



Обект	: Реконструкция на сграда за обществено обслужване гр. Лясковец, кв. 29, УПИ VII
Фаза	: Технически проект
Част	: Архитектура
Възложител:	Община Лясковец

Обяснителна записка

1 Местоположение, исторически данни, характеристики на околното пространство

Основната сграда е изградена около 30-те години на XX век като жилищна сграда. През годините тя е претърпяла няколко реконструкции и ползвана като обществена сграда. В края на 80-те години сградата е адаптирана като Младежки дом и е оформена в сегашната ѝ конфигурация.

Сградата е масивна едноетажна, с частичен полуподземен етаж, в центъра на град Лясковец. Към момента в тя се ползва интензивно като многофункционална обществено-обслужваща сграда.

Околното пространство е частично озеленено и благоустроено, подходът е директно от тангиращата улица, с удобен достъп и паркиране.

Сградата се намира в УПИ VII, кв. 29 по плана на град Лясковец с площ 982 м².

2 Проектна ситуация

2.1 Строително-техническо състояние

Сградата е в добро конструктивно състояние, без никакви конструктивни увреждания. Дефекти в строителното изпълнение водят до овлажняване от атмосферни води и свързани с това повреди по стените и мазилките.

В особено незадоволително състояние е покривът, който поради усложнената си конфигурация е уязвим за задръствания и течове. С течение на времето са се появили увреждания по покритието, а течовете са нанесли поражения по покривната конструкция.

Сградата е благоприятно вписана в околното пространство, но на север граничи с недобре поддържана и практически амортизирана жилищна сграда. Някои от довършителните работи са некачествени, разнотилни и до голяма степен амортизирани.

Инсталациите са сравнително запазени и в експлоатационна годност, но морално остарели и с почти изчерпен ресурс. Електроинсталацията не отговаря на съвременните нормативни изисквания.

В топлотехническо отношение сградата има неблагоприятна обемно-пространствена структура. Характерът на ограждащите конструкции и

дограмите, както и практическата липса на топлоизолация правят експлоатацията ѝ неикономична, а топлинният режим - неадекватен.

3 Проектни задачи и решения

Съгласувано с конкретните условия и изискванията на Възложителя пред проекта стоят следните задачи:

- Обследване на конструкциите и инсталациите и установяване на тяхната годност, експлоатационен ресурс и оптимални мерки за привеждане в съответствие с изискванията
- Реорганизация и частично преустройство на функционалните елементи в сградата за адаптиране към съвременните и бъдещи изисквания и осигуряване на максимална функционалност при оптимални разходи
- Привеждане на интериора и екстериора на сградата и околното пространство в съответствие с нейните функции и роля като важна обществена сграда с интензивно ползване

3.1 Ситуиране, подходи

Запазват се съществуващите подходи, но се реорганизируют съобразно новите нужди и функции. Основният вход в сградата е пространствено и функционално компрометиран, затова се запазва само с евакуационни функции.

Обособява се нов централен вход в югозападната част на сградата, с лице към прилежащото озеленено пространство.

Съществуващият вход към кухнята се трансформира като вход към офисната част и се оформя съответно.

Нов вход за кухненския офис се обособява в северозападния ъгъл.

Запазват се двата входа към полуподземния етаж, както и предназначението на прилежащите помещения.

3.2 Площоразпределение и функционални зони

3.2.1 Полуподземен етаж

Запазва се без промени, като се осигурява отопление от общата ОВК система.

3.2.2 Основен етаж

- Офисен сектор

В южната и югоизточната част се обособяват 3 офиса в съответствие с изискванията на Възложителя. Те имат достъп към вътрешната част на сградата с оглед нейното многофункционално ползване.

- Конферентен сектор

Разположен е в централната част на сградата, пространствено свързан със залата. Неговото интериорно и инсталационно решение, както и удобната му връзка с другите сектори позволява многофункционално ползване - от офисния сектор и съвместно със залата при големи мероприятия. Подвижното обзавеждане дава възможност за преаранжиране според конкретните нужди и събития.

- Зала

Залното пространство е организирано около съществуващата малка сцена-подиум в западната част на сградата. В този сектор се организира и малък бар с кухненски офис, удобен за обслужване на вътрешното и прилежащото пространство.

- Обслужващи помещения

Санитарните помещения се преаранжират и оптимизират. Обособява се малко техническо помещение за ОВК инсталацията. Входното пространство около аварийния изход се намалява, като се обособява санитарен възел за инвалиди.

3.3 Инсталации

По отделни проекти. Електро и ВК инсталациите по съвременните изисквания и стандарти. ОВК инсталация от най-съвременен тип, позволяваща гъвкаво и икономично ползване според натоварването на отделните сектори в сградата. Съчетано с рязко оптимизираното пространствено затваряне на обема и намаляването на външните остъклявания, то ще осигури благоприятен и с ниски експлоатационни разходи топлинно-климатичен режим в сградата.

3.4 Интериор

3.4.1 Офисен сектор

- Стени

Почистване от стари бои, частично репарирание, шпакловане, латекс.

- Тавани

Растрен окачен таван , стандартно изпълнение.

- Настилки

Бившата кухненска част с изцяло нова настилка - разбиване на съществуващите мозайки и теракоти, армирана циментова замазка, ламинат с гранитогрес около входа.

Запазва се мраморната настилка в съществуващите офиси, като се коригира в съответствие с новата конфигурация на помещенията и се изпълнява настилка ламинат.

3.4.2 Конферентен сектор и зала

- Стени, тавани

Премахване декоративни облицовки и пластични елементи. Почистване от стари бои, частично репарирание, шпакловане, латекс. Монтаж на нови декоративни елементи от гипскартон с цветни и пластични акценти и ефектно осветление, по допълнителни детайли.

- Настилки

Почистване мраморна настилка с частично прешлайфане и подмяна на отделни увредени плочи. За целта да се запазят и използват демонтираните от остъклените еркери плочи.

- Сцена

Специално пластично и декоративно решение на тавана за подчертаване на особените зони в интериора.

3.4.3 Обслужващи помещения

- Стени

Фаянс на височина 2 м.

- Тавани

Направа на влагоустойчив касетиран таван на височина 2.70 м.

- Настилки

Гранитогрес с обръщане по стената от същия материал.

3.4.4 Врати и прозорци

Входните врати са от алуминиеви профили с прекъснат термомост, останалите врати са PVC. Прозорците са PVC с рефлексни стъкла.

Цветът да се съгласува с Проектанта, като ориентировъчно ще е аналогичен на цвета на бонда.

3.5 Екстериор

3.5.1 Покрив

Ново покритие на скатен покрив със запазване на съществуващата конструкция. Частичен демонтаж и подмяна на съществуващ плосък покрив с ламаринени фалцови. Цялостно подновяване на полите и обшивките по бордовете, ревизия и ремонт на съществуващия околоръстен седящ улук и водоотвеждащите точки.

3.5.2 Стени

Ще се използват 4 основни фасадни третирания:

- Облицовка с композитни панели по бордовете и новоизпълнената дългообразна козирка над двата входа
- Вентилируема керамична облицовка на офисния сектор и тилната стена на сцената.
- Фасадна система с топлоизолация и декоративна силикатна мазилка по всички останали повърхности
- Почиства се и се репарира съществуващата фугирана каменна зидария в цокъла. Цялостна облицовка рязани каменни плочи подпорна стена.

4 Благоустройство, озеленяване, настилки

Околното пространство да се изпълни с настилка гранитен паваж 10/10 и унипаваж (цветът да се съгласува!), по допълнителни детайли.

Оформя се подходът със стационарни пейки и цветарници.

Зелената площ се подравнява, подготвя и презатревява с осигурена грижа в началния период на развитие на тревата за гарантиране на оптимален резултат. Изваждат се увредените едри растения и се подменят с фиданки по допълнителни указания и спецификация.

Особено внимание да се обърне на водоплътността и водоотвеждането в зоната на водосточните тръби, които следва да се доведат до нивото на тротоара и по протежението му да се изпълнят водоотвеждащи улеи с подходящи наклони.

5 Паркиране

Съгласно Наредба 2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии при изграждането на нови сгради е необходимо осигуряване на паркоместа за обитателите и ползвателите. В случая имаме обновяване на съществуваща сграда, без промяна на предназначението и увеличаване/намаляване на ползвателите и не се изисква осигуряване на нови паркоместа. Околното пространство и прилежащите улици дават добри възможности за улично паркиране.

6 Параметри на сградата

6.1 Технически параметри

Ниво	Застроена площ	Застроен обем
Полуподземен етаж	149.84 м ²	449.52 м ³
Първи етаж	355.30 м ²	1421.20 м ³
Всичко	525.12 м ²	1870.72 м ³
РЗП съгл. чл. § 5, т. 18 ДР на ЗУТ	406.37 м ²	1574.41 м ³

6.2 Устройствени параметри

Устройствените параметри не се променят съществено.

Площ на имота	982 м ²
Застроена площ	355.30 м ²
РЗП (само надземни)	406.37 м ²
Плътност на застрояване	36.18 % ≤ 60% (макс. допустимо)
Интензивност на застрояване	0.414 ≤ 1.2 (макс. допустимо)
Озеленяване	41.21% ≥ 40% (мин. допустимо)

Устройствените показатели са в рамките на допустимите за устройствената зона.

7 Категория

Обектът е V категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ и чл. 10, ал. 1, т. 4 и във връзка с чл. 11 от Наредба 1 за номенклатурата на видовете строежи от 30.07.2003 г.

Проект

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. ЛЪЧЕЗАР В. ЛАЛЕВ

Рег. №: 01648

дата..... подпис.....

Лъчезар Василев Лалев

ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ ОБЛ. В. ТЪРНОВО
На основание чл. 145 ал. 1, унс на д. 3 от ЗУТ
ОДОБРЯВАМ
с/с /без/ забележки.....
12-05-2013
ГЛ. АРХИТЕКТ.....
гр. Лясковец.....

ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ ОБЛ. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

На основание чл. 145, ал. 1 от ЗУТ
по отношение съответствие с предвиденията
на ПУП и правилата и нормите за застрояване
СЪГЛАСУВАМ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ
.....20..... г.
гр. Лясковец

