

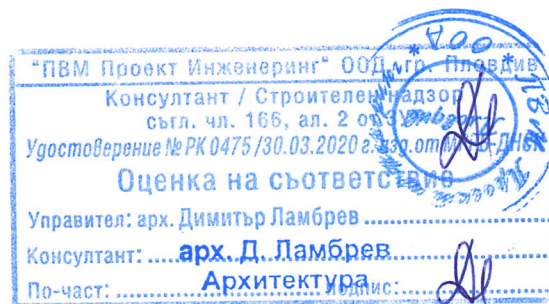
Обяснителна записка

ОБЕКТ МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ В УПИ 2.1414 - жилищно строителство, местност „БЯЛАТА ВОДЕНИЦА“, ПИ 03304.2.1414 от КК и КР на с. Белащица, общ. „Родопи“.

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА

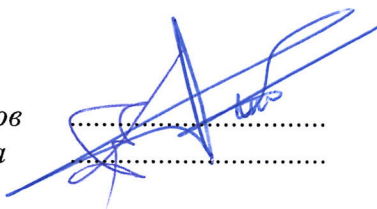
ФАЗА ТЕХНИЧЕСКИ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ „ТИВИАН“ ООД

ПРОЕКТАНТ:

арх. Христо Пелтеков
арх. Божура Дончева



СЪГЛАСУВАЛИ:

инж. С. Иванова / Конструкции/
инж. М. Сариев /ВиК/
инж. И. Гаджеев /Електро/
инж. И. Терзиев/ОВКИ,ЕЕ/
инж. Пл. Гюров /ПАБ/
инж. А. Чавдаров /Геодезия/
л.арх. А. Колчева/ Паркоустройство и благоустрояване/



1. Основание за проектиране:

Проектът е разработен на основание техническо задание от Възложителя.

2. Изходни данни:

Представени са скица на имота от АГКК и документи за собственост. Приложени са заповед на кмета на община Пловдив, както и извадки от действащия регулационен план и плана на подземната инфраструктура.

3. Вид на строителството:

Ново строителство. Изграждане на пет многофамилни жилищни сгради.

4. Местоположение:

Обектът се разполага в УПИ 2.1414 – за жил. строителство, м. „БЯЛАТА ВОДЕНИЦА“, ПИ 03304.2.1414 от КК и КР на с. Белащица, общ. „Родопи“ с граници на Запад – ПИ с идентификатор 03304.2.1415; ПИ с идентификатор 03304.2.120; ПИ с идентификатор 03304.2.119; улица, общ. път ПИ с идентификатор 47295.20.111 на Изток – 03304.2.14, на Север – УПИ 2.1357-жил. стр. и УПИ 2.1357-жил. стр.; на Юг – ПИ 03304.2.7.

5. Обосновка за избора на площадката за обекта:

Релефът в имота е равнинен. Основният подход към вътрешно-алейната мрежа на обекта е от Запад, от второстепенна улица ПИ с идентификатор 47295.20.111.

Обектът представлява пет свободно застроени многофамилни жилищни сгради.

Според „Техническо задание - изходни данни и технически параметри на присъединяването към водопроводната и канализационната система“ с Изходящ номер 38702 от 15.12.2023г. издадено от „Водоснабдяване и Канализация“ ЕООД – гр. Пловдив има техническа възможност за захранване на обекта с питейна вода от съществуващ уличен водопровод и заустване на отпадните води в съществуващ уличен канал. Конкретното техническо решение е описано в проектна част „ВиК“. Обектът ще бъде присъединен към електроразпределителната мрежа съгласно 4597987 от 08.11.2023г. издадено от „Електроразпределение Юг“ ЕАД. При избора на площадката за обекта са отчетени техническите показатели и са спазени необходимите нормативни изисквания.

6. Налични сгради и съоръжения:

В имота няма съществуващи сгради и съоръжения.

7. Съдържание на проекта:

Обектът представлява пет многофамилни жилищни сгради - Сграда „А“, Сграда „Б“, Сграда „В“, Сграда „Г“ и Сграда „Д“. Застрояването е надземно с два жилищни етажа.

I-ви етап: Сграда „А“

Сграда А е съставена от три жилища – Жилище А1; Жилище А2 и Жилище А3 и са организирани в три самостоятелни входа- Вход „А1“, Вход „А2“ и Вход „А3“.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СГРАДА „А“:

Застроена площ: 212,48 м²

Разгъната застроена площ: 482,94 м²

Жилище „А1“ с изложение Изток, Запад и Север. РЗП - 156,5 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.75) ЗП: 68,74 м²

- Преддверие /10,84 м²/; Килер /2,69 м²/; Тоалетна /2,41 м²/; Дневна с кухня и трапезария /36,86 м²/; Веранда /14,70 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 87,76 м²

- Коридор /3,47 м²/; Баня и WC /4,21 м²/; Баня и WC /4,23 м²/; Перално /2,31 м²/; Спалня /15,75 м²/; Спалня /14,90 м²/; Спалня /15,45 м²/; Балкон /4,58 м²/.

