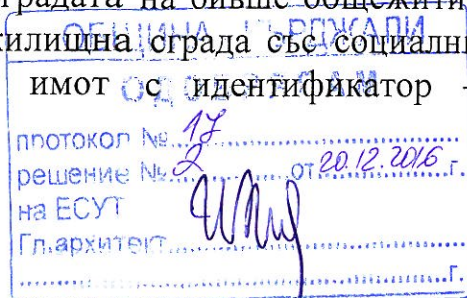


ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: Ремонт и преустройство на сградата на бивше общежитие на Строителен техникум в многофамилна жилищна сграда със социални жилища в УПИ-VIII, кв. 113, поземлен имот с идентификатор 40909.119.268 по КК на гр. Кърджали



I. Общи положения

1. Съществуващо положение

Сградата е запазена предимно в приземната си част, на кота – 2,56 (бившо ПРУ и пералня към общежитието).

На кота $\pm 0,00$ (първи етаж) е амортизирана приблизително 80 - 85% (липсват преградни зидове, дограма, ВиК инсталации, електро и др.). Останалите етажи (втори, трети, четвърти и пети) са със запазени зидове, но дограмата и инсталациите липсват.

Външната мазилка на много места по фасадите е паднала.

Конструкцията на сградата е ППП (пакетно повдигани плочи). Тя е в сравнително добро състояние. На места (там, където таванската мазилка е паднала) се вижда оголена арматура по плочите, като това състояние от самото строителство.

Не е добро състоянието на колоните в едноетажната сграда (там, където е било котелното) колоните в основите от влагата са изтънели.

2. Проектно решение

Проектът за ремонти преустройството на бивше ученическо общежитие в многофамилна жилищна сграда за социално слаби хора е разработен въз основа на одобрен ПУП-ПРЗ.

На тази база и по искане на Инвеститора се актуализира проектът за ремонт и преустройство на сградата, съобразно новите нормативни изисквания, както и обследване за енергийна ефективност.

Сградата е от III категория съгласно чл. 137, т. 3, б. „в” от ЗУТ.

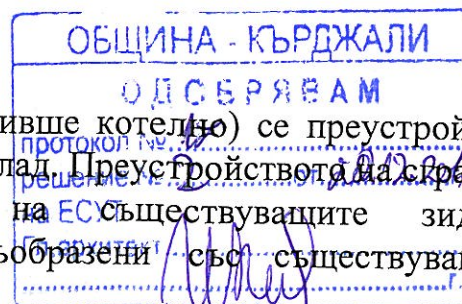
Съществуващата сграда е пететажна, с приземен етаж, и едноетажна в югозападната си част (бившо котелно).

Пететажното общежитие се преустройва, като най-добри възможности има за реализиране на двустайни апартаменти от дневна с кухненски кът, спалня и санитарен възел – 11 апартамента на етаж.

Предвидени са и тристайни жилища (по три на етаж)

Общо са проектирани 69 бр. апартаменти (по 14 бр. на повторемите етажи и 13 бр. на първи етаж).

В приземния етаж (кота -2,56) събарянето на зидове е сведено до минимум, като там са предвидени складови помещения към жилищата. Запазват се сега съществуващите четири външни входа към сутерена.



Част от едноетажната сграда (бивше котелно) се преустройва в гараж за 6 коли, останалата част остава склад. Преустройството на сградата свежда до минимум събарянето на съществуващите зидове. Новопроектираните апартаменти са съобразени със съществуващата конструкция, както и с ВиК инсталация.

Предвиждат се изграждане на външна платформа за хора в инвалидни колички, както и три апартамента на първият етаж за хора в неравностойно положение. Вертикалната комуникация се осъществява от двураменно съществуващо стълбище, както и хидравличен асансьор (пристройка).

В южната си част обслужващия коридор по етажите има връзка с аварийна външна стълба.

Носещата конструкция е монолитна стоманобетонена безгредова, с тухлени зидове и плосък студен стоманобетонен покрив.

Сградата е разделена с фуга. Отоплението е индивидуално. Предвидена е топлоизолация по фасадни плоскости, еркери и тераси.

