

1303 СОФИЯ БУЛ. "СКОБЕЛЕВ" №64

ТЕЛ.: 986 32 65

# ПРОЕКТИРАНЕ ДИЗАЙН

**ОБЕКТ** Хотел "Еделвайс" - реконструкция на съществуваща  
масивна 3 етажна сграда- имот № 10- с. Паничище- общ.  
Сапарева баня

**ИНВЕСТИТОР** "ЮКОН - СОФИЯ" ООД гр. София

**ФАЗА:** ТП

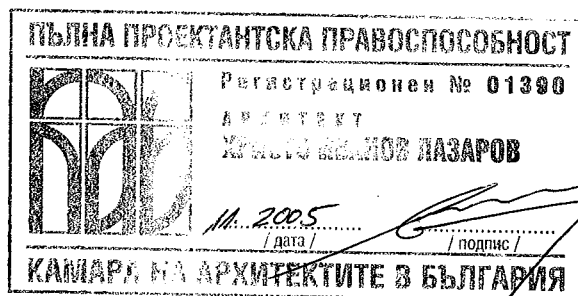
**ЧАСТ:** АРХИТЕКТУРНА

**ПРОЕКТАНТ:**

арх. Христо Лазаров  
ЕГН 5208197000  
Д№МЯ 014682/79 ВИАС

арх. Таня Симеонова  
ЕГН 5510136310  
Д№АЕ007552/79 ВИАС

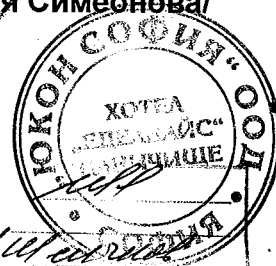
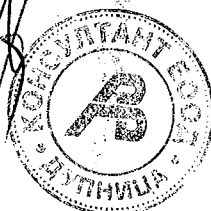
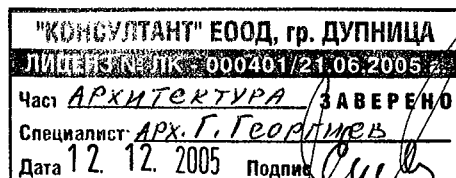
арх. Здравка Сахатчиева  
ЕГН 7106206253  
Д№000631/97 УАСГ



ПЛАН 46/2005  
Строит. разрешение  
№ 45/28.12.2005 г.  
гр. Сапарева баня

**ДАТА:** ноември  
2005

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**



## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА



**ОБЕКТ :** Хотел "Еделвайс" - реконструкция на съществуваща масивна триетажна сграда нахояща се в имот № 10- с. Паничище -община Сапарева баня.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ :** " ЮКОН-СОФИЯ " –ООД гр. София

### ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Настоящия проект за реконструкция е изготвен въз основа на задание от Възложителя и на база предоставено ни архитектурно заснемане за възстановяване на строителни книжа.Намерението на Възложителя е превръщането на бившата почивна база на " Фармация " – Дупница – в луксозен хотел

Хотела представлява масивна триетажна сграда –приземен етаж, два жилищни и един тавански – частично скосен .Намира се в местността " Бежара " в с. Паничище и е разположена на малка поляна с южно изложение. Теренът е подравнен при строителството , като е отделен от стръмния северен скат с подпорна стена.

Видно от заснемането, на партера , сградата е разполагала с дневна с камина и малка кухня към нея, рецепция и три стаи към юг. Разполагала е със санитарни възли на етаж, както и с помещение за абонатна , тъй като е била захранвана от котелното на по – горе разположена почивна станция на същото ведомство.

По етажите, базата е съдържала различен брой стаи със и без санитарен възел.

Покрива на сградата е двускатен – тип алпийски.

Към сградата от североизток са пристроявани спомагателни постройки за складови и стопански нужди, които в плана за преустройство се премахват.

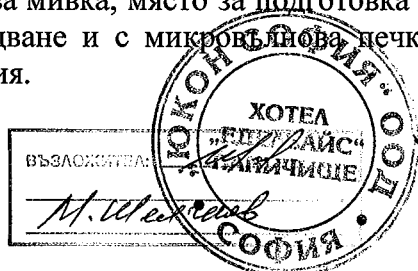
### ПРИЗЕМЕН / ПАРТЕРЕН / ЕТАЖ

Партерния етаж се преустройва за нуждите на общите части на хотела. В близост с главния вход помещението за рецепция се запазва като стаята зад нея приема функциите на стая за управител.

Достъпна от коридора пред рецепцията , съществуващата дневна с кът с камина също се запазва. В проекта се предлага обособяване на снec –бар,предназначен за бързо хранене на гостите на хотела

Снec бара предлага ограничен асортимент от готови и полуготови храни: скара с готови заготовки, готови салати , предварително бланширани и замразени картофи, полуфабрикати за пържене и скара, предварително подготвени салати и зеленчуци, доставяни на обекта всекидневно в извънработно време и съхранявани в предвидени за целта хладилници- един за зеленчуци и друг / разделен / за месо и млечни продукти / сирена, кашкавали и др. /

Съществуващата кухня се преоборудва и реорганизира с места за подготовка на зеленчуци с дугнездова мивка, място за подготовка на млечни продукти, скара , фритюрник,. Предвижда се оборудване и с микровълнова печка, тостер, резачка за колбаси и хляб. Предвидена е вентилация.



За измиването на съдовете от залата за хранене се обособява ново отделно помещение-мийна -оборудвана с мийна машина и мивка, като и с шкаф за посуда под плота. Подаването на мръсните чинии става през шубер директно от вън, а чистите се подават пак през шубер в кухнята. Отпадъците се съхраняват в затворени термофорни казанчета и се изхвърлят навън след края на работното време.

Към залата за хранене е обзаведен бар- оборудван с мивка за измиване на чаши, кафе-машина с мелница, машина за сокове и айран, ледогенератор/ под плота / и охладителна витрина за напитки. На гърба е предвиден рукванд.

В това заведение ще работят трима души- един в кухнята, един в мийната и един барман-сервитьор на бара.

В залата са предвидени 20 места за хранене. Предвидена е смукателна и нагнетателна вентилация. Отоплението се осигурява от съществуващата камина.

В коридора ,съществуващите тоалетни възли се запазват, като се обособяват обаче за различни цели- тоалетна за гости и умивалня и тоалетна за персонала, всяка от тях с предверие с мивка. В умивалнята за персонала на мивката се предвижда подвижен душ. В съседство с горното помещение , в задънката на коридора е поместен шкаф за инвентар.

Открита съществуваща стълба води към хотелските етажи като същата е с дълго долно рамо от 13 стъпала и късо горно / 4 стъпала / .

В югоизточния край на етажа , на мястото на две от съществуващите стаи и на абонатната е развит малък рехабилитационен център.

Достъпът до него става от към коридора- в близост и под контрола на рецепцията.

Предвидена е съблекалня обзаведена с гардеробчета, към нея -тоалетна с предверие и мивка. Към съблекалнята е предвидена и душ- кабина с малко предверие към нея. Предвидена е вентилация на помещението.

От съблекалнята се влиза в помещение предназначено за рехабилитация и почивка оборудвано с джакузи , както и с душ-кабина тип " джет ".

В помещението е предвиден и кът за почивка в близост с прозореца към юг.

На мястото на бившата абонатна станция е предвидена сауна- готова доставка. От предверието пред нея е достъпна външна площадка- солариум обособен на мястото на премахнатите допълнителни постройки от североизток.

Под стълбата се предвижда помещение за чистачка с аусгус и шкаф за препарати и сан. инвентар.

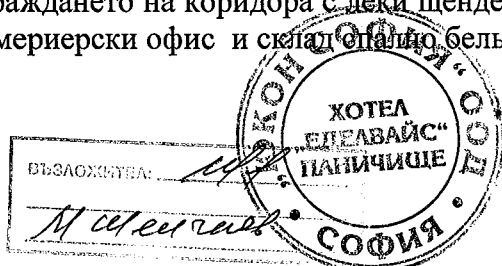
## ХОТЕЛСКА ЧАСТ

Преустройството в хотелската част е минимално, като цели обособяването на пълноценни хотелски стаи и апартаменти. За целта стаите без самостоятелен сан. възел се придават към други с такъв и се обособяват като апартаменти.

На първи и втори етаж на хотела са създадени съответно по два двустайни апартамента / състоящи се от предверие със санитарен възел, дневна и спалня/ и по две хотелски стаи състоящи се от предверие със санитарен възел и хотелска стая.

На таванския етаж се обособяват два апартамента – състоящи се от съществуващи стаи със санитарни възли към тях и ново придадени към тях стаи без такива. Към единия от тези апартаменти се придава и част от коридора, която се обособява като детски кът.

Преграждането на коридора с деки щендерни стени от гипсокартон позволява обособяването на камериерски офис и склад от бяло бельо.



На етажа се намира и една стая за персонала състояща се от предверие със санитарен възел и спалня..

С цел пожарно обезопасяване на етажите се предвижда монтирането на механизъм за автоматично затваряне на всички врати на хотелските стаи по етажите, както и оборудването им с противодимни четки / долу / и уплътнения.

Навсякъде по етажите се подменя амортизираната дървена дограма- отвън- с алуминиева с прекъснат термо-мост и стъклопакет, вътре- от МДФ.Подменя се подовата настилка- в стаите- с ламиниран паркет, в коридори, сан. възли и антрета- с теракот.

Предвидена е топлоизолация по външните стени на сградата с Фибран 5 см.Върху нея се полагат ПВЦ мрежа , шпакловка и полимерна / минерална /мазилка.

Изцяло се подменят старите дефектирали покривни материали.На мястото на корозиралата ламарина се изпълнява покрив от битумни шиндли върху подложна битумна мембрана. Подменя се изгнилата дъсчена обшивка.Предвижда се топлоизолация от мин.вата между ребрата.

Всички амортизирани инсталации на обекта-Ел., ВиК, ОВ се подменят.

Всички помещения се преобоядисват и обновяват. Подменя се старото амортизирано обзавеждане.

По всички етажи се предвижда противопожарно оборудване от един 6 кг. прахов пожарогасител и един воден пожарогасител.

## ПРОЕКТНИ ТЕХНИКО- ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

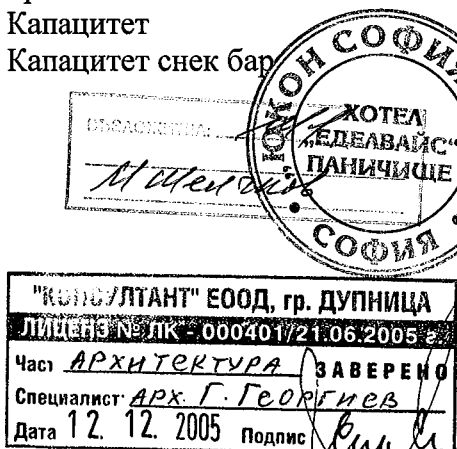
В зависимост от характеристиките, сградата е категоризирана по чл.137 от ЗУТ - пета категория с РЗП 674.37 кв.м. и капацитет от 23 легла / плюс 2 легла служебни./ и 20 места в снек бара.

**ЗП 194,7 кв.м.**

По етажи :	приземен	194,7	кв.м.
	първи	171,25	кв.м.
	втори	162,22	кв.м.
	тавански	146,20	кв.м.

**РЗП общо 674,37 кв.м.**

Брой апартаменти	6	
Брой стаи	4	/ + една за персонала в таванския етаж /
Капацитет	23	легла / + 2 легла служебни /
Капацитет снек бар	20	места



Съставил:

/ арх. Хр. Лазаров /