"М[redacted]" [redacted]

Община Златоград
Център за административно обслужване
Вх. № 53-00-994
25.11 2024 г.

Становище

от проектант по част Архитектура

за Обект: „Изграждане на сграда за предоставяне на социална услуга: Резидентна грижа за пълнолетни лица с психични разстройства (РГПЛПР), находяща се в УПИ – здравеопазване и социални грижи, в поземлен имот с идентификатор 31111.28.55 по КК на гр. Златоград, землище гр. Златоград, местност „Липово".

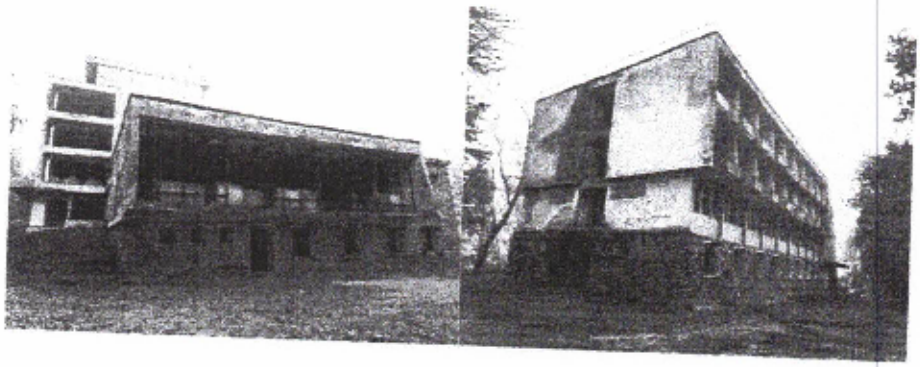
Във връзка с направено писмено запитване от Възложителя на Обекта – Община Златоград за взