

**ОБЕКТ:**  **ОФИС СГРАДА В УПИ I-1760, 1761, КВ. 132Б, ГР. ЕЛИН ПЕЛИН**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „БАУМИТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД**

**ФАЗА: РАБОТЕН ПРОЕКТ**

**ЧАСТ:** **архитектура**

**ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**

**І. ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО РЕШЕНИЕ**

Обектът „Офис сграда” е разположен в УПИ I 1760,1761, кв. 132б, гр.Елин Пелин, Софийска област. Намира се до изградената складова база на фирма „Баумит България“ и в непосредствена близост до заводската й част. Имотът е отреден за търговски, складови и произвоствени нужди, като граничи на север с улица с о.т. №№ 501, 502, на изток с ул. „България”, на юг улица с о.т. №№ 40, 20а, на запад граничи с улица с о.т. №№ 503, 503а.

Сградата е разположена по начин, указан във Визата за проектиране. Застрояването е свободно.

Теренът е преобладаващо равнинен.

Пешеходният и автомобилният достъп до сградата и главният й вход е от юг от улица с №№ 40, 20а. Подходът към подземното ниво е реализиран в рамките на имота, чрез вътрешна улица с трайна настилка, водеща към рампа, разположена в южната част на имота.

**ІІ. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ**

Обектът представлява офис сграда на 2 етажа и едно подземно ниво.

На партерно ниво (първи етаж на кота ±0.00) са разположени входно преддверие, охрана, главно фоайе в атриумно пространство с покривно остъкляване, рецепция, санитарен възел с клетка, оборудвана за ползване от хора с увреждания, служебен вход с приемно фоайе и санитерен възел, офиси към отделите – маркетинг, производство и логистика, с обособени самостоятелни, директорски кабинети към всеки от тях, интериорна стълба, стълбищна клетка, асансьор, водещи към второто ниво на сграда. На това ниво е разположена мострена зала с бюфет, с достъп от главното фоайе и възможност за излизане на отркито. Във всички помещения, с изключение на стълбищната клетка, се предвижда окачен таван, над който ще се изгради климатична система съгласно ОВиК проект. Светлата височина до окачения таван е 3,00 м.

На второто ниво (втори етаж на кота +3.70) са разположени офисите към финансовия и търговския отдел, с обособени самостоятелни, директорски кабинет, IT отдел с директорски кабинет и сървърно помещение, офис „човешки ресурси”, офис за допълнителни работни места, архив, санитарен възел, офис на управител със самостоятелен кабинет и секретарски офис, кухненски бокс и заседателна зала. Във всички помещения, с изключение на стълбищната клетка, се предвижда окачен таван, над който ще се изгради климатична система съгласно ОВиК проект. Светлата височина до окачения таван е 3,00м.

В сградата е проектиран сутерен на кота -4.00м. На това ниво са разположени санитарен възел, зона за зареждане, складове за офис консумативи, рекламни материали, рекламно облекло и инструменти, архив и помпено помещение, съгласно ВИК проект, помещение за чистачка, столова за 32 човека с умивалня и разливно. Разположението на уредите и оборудването в разливната е представена в проекта по част Технология. Предвижда се окачен таван при столовата и помещенията към нея, санитарния възел, помещението за чистачка, над който ще се изгради климатична система съгласно ОВиК проект. Светлата височина до окачения таван е 3,30м, а при останалите помещения е 3.70м. Осигурено е естествено осветление чрез „английски двор“ на всички складови помещения, архива, помпеното и стълбищната клетка.

Връзката между етажите на сградата се осъществява посредством двураменна стоманобетонна стълба, отделена в самостоятелна клетка и един асансьор. Предвидена е връзка между партерното ниво(кота ±0.00) и второто ниво(кота +3.70) в атриумното пространство чрез еднораменна, интериорна стълба.

За цялата сграда е предвидена пожароизвестителна инсталация, при монтаж на пожароизвестителната централа в зоната на помещението за охрана.

Сградата отговаря на изискванията за достъпност на среда, както и на изискванията на инвеститора.

**III. КОНСТРУКЦИЯ И АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛНИ ОСОБЕНОСТИ**

Конструкцията на сградата е монолитна стоманобетонова, скелетно-безгредова. Външните стени ще се изпълняват от керамични тухли с дебелина 25см, на места стените ще са стоманобетонови с дебелина 25см. Предвижда се полагането на топлоизолационна система по външните стени от EPS с дебелина 12см. Вътрешните стени, между отделните помещения, ще бъдат от тухлени зидове с дебелина 25см или 12см, а вътрешните преградни стени от тухлен зид с дебелина 12см или стъклени системи по фирмен детайл, допълнително уточнявани със съгласието на инвеститора и архитекта проектант. Вертикалните инсталационни пакети ще бъдат затворени с щендерна конструкция с гипсокартон с дебелина 5см или с газобетонови блокчета с дебелина 5см.

Външната дограма ще бъде алуминиева с прекъснат термомост и стъклопакет. Всички цветове и материали по фасадите ще бъдат допълнително уточнявани със съгласието на инвеститора и архитекта проектант.

Покривът на сградата е плосък, от стоманобетонна конструкция с всички необходими изолационни пластове и покрития характерни за този вид покриви. Предвидено е покривно остъкляване, по фирмен детайл, с размер на светлия отвор 2х2 м, разположено над главното фоайе.

Предвижда се вентилация и климатизация на помещенията и етажите за цялата сграда.

Всички инсталации по части Електро, ВиК, ОВ ще се представят със съответните проекти, отговарящи на съвременните норми и изисквания.

Проектираната сграда „Офис сграда в УПИ I 1760,1761, кв. 132б, гр.Елин Пелин“ влиза в петното по издадената виза за проектиране от дата 20.04.2015г. и отговаря на всички изисквания за проектиране съгласно действащите норми и наредби в Република България и Европейския Съюз.

**IV. ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УПИ I 1760,1761:**

**1. Застроена площ (ЗП) на сградата: 540,56 кв.м**

**2. Разгъната застроена площ (РЗП) на сградата: 1626,08 кв.м**

2.1 РЗП над кота ±0.00: 1040,80 кв.м

2.2 РЗП под кота ±0.00: 585,28 кв.м

**Забележка:**

Застроена площ (ЗП) на същ. сграда: 2360,00 кв.м

Разгъната застроена площ (РЗП) на същ. сграда: 2597,00 кв.м

**3. Площ УПИ I 1760,1761, кв. 132Б: 11088,00 кв.м**

**4. Пл. Застр. = 26,16 %**

**5. К инт. = 0,33**

**по ПУП** **по проект**

Плътност на застрояване 80% 26,16%

Кинт 2,5 0,33

Озеленяване 20% 20%

**6. Предвидени места за паркиране:**

- открит паркинг - нови паркоместа -19 бр.

**Забележка:**

- съществуващи паркоместа към същ. сграда в УПИ (разположени в северната

част на имота) - 20 бр.

С описаните в т.6 паркоместа се постигат изискванията на чл.24, ал.1, табл.2 от Наредба No.2 за Планиране и Проектиране на Комуникационно - Транспортните Системи на Урбанизираните Територии.

Съставил:...................................

10.2015г.

гр. София /арх. Г. Стоянова/