

Обект : ЖИЛИЩНА СГРАДА
в УПИ XIV-450;451;452;456, кв.45 по плана на
16М.Р., гр. Варна; ул. "Милосърдие", гр. Варна

Фаза: Технически проект
Част: Архитектура

Инвеститор: "КУЛИНСКИ ИНВЕСТ" ЕООД

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Сградата е ситуирана в УПИ XIV-450;451;452;456, кв.45 по плана на 16 м.р., гр.Варна; ул. "Милосърдие", гр. Варна.

Зоната е **Жс** (Жилищна устройствена зона с преобладаващо средно застрояване), съгласно действащият ПУП, който е съобразен с одобрения ОУП на Община Варна и Правилата и нормативите към него.

Разработката включва изготвяне на архитектурен проект за застрояване с една Жилищна сграда, състояща се от подземен и седем надземни етажа. Ситуирането и е съобразено със застроителните линии, указани в ПУП- ПРЗ и РУП, с геодезическото заснемане на терена и с възможността за отводняването му и с всички инженерни комуникации.

Сградата, предстваляваща средноетажна жилищна сграда, е четвърта категория съгласно чл. 137, ал.1, т.4, буква „б“ от ЗУТ.

Спазени са и изискванията на ЗУТ и Наредба №7 относно допустимите издатини, нормите за жилищни сгради, ослънчаване и др.

Проектираната сграда е решена с два входа и се състои от **един подземен етаж и 7 надземни етажа, два от които са терасовидни**. Подходите към двата входа са от вътрешния двор, достъпът до който се осъществява чрез проход от ул. „Милосърдие“. Във вход „А“ са предвидени 1 офис, 6 кабинета и 23 апартамента. Във вход „Б“ са проектирани 1 офис, 6 кабинета и 27 апартамента.

Конструкцията на сградата е монолитна, стоманобетонна, гредова. Външните стени са предвидени да се изградят от тухли „Поротерм“ на „Винербергер“, с ефективна топлоизолационна система и завършващи фактурни фасадни силикат-силиконови мазилки. Цокълът и отделни елементи от сградата са предвидени да са с облицовка от естествен камък. Парапетите на балконите и на терасите са решени с плътна част и безопасно стъкло.

За стълбищните клетки на двата входа е осигурено естествено осветление и вентилация.

Предназначението на помещенията е описано в графичната част на проекта. Във всички помещения са предвидени подходящи настилки и мазилки по ограждащите повърхности, съгласно предназначението на помещенията.

За обекта са изпълнени противопожарните и хигиенните изисквания.

Всички жилищни помещения са със светла височина 2,60 м, подземния гараж, магазина, първо ниво на офиса и двата гаража на кота +/-0,00 са предвидени със светла височина 3,20.

Предвижда се външната дограма да е „Рехау“ –PVC, петкамерна, троен стъклопакет- бяло 4 сезона, с вътрешно нискоемисионно стъкло. **На двата подпокривни етажа са предвидени 32 броя прозорци VELUX, модели: GPU и VIU**

Покривът е стоманобетонов, с ПВЦ хидроизолация, ефективна топлоизолационна система и крайно покритие- битумни керемиди.

В урегулвания поземлен имот са предвидени необходимия брой места за паркиране, съобразно изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно - транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр.7/ 19.01.2018г).

Постигнатите градоустройствени показатели на строежа отговарят на тези в действащия ПУП-ПРЗ и РУП и на ЗУТ.

Към проекта са приложени технически показатели.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

Площ на имота - 769 м²
ЗП - 572.48 м²
РЗП над терена- 4 126.64 м²
Общо РЗП - 4 883.00 м²

гр.Варна

/арх.Емилия Рашева/