Жилище „А2“ с изложение Изток и Запад. РЗП – 169,93 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.75) ЗП: 75,00 м²

- Преддверие /13,13 м²/; Гараж /18,36 м²/; Тоалетна /2,80 м²/; Дневна с кухня и трапезария /29,15 м²/; Веранда /15,75 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 94,93 м²

- Коридор /5,09 м²/; Баня и WC /3,67 м²/; Баня и WC /5,13 м²/; Гардероб /5,34 м²/; Перално /2,27 м²/; Спалня /18,48 м²/; Спалня /12,19 м²/; Спалня /12,19 м²/; Лоджия /8,11 м²/.

Жилище „А3“ с изложение Изток, Запад и Юг. РЗП - 156,51 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.75) ЗП: 68,74 м²

- Преддверие /10,84 м²/; Килер /2,69 м²/; Тоалетна /2,41 м²/; Дневна с кухня и трапезария /36,86 м²/; Веранда /12,00 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 87,77 м²

- Коридор /3,47 м²/; Баня и WC /4,21 м²/; Баня и WC /4,23 м²/; Перално /2,31 м²/; Спалня /15,75 м²/; Спалня /14,90 м²/; Спалня /15,45 м²/; Балкон /4,58 м²/.

II-ри етап: Сграда „Б“

Сграда Б е съставена от три жилища – Жилище Б1; Жилище Б2 и Жилище Б3 и са организирани в три самостоятелни входа- Вход „Б1“, Вход „Б2“ и Вход „Б3“.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СГРАДА „Б“:

Застроена площ: 212,48 м²

Разгъната застроена площ: 482,94 м²

Жилище „Б1“ с изложение Изток, Запад и Север. РЗП - 156,5 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.85) ЗП: 68,74 м²

- Преддверие /10,84 м²/; Килер /2,69 м²/; Тоалетна /2,41 м²/; Дневна с кухня и трапезария /36,86 м²/; Веранда /14,70 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 87,76 м²

- Коридор /3,47 м²/; Баня и WC /4,21 м²/; Баня и WC /4,23 м²/; Перално /2,31 м²/; Спалня /15,75 м²/; Спалня /14,90 м²/; Спалня /15,45 м²/; Балкон /4,58 м²/.

Жилище „Б2“ с изложение Изток и Запад. РЗП – 169,93 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.85) ЗП: 75,00 м²

- Преддверие /13,13 м²/; Гараж /18,36 м²/; Тоалетна /2,80 м²/; Дневна с кухня и трапезария /29,15 м²/; Веранда /15,75 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 94,93 м²

- Коридор /5,09 м²/; Баня и WC /3,67 м²/; Баня и WC /5,13 м²/; Гардероб /5,34 м²/; Перално /2,27 м²/; Спалня /18,48 м²/; Спалня /12,19 м²/; Спалня /12,19 м²/; Лоджия /8,11 м²/.

Жилище „Б3“ с изложение Изток, Запад и Юг. РЗП - 156,51 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.85) ЗП: 68,74 м²

- Преддверие /10,84 м²/; Килер /2,69 м²/; Тоалетна /2,41 м²/; Дневна с кухня и трапезария /36,86 м²/; Веранда /12,00 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 87,77 м²

- Коридор /3,47 м²/; Баня и WC /4,21 м²/; Баня и WC /4,23 м²/; Перално /2,31 м²/; Спалня /15,75 м²/; Спалня /14,90 м²/; Спалня /15,45 м²/; Балкон /4,58 м²/.

III-ти етап: Сграда „В“

Сграда В е съставена от три жилища – Жилище В1; Жилище В2 и Жилище В3 и са организирани в три самостоятелни входа- Вход „В1“, Вход „В2“ и Вход „В3“.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СГРАДА „В“:

Застроена площ: 212,48 м²

Разгъната застроена площ: 482,94 м²

Жилище „В1“ с изложение Изток, Запад и Север. **РЗП - 156,5 м²**

Етаж 1 (кота ±0.00=170.95) ЗП: 68,74 м²

- Преддверие /10,84 м²/; Килер /2,69 м²/; Тоалетна /2,41 м²/; Дневна с кухня и трапезария /36,86 м²/; Веранда /14,70 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 87,76 м²

- Коридор /3,47 м²/; Баня и WC /4,21 м²/; Баня и WC /4,23 м²/; Перално /2,31 м²/; Спалня /15,75 м²/; Спалня /14,90 м²/; Спалня /15,45 м²/; Балкон /4,58 м²/.

Жилище „В2“ с изложение Изток и Запад. **РЗП – 169,93 м²**

Етаж 1 (кота ±0.00=170.95) ЗП: 75,00 м²

- Преддверие /13,13 м²/; Гараж /18,36 м²/; Тоалетна /2,80 м²/; Дневна с кухня и трапезария /29,15 м²/; Веранда /15,75 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 94,93 м²

- Коридор /5,09 м²/; Баня и WC /3,67 м²/; Баня и WC /5,13 м²/; Гардероб /5,34 м²/; Перално /2,27 м²/; Спалня /18,48 м²/; Спалня /12,19 м²/; Спалня /12,19 м²/; Лоджия /8,11 м²/.

Жилище „В3“ с изложение Изток, Запад и Юг. **РЗП - 156,51 м²**

Етаж 1 (кота ±0.00=170.95) ЗП: 68,74 м²

- Преддверие /10,84 м²/; Килер /2,69 м²/; Тоалетна /2,41 м²/; Дневна с кухня и трапезария /36,86 м²/; Веранда /12,00 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 87,77 м²

- Коридор /3,47 м²/; Баня и WC /4,21 м²/; Баня и WC /4,23 м²/; Перално /2,31 м²/; Спалня /15,75 м²/; Спалня /14,90 м²/; Спалня /15,45 м²/; Балкон /4,58 м²/.

IV-ти етап: Сграда „Г“

Сграда Г е съставена от три жилища – Жилище Г1; Жилище Г2 и Жилище Г3 и са организирани в три самостоятелни входа- Вход „Г1“, Вход „Г2“ и Вход „Г3“.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СГРАДА „Г“:

Застроена площ: 221,38 м²

Разгъната застроена площ: 490,57 м²

Жилище „Г1“ с изложение Запад, Север и Юг. РЗП – 162,87 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.95) ЗП: 73,19 м²

- Преддверие /12,93 м²/; Килер /2,62 м²/; Тоалетна /2,47 м²/; Дневна с кухня и трапезария /38,65 м²/; Веранда /12,65 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 89,68 м²

- Коридор /3,69 м²/; Баня и WC /4,53 м²/; Баня и WC /5,51 м²/; Спалня /16,05 м²/; Спалня /16,63 м²/; Спалня /17,22 м²/; Балкон /3,91 м²/.

Жилище „Г2“ с изложение Север и Юг. РЗП – 164,83 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.95) ЗП: 75,00 м²

- Преддверие /13,39 м²/; Гараж /18,36 м²/; Тоалетна /2,86 м²/; Дневна с кухня и трапезария /29,15 м²/; Веранда /12,07 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 89,83 м²

- Коридор /5,22 м²/; Баня и WC /3,68 м²/; Баня и WC /5,13 м²/; Гардероб /5,35 м²/; Перално /2,28 м²/; Спалня /18,48 м²/; Спалня /12,63 м²/; Спалня /12,19 м²/; Балкон /3,15 м²/.

Жилище „Г3“ с изложение Изток, Север и Юг. РЗП – 162,87 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.95) ЗП: 73,19 м²

- Преддверие /12,93 м²/; Килер /2,62 м²/; Тоалетна /2,47 м²/; Дневна с кухня и трапезария /38,65 м²/; Веранда /12,65 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 89,68 м²

- Коридор /3,69 м²/; Баня и WC /4,53 м²/; Баня и WC /5,51 м²/; Спалня /16,05 м²/; Спалня /16,63 м²/; Спалня /17,22 м²/; Балкон /3,91 м²/.

V-ти етап: Сграда „Д“

Сграда Д е съставена от три жилища – Жилище Д1; Жилище Д2 и Жилище Д3 и са организирани в три самостоятелни входа- Вход „Д1“, Вход „Д2“ и Вход „Д3“.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СГРАДА „Д“:

Застроена площ: 221,38 м²

Разгъната застроена площ: 490,57 м²

Жилище „Д1“ с изложение Запад, Север и Юг. РЗП – 162,87 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.75) ЗП: 73,19 м²

- Преддверие /12,93 м²/; Килер /2,62 м²/; Тоалетна /2,47 м²/; Дневна с кухня и трапезария /38,65 м²/; Веранда /12,65 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 89,68 м²

- Коридор /3,69 м²/; Баня и WC /4,53 м²/; Баня и WC /5,51 м²/; Спалня /16,05 м²/; Спалня /16,63 м²/; Спалня /17,22 м²/; Балкон /3,91 м²/.

Жилище „Д2“ с изложение Север и Юг. РЗП – 164,83 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.75) ЗП: 75,00 м²

- Преддверие /13,39 м²/; Гараж /18,36 м²/; Тоалетна /2,86 м²/; Дневна с кухня и трапезария /29,15 м²/; Веранда /12,07 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 89,83 м²

- Коридор /5,22 м²/; Баня и WC /3,68 м²/; Баня и WC /5,13 м²/; Гардероб /5,35 м²/; Перално /2,28 м²/; Спалня /18,48 м²/; Спалня /12,63 м²/; Спалня /12,19 м²/; Балкон /3,15 м²/.

Жилище „Д3“ с изложение Изток, Север и Юг. РЗП – 162,87 м²

Етаж 1 (кота ±0.00=170.75) ЗП: 73,19 м²

- Преддверие /12,93 м²/; Килер /2,62 м²/; Тоалетна /2,47 м²/; Дневна с кухня и трапезария /38,65 м²/; Веранда /12,65 м²/;

Етаж 2 (кота +3,10) ЗП: 89,68 м²

- Коридор /3,69 м²/; Баня и WC /4,53 м²/; Баня и WC /5,51 м²/; Спалня /16,05 м²/; Спалня /16,63 м²/; Спалня /17,22 м²/; Балкон /3,91 м²/.

8. Паркиране:

Паркирането в имота е решено на партерното ниво. На партерно ниво са разположени 5 гаража и 16 паркоместа. Общия брой на местата за паркиране в имота е 21 при проектирани 15 жилища.

10. Пожарна и аварийна безопасност:

Към проекта е приложена проектна част „Пожарна безопасност“.

11. Конструкция и инсталации:

Конструкцията на сградите е монолитна стоманобетонна от смесен тип – безгредова с греди в някои участъци. Основите са решени като ивични фундаменти. Предвидени са необходимите хидроизолационни работи, предвид дълбочината на изкопите.

Покривите на сградата ще бъдат изпълнени еднотипно – плосък покрив с всички необходими слоеве.

Приложен е проект по част “ОВКИ” с нужните изчисления и детайли, осигуряващи топлосъхранението на сградите според действащите нормативи, както и проект за отопление и охлаждане на сградите. Приложен е проект по част “Електро”, включващ всички необходими силно и слабо токови инсталации, включително асансьорни. Приложен е проект по част “ВиК”, включително външни връзки и хидрофорни инсталации. Приложен е проект по част „Геодезия“ със съответните чертежи и изчисления, осигуряващи трасирането на сградата и вертикалната планировка. Приложен е проект по част „Озеленяване и благоустройство“.

12. Етапи в строителството:

Обектът ще бъде изпълнен поетапно, както следва:

I-ви етап: Сграда „А“ - ЗП: 212,48 м²; РЗП: 482,94 м², площадкови ВиК мрежи и вертикална планировка

II-ри етап: Сграда „Б“ - ЗП: 212,48 м²; РЗП: 482,94 м²

III-ти етап: Сграда „В“ - ЗП: 212,48 м²; РЗП: 482,94 м²

IV-ти етап: Сграда „Г“ - ЗП: 221,38 м²; РЗП: 490,57 м²

V-ти етап: Сграда „Д“ - ЗП: 221,38 м²; РЗП: 490,57 м²

13. Устройствови показатели:

Устройствови показатели в ПУП:

1.	Устройствена зона	Жм
2.	Височина	≤ 10м
3.	Етажност	≤ 3
4.	Начин на застрояване	– свободно
5.	Пл. застрояване	< 60 %
6.	Пл. озеленяване	> 40 %
7.	K _{умт}	< 1.2

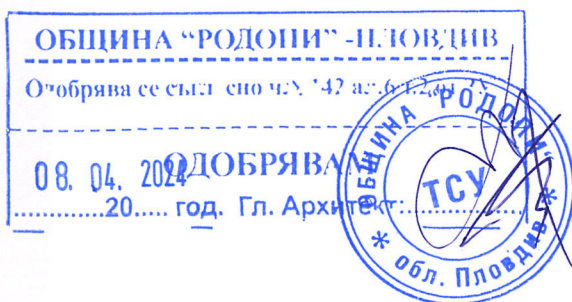
8. Паркиране 100%

Устройствени показатели, постигнати с проекта:

1. Площ на имота	– 3 386 м ²
2. Застроена площ	– 1 080,2 м ²
3. Разгъната застроена площ	– 2 429,96 м ²
4. Пл. застрояване	– 32 %
5. Пл. озеленяване	– 40 %
6. Кинт	– 0.7
7. Паркиране	– 100%

14. Категория на строежа:

Строежът отговаря на **ПЕТА** категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5, буква „а“ от ЗУТ и чл.10, ал.1,т.1 от „НАРЕДБА 1 от 30 юли 2003 за номенклатурата на видовете строежи“.



Проектант:

арх. Христо Пелтеков