Двустайните апартаменти се състоят от дневна с кът за готвене, спалня и санитарен възел, а тристайните имат и втора спалня или самостоятелна кухня. Към всяко жилище има тераса (съществуваща или новопроектирана). Основните помещения (дневна, спалня, кухня) имат естествено осветление в рамките на нормативно изискуемото, а в санитарните възли и кухните е предвидена принудителна вентилация. Предвидени са и коминни тела. Спалните и всекидневните са с прозорци (естествено осветление), които са с височина 0,85 от готов под и са с площ 1/5 до 1/6 от площта на съответната стая. Входните антрета са с ширина 1,3 м. Не е проектирано жилище само към неблагоприятните посоки. Подовите в коридора и стълбището са с мозайка. Светлата височина е по-голяма от 2,6 м. Кухненския бокс към дневните е с теракот, а останалата част и спалните – линолеум. На всеки етаж е заделено помещение за кофи и метли.

Към фойето на първия етаж (кота $\pm 0,00$) е предвидена стая за портиер (общо помещение) със санитарен възел.

По специалностите (конструктивна, ВиК и електро) са представени проекти, в които са спазени изискванията на заданието, както и нормативните такива за този тип сгради.

Предвижда се цялостна промяна на на покривните изолации и воронките, като се спазва сега съществуващия наклон. Излазът на покрива ще се осъществява с моряшка стълба чрез съществуващ отвор в плочата на стълбищната площадка.

Ограждащите апартаментите зидове са 25 см. (на места съществуващите 12 см. зидове се допълват до 25 см.). външните стени ще се облицоват с топлоизолация и минерална мазилка. Дограмата е PVC.

Всички видове работи трябва да се изпълняват съгласно изискванията на проекта, ПИПСМР, указанията на производителите и доставчиците на отделните материали и „добрите практики“. Да се

използват само материали отговарящи на изискванията на НСИОССП и критериите за едно добро изпълнение. Към отделните видове работа се включват и всички допълнителни елементи и работи като фугиране, лайсни, первази, окомплектоващи профили и др. Всички материали, които оформят интериора и външния вид на сградата преди влагането им се съгласуват с възложителя.

II. Ситуация

Главният вход се запазва от изток, като се предвижда събаряне на сега съществуващите външни стъпала и изграждане на нови с цел разширяване площадката пред входа на многофамилната жилищна сграда, поради поставяне на платформа за качване на хора с увреждания.

Всички сега съществуващи четири входа към приземния етаж се запазват. Предвижда се изграждане на рампа и вход на новопроектирания гараж за 6 коли в бившото котелно. Ще се постави изрична забрана за влизане на коли задвижвани от газ пропан-бутан. Предвидени са 23 паркоместа и 6 гаражни.

Всички основни помещения в жилищната сграда са ориентирани на юг, запад и изток. Озелененото дворно пространство заема приблизително 30 % от имотната площ. В него са заделени кътове за почивка.

III. Функционално решение

Съществуващата сграда предполага заделянето на две основни функционални групи:

- многофамилна пететажна жилищна сграда с приземен етаж
- едноетажна сграда за гараж и склад

Проектирани са следните помещения в първата група по нива:

1. Кота $\pm 0,00$

- входно фойе – 54,8 м²
- общо помещение (портиер) и санитарен възел – 11,9 м² и 5,2 м²
- общи коридори – 70,0 м²
- апартаменти:

A1 – 48,0 м² (дневна с кухненски кът – 17,9 м²; спалня – 12,4 м²; санитарен възел – 3,1 м²; антре – 2,5 м²; тераса – 3,8 м²)

A2 (за хора в неравностойно положение) – 53,6 м² (дневна с кухненски кът – 19,9 м²; спалня – 13,9 м²; санитарен възел – 3,6 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 8,1 м²)

A3 (за хора в неравностойно положение) – 56,2 м² (дневна с кухненски кът – 19,9 м²; спалня – 13,9 м²; санитарен възел – 3,6 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 8,4 м²)

A4 – 51,0 м² (дневна с кухненски кът – 17,9 м²; спалня – 12,55 м²; санитарен възел – 3,3 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 7,6 м²)

A5 – 48,7 м² (дневна с кухненски кът – 17,9 м²; спалня – 12,7 м²; санитарен възел – 3,3 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 3,9 м²)

А6 (за хора в неравностойно положение) – 50,1 м² (дневна с кухненски кът – 18,0 м²; спалня – 13,9 м²; санитарен възел – 3,8 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 3,8 м²)

А7 – 47,6 м² (дневна с кухненски кът – 18,0 м²; спалня – 12,3 м²; санитарен възел – 3,0 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 3,8 м²)

А8 – 37,1 м² (дневна – 12,7 м²; кухня – 7,5 м²; санитарен възел – 2,2 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 5,9 м²)

А9 – 41,0 м² (дневна – 14,5 м²; кухня – 10,8 м²; санитарен възел – 2,2 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 3,6 м²)

