподобяващ цвета на медната покривна обшивка на основната сграда в имота. Целият обем на сграда №01 е пресечен през средата остъклено фоайе в което е стълбището осигуряващо вертикалната комуникация. И от двете си страни сградата е „притисната“ от едноетажните обеми на сграда №02 с типичен скатен покрив с малка стреха и от едноетажният обем на западната част на сграда №03 отново със скатен покрив покриващ калкана на сградата в съседният имот.

В настоящият проект са отстранени следните неточности констатирани в Протокол-Решение №46 от 18.12.2015г. на ОБЕСУТ след разглеждане на предходно внесеният инвестиционен проект:

- Към проектната документация е приложен предварителен договор с „ВиК-Сливен“ ООД.
- Пералното помещение е преработено. Обособени за 3 помещения за мръсно, гладене и чисто бельо. Помещенията осигуряват необходимата поточност на пералния процес.
- Към проектната документация е приложен удостоверение за присъединен обект с „КЕЦ-Сливен“.
- Във връзка със забележките на РС“ПБЗН“-Сливен проекта е преработен като са променени следните. Предвидени са две защитени безопасни зони за евакуация като е добавено външно стълбище. Всички елементи (стени и врати) отделящи вътрешното стълбище и коридорите са предвидени с необходимата пожароустойчивост (EI/REI). Всички проходи и врати по пътя на евакуацията са предвидени да отговарят на нормативните изисквания. Котелното помещение е премахнато. За отопление и подгряване на вода ще се ползва абонатната станция в сградата източно от проектираната в настоящият проект. Абонатната станция е предвидена с необходимата мощност за отопление и подгряване на вода за нуждите на общежитието както и на ателиетата и галерията разположени в съседство в имота. Проектите по всички части засегнати от тези промени са преработени.
- Добавен е доклад за съответствие на част ЕЕ.
- Добавени са исканите допълнения към проекта по част Геодезия и Вертикална планировка.

В проектната документация по част Архитектура са представени: копие от виза за проектиране, удостоверение за ППП, Обяснителна записка, количествена сметка и спецификация на прозорци врати и витрини, съществуващо състояние – ситуация и снимки; силуети от 3те улици с които граничи имота; ситуация на новото проектно решение; планове на всички нива; характерни разрези; фасади.

Сградата за Общежитие:

застроена площ 282,42 м² и РЗП от 775,15м².

Разположена е на 2 етажа и 3то под покривно ниво.

Сградата е достъпна от два входа: от север от ул. Генерал Кирил Ботев; и от Юг от вътрешният двор на училището. И двата входа водят към централно разположено входно фоайе и стълбище отворено през 3те нива. По 2бр коридори разположени в северната част на 1ви и на 2ри етаж осигуряват достъп до жилищните помещения на изток и на запад от входното фоайе. Жилищните единици са разположени в южната част на 1ви и 2ри етаж. В под покривното пространство са разположени 2 общи стаи за извънкласни занимания на учениците обитаващи общежитието.

Жилищните единици са 12бр. за по 2ма ученика. Има 8бр едно пространствени жилища разполагащи със самостоятелна баня, антре-кухненски бокс и стая, 3бр по-големи едно пространствени жилищни единици със самостоятелна баня, антре-кухненски бокс и по-голяма стая. Обособено е и едно жилище със самостоятелна баня, кухня, антре, спалня и стая за почивка и учене.

1ви партерен етаж на общежитието:

Площ 282,42 м² кота ±0,00 = 254,25м.

На това ниво са 2та входа, фоайе и стълбище, помещение за възпитател и охрана с видимост към 2та входа, коридори и 6бр. жилищни единици за по 2ма ученика.

2ри етаж на общежитието:

Площ 274,25 м² кота 2,90м.

На това ниво са разположени фоайе и стълбище, коридори и 6бр. жилищни единици за по 2ма ученика.

3то под покривно ниво на общежитието:

Площ 218,48 м² кота 5,80м.

На това ниво са две общи стаи за извънкласни занимания на учениците обитаващи общежитието, помещение за чистачка с аусгус и перално отделение с помещения за мръсно бельо, пране и сушене, гладене, съхранение на чисто бельо и издаване.

Строително – конструктивно решение, инсталации

Предвижда се сграда №01 – общежития да се изпълни с монолитна стоманобетонова конструкция с външни тухлени зидове с дебелина 25см, топлоизолация 10см и външна минерална мазилка. Вътрешните зидове между отделните жилищни единици и между жилищните единици и общите части също се преграждат с тухлени зидове с дебелина 25см и се обличат с гипскартон на конструкция с минерална вата. Останалите вътрешни стени ще се изпълнят от гипскартон на конструкция с минерална вата.

За функциониране на сградата са предвидени инсталации, разработени в проекти по съответните части.

Проектът е съобразен с нормите за проектиране на общежития и с хигиенните и противопожарните изисквания. Входното фоайе – стълбищна клетка е изолирано с газодимо-уплътнени врати и има естествено осветление. Стълбището е с светлата ширина

1,2м което удовлетворява евакуационните изисквания, предвидени са предпазни парапети. Коридорите са с едностранно разположени жилищни единици имат естествено осветление и са предвидени с минимална широчина от 1,3м и максимална разстояние за евакуация – 11,40м.

Санитарните възли са изцяло над други санитарни възли или над коридори.

Проекта следва да се съгласува с всички необходими по българското законодателство съгласувателни институции.

Технико – икономически показатели:

ЗП (застроена площ) съществуващи сгради: 654 м²

РЗП (разгъната застроена площ) съществуващи сгради: 1570 м²

ЗП нова сграда: 282 м²

РЗП нова сграда: 775 м²

Обем на нова сграда: 2335 м³

Обща ЗП: 936 м²

Обща РЗП: 2345 м²

Площ озеленяване: 1266 м²

Площ УПИ: 4048 м²

Плътност на застрояване – 23%

Кинт – 0,57

Озеленяване - 31%

Съставил:

арх. Маргарита Козовска

05.2017г.

София