



## ОБЯВА

до

жителите на Община Несебър от „ЕЙЧ ДЖИ – ЕН ГРУП” ООД, ЕИК 201831996 със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.”Драва” №10А

Уведомяваме Ви, че „ЕЙЧ ДЖИ – ЕН ГРУП ” ООД има следното инвестиционно предложение: „Промяна по време на строителство по чл.154, ал.5 от ЗУТ на жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване” в имот 61056.68.18, м.”Хендек тарла”, землище с.Равда, Община Несебър.

Техническият проект на жилищната сграда с апартаменти за сезонно обитаване е одобрен през 2014 год. и е издадено РС №4/07.01.2015год. Промяната по време на строителство е съобразена с одобрения ПУП, действащите нормативни разпоредби, в това число ЗУТ, Наредба №7 от 22.12.2003год.за ПНУОВТУЗ, Наредба №4 от 01.07.2009 год. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хора с увреждания, Наредба №Из-1971/29.10.2009год. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар и Наредба №4/21.05.2001год.за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

Одобреният технически проект предвижда трисекционна жилищна сграда с апартаменти за сезонно обитаване – Блок А, Блок В и Блок С, разделени с деформационна фуга, които нямат вътрешна връзка помежду си. Типът на застрояване е свободно, като са спазени нормативните отстояния от регулационните линии и параметрите на одобрения ПУП. Сградата е разположена в западната част на имота и е ориентирана по западната граница. Достъпът е от южната за имота улица.

Промяната по време на строителство е продиктувана от намерението на възложителя да намали общата площ на сградата и да премахне сутерена. Запазва се местоположението на сградата, трисекционното разделение и стъпаловидния силует на одобрения технически проект. Застроена площ е намалена от 1514,40кв.м на 1097,25кв.м. Разгънатата застроена площ – от 7862,87кв.м на 4999,95кв.м. Етажността на сградата е намалена, както следва: Блок В от 6 на 5 етажа; Блок А и С от 5 на 4 етажа.

Настоящият проект попада в четвърта категория строежи, съгласно чл.137, ал.1 , т.4 от ЗУТ.

Площта на имота е намалена на 5085кв.м поради разширяване на ул.”България“. Техничко- икономическите показатели на проекта са съобразени с тази квадратура.

*Т. Жекова*  
*27.02.15г*

Проектът промяна по време на строителство предвижда Блок В с 5 надземни нива, а блокове А и С с 4 надземни нива.

За всеки от блоковете е осигурен самостоятелен подход от изток през вътрешния двор и допълнителен от запад /за блокове А и С към междинната стълбищна площадка/. В блок В е проектирано просторно фоайе с рецепция, което обслужва и трите блока. Автомобилният и пешеходният подход към имота са предвидени от южната за него улица.

Проектирани са 75 апартамента с общ брой легла – 199, разпределени както следва:

-Блок А -50 легла; 17 апартамента, от които 9 са едноспални и 8 – двуспални;

-Блок В – 99 легла; 41 апартамента, от които 30 са едноспални, 10 двуспални и 1 триспален; апартамент В101 е предвиден за хора в неравностойно положение.

-Блок С -50 легла; 17 апартамента, от които 9 са едноспални и 8 двуспални.

Паркирането на автомобили е осигурено с 27 наземни паркоместа, 3 от които са предвидени за ЕПС /10% от общия брой/. Броят им е съобразен с Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 год. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии, чл.42, приложение №5. Поради функционалното си предназначение, а именно жилищна сграда с апартаменти за сезонно обитаване, сградата би могла да се причисли към ред №22 – Хотели 1, 2 и 3 звезди, за които се изисква по 1 паркомясто на 10 легла. Предвидени са повече от необходимите според наредбата 20 паркоместа. Съгласно чл.50/1/ от Наредбата, 1 от предвидените паркоместа за ЕПС е със зарядна точка с мощност 22кW, а останалите 2 с 3,7 кW. Съгласно чл.19, ал.1, т.2 от Наредба №4 от 01.07.2009 год.за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хора в неравностойно положение, 4 броя от паркоместата са достъпни като 1 от тях е предвидено за апартамента за хора в неравностойно положение.

Осигурени са общо 8 паркоместа за велосипеди. Паркирането на велосипеди е съобразено с приложение №4 към чл.40/3/ от Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 год. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии-1бр. на 10 апартамента. Всички паркоместа за велосипеди са разположени на терена.