А10 – 38,3 м² (дневна – 12,9 м²; кухня – 10,9 м²; санитарен възел – 2,5 м²; преддверие – 2,5 м²; тераса – 2,6 м²)

А11 – 35,7 м² (дневна – 12,5 м²; кухня – 9,7 м²; санитарен възел – 2,2 м²; преддверие – 2,2 м²; тераса – 2,6 м²)

А12 – 56,2 м² (дневна – 13,1 м²; кухня – 9,7 м²; спалня – 10,1 м²; санитарен възел – 2,2 м²; коридор – 5,6 м²; тераса – 5,2 м²)

А13 – 52,5 м² (дневна – 12,9 м²; кухня – 6,2 м²; санитарен възел – 2,2 м²; преддверие – 3,7 м²; спалня – 12,6 м²)

- помещение за кофи и метли и склад – 3,9 м² и 10,6 м²

2. Втори, трети, четвърти и пети етаж (коти +2,88; +5,66; +8,64 и +11,52)

- общи коридори – 70,0 м²

- стълбище – 13,1 м²

- апартаменти:

В1 – като апартамент А1

В2 – като апартамент А2

В3 – като апартамент А3

В4 – като апартамент А4

В5 – 47,1 м² (дневна с кът за готвене – 17,7 м²; спалня – 12,7 м²; преддверие – 2,5 м²; санитарен възел – 2,8 м²; тераса – 3,9 м²)

В6 – 76,7 м² (дневна с кът за хранене – 19,5 м²; спални 2 бр. – 12,6 м² и 11,5 м²; преддверие – 7,9 м²; санитарен възел – 3,2 м²; тераса – 11,4 м²)

В7 – 49,1 м² (дневна с кухненски кът – 18,1 м²; спалня – 13,9 м²; преддверие – 2,5 м²; санитарен възел – 3,7 м²; тераса – 3,8 м²)

В8 – като апартамент А7

В9 – като апартамент А8

В10 – като апартамент А9

В11 – като апартамент А10

В12 – като апартамент А11

В13 – като апартамент А12

В14 – като апартамент А13

- асансьорно преддверие – 14,2 м²



3. Приземен етаж (кота -2,56) – мазета

- складови помещения – 66 бр. с площи в диапазон от 3,9 м² до 9,7 м²

Повечето от складовите помещения имат естествено осветление от съществуващи прозорци (не всички отваряеми). Предвижда се принудителна вентилация за складовите помещения (мазета), които нямат естествена вентилация.

- преддверие асансьор – 13,2 м²
- машинно асансьор – 5,7 м²
- коридори с обща площ – 190,0 м²

Проектирани са следните помещения към втората група (бившо котелно – едноетажна сграда):

- гараж за 6 коли – 177,0 м²
- склад – 56,2 м²

IV. Специфични изисквания по отделните видове СМР

1. Част архитектурна

В същността си това е разработка за една пететажна сграда с жилищна функция – блок „А” и една едноетажна за гараж и склад блок „В”. Сутерена е усвоен за складови помещения, машинно помещение и асансьор. Между мазетата, гаражите, стълбищната клетка и асансьорите са проектирани три броя метални димоуплътнени врати със самозатварящи се панти. Във комплекса са предвидени три похода за достъп до вътрешния двор, където ще е зоната за отдых. Блок „А” е решен с един вход, като достъпът до него се осъществява от улицата от север. При блок „В” входовете са два и са достъпни от вътрешния двор. Във входното фоайе е проектирано портиерно помещение. Партерния етаж е зает от апартаменти. Входното антре към жилищната част е с ширина 1,30 м. в най-тесната си част. Монотонността на сградата е разчленена от вертикални елементи, оформени от тераси и лоджии. Предвижда се цветна и бяла минерална мазилка.

1.1. Зидарии

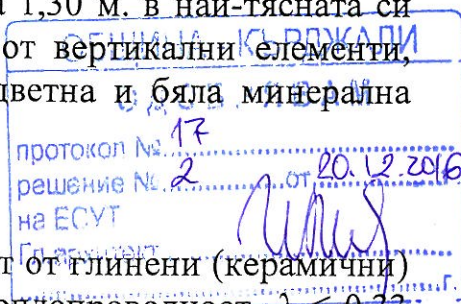
Там, където е необходимо да се изпълнят от глинени (керамични) тухли с вертикални кухни и с коефициент на топлопроводност $\lambda \leq 0,33$ W/mK. Да се изпълняват на варов разтвор 1:3 за зидане.

1.2. Шумоизолираща мембрана под замазки

Там, където е необходимо под замазките с цел редуциране на ударния шум, да се положи мембрана с дебелина $2,5 \div 3$ мм. Да се обърне борд от същия материал покрай стените с дебелина на замазката. Да осигурява намаляването на ударния шум поне 25 dB.

1.3. Подова замазка

Там, където е необходимо да се изпълни замазка на циментова основа с обемно тегло 600 кг/м³ и якост на натиск > 20 кг/см². дебелина 4 –



5 см. Изпълнява се върху шумоизолираща мембрана (виж по-горе). Всички подове в отделните апартаменти да са на едно ниво.

1.4. Вътрешна вароциментова мазилка по стени и тавани

Там, където е необходимо се изпълнява с вароциментов разтвор в съотношение вароцимент:пясък от 1:5:18 до 5:1:18.

Може да се замени с гипсова мазилка, ако стените и таваните са с необходимото качество за изпълнение на такава мазилка или гипсокартон.

1.5. Хироизолация

Под фундамента и по стените до кота терен, към бившето котелно се изпълнява двупластова хироизолация с битумно-полимерна мембрана. Дебелина на мембраната 4 мм. Хоризонталната хироизолация се защитава с 5 см. армиран бетон клас на якост B10. армировката е мрежа от Ø 4 мм. стъпка 20/20 см. По стените хироизолацията се защитава с 3 см. XPS и се изпълнява обратния насип. По покрива се изпълнява същата хироизолация, като втория пласт е с минерална посипка.

2. По част „Конструктивна”

Конструкцията на сградата е стоманобетонна / стоманобетонна плоча, скрити греди и колони/ по системата ППП (пакето повдигани плочи).

3. По част „ВиК”

Захранването с питейна вода и заустването на обратните води е от ул. „Язовирска”.

Захранването на мивките и душовете с топла вода става с бойлери.

Баните са осигурени с душове и терморегулатори. Височината на мивките, ширината и височината на седалките на тоалетните са съобразени с нормативните изисквания.

Сградата е водоснабдена, а обратните води се заустват в съществуващите канали на сградата.

4. По част „Електро”

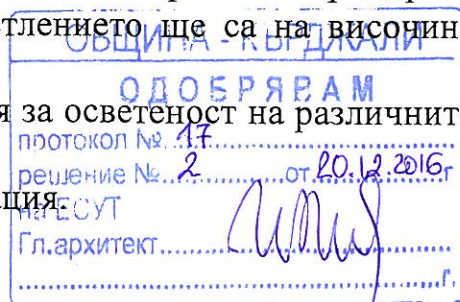
Ел. кабелите захранващи апартаментите са скрити в коридорите под окачен гипсокартон. Ключовете за осветлението ще са на височина удобна за ползване.

Спазени са нормативните изисквания за осветеност на различните по съдържание помещения.

Предвидена е Гръмозащитна инсталация.

5. По част „ОиВ” и ТЕ

Отоплението на сградата ще бъде с индивидуални климатици за всеки апартамент.



Въз основа на обследване за енергийна ефективност се предвиждат следните мерки.

1. Полагане на външна топлоизолационна система с екструдирани пенополистирол (EPS) с дебелина – 10 см.

2. Полагане в подпокривното пространство по таванската плоча на минерална вата с дебелина 10 см., каширана с алуминиево фолио.

3. Подмяна на дървена дограма с двоен стъклопакет – 24 мм., като едното стъкло да бъде нискоемисионно (К-стъкло)

6. Благоустрояване

Предвижда се озеленено дворно пространство, което хармонизира с околната среда.

Проектирани са кътове за отдых и плочници.

Зелената площ заема приблизително 30 % от дворното пространство.

7. По част „Пожарна безопасност“

На всеки етаж ще се поставят подръчни средства за пожарогасене.

Вратите се отварят навън, по посока на изхода. Вратите към стълбището трябва да са пожароустойчиви и димоуплътнени. Представен е проект за пожарна безопасност.

V. Технически параметри

Обща имотна площ – 3037,0 м²

Застроена площ I-ви етаж – 874,0 м²

Разгърнатата застроена площ II, III, IV и V етаж

4 x 857,0 м² = 3428,0 м²

Застроена площ приземен етаж – 1036,0 м² от тях

Площ на едноетажното тяло – 270,0 м²

Обща разгърната площ – 5338,0 м²

Застроен обем – 9873,6 + 2536,4 + 1990,0 + 1000,0 м³ = 15400,0 м³

Плътност – 37%

Кинт – 1,42

Представени са подробни количествени и стойностни сметки по отделните специалности.



Съставил:

/арх. Киряков/