Стълбищата са естествено осветени с прозорци. Площта на прозорците е съобразена с чл.99/3/ от Наредба №7 и е по-голяма от 1/10 от площта на стълбищата.

За кота  $\pm 0,00$  е приета абсолютна кота 18,20м.

Настоящият проект запазва обособения голям вътрешен двор на изток.

Покривната конструкция представлява стоманобетонен плосък покрив. Ревизията на покривите на кота +11,40 и 14,25 се осъществява чрез преместваеми стълби през ревизионни отвори в покривите над стълбищата на всяка от секциите. Ревизията на неизползваемите покриви в блокове А и С на коти +8,55 и +5,70 се осъществява чрез ревизионни стълби съответно от коти +11,40 и +8,55.

При изготвянето на проекта за промяна по време на строителство се запазва функционалното решение на надземните етажи. От одобрения технически проект отпада сутеренът, усвоен с паркоместа и СПА зона.

Настоящия проект е решен на следните нива:

-1 етаж на кота  $\pm 0,00$  в блокове А и С са проектирани по 5 апартамента и вход откъм вътрешния двор, а в блок В 6 апартамента, просторно фоайе с рецепция, достъпно от вътрешния двор и от автомобилната алея в западната част на имота, офис и тоалетни за посетители, една от които е подходяща за хора в неравностойно положение.

-2 етаж на кота +2,85 в блокове А и С са проектирани по 5 апартамента, а в блок В 9 апартамента.

-3 етаж на кота +5,70 в блокове А и С са проектирани по 4 апартамента, а в блок В 9 апартамента.

-4 етаж на кота +8,55 в блокове А и С са проектирани по 3 апартамента, а в блок В 9 апартамента.

-5 етаж на кота +11,40 в блок В са проектирани 8 апартамента.

Вертикалната комуникация се осъществява чрез стълбище и асансьор във всяка от секциите.

Запазен е видът на конструкцията от одобрения технически проект. Сградата е предвидена със стоманобетонна носеща конструкция. Ограждащите и преградните стени се изграждат от тухлена зидария. Всички външни стени са с топлоизолация. Покривната конструкция е плосък покрив с хидро, паро и топлоизолационни слоеве.

Запазен е видът на отопление и вентилация от одобрения технически проект. Отоплението на сградата е осигурено от климатици към всеки апартамент и електрически радиатори в баните. Предвижда се локална смукателна вентилация за кухните, баните и тоалетните.

Сградата, според вида на изпълняваните функции и характеристиката на пожарна опасност се приравнява към клас на функционална пожарна опасност Ф1, подклас Ф1.2.

В настоящия проект е запазен стъпаловидният силует на ободрения технически проект и видът на материалите.

Подходът към имота е осъществен от южната за него улица. В западната част е проектирана автомобилна алея, а от югоизток допълнителен пешеходен подход. За всеки блок е предвиден достъпен вход от изток, а към фоайето на блок В и от запад. Към блок А и Блок С са

проектирани допълнителни входове към първата междинна стълбищна площадка чрез външни стълби от запад.

#### ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

##### БЛОК А

ЗП – 306,03КВ.М

РЗП – 1139,87КВ.М

##### БЛОК В

ЗП – 485,19КВ.М

РЗП – 2720,21КВ.М

##### БЛОК С

ЗП -306,03КВ.М

РЗП -1139КВ.М

ПЛОЩ НА ПИ 61056.68.18 - 5085,00КВ.М

ЗП -1097,25КВ.М

РЗП – 4999,95КВ.М

ПЛОЩ ОЗЕЛЕНЯВАНЕ -2584,13КВ.М

АПАРТАМЕНТИ -75 БРОЯ

ПАРКОМЕСТА АВТОМОБИЛИ -27 БРОЯ

ПАРКОМЕСТА ВЕЛОСИПЕДИ -8 БРОЯ

Плътност по ПУП -30% проектни 21,6%

Кинт по ПУП -1,5 проектни 0.98

Макс.етажност  $\leq 15,00\text{м}$  по проект  $H=15\text{м}$

Озеленяване по ПУП -50% по проект 50,08%

За мнения, възражения и предложения се обръщайте в деловодството на Общинска администрация-Несебър или в деловодството на РИОСВ, гр.Бургас, ж.к. „Лазур”, ул.”Перушица” №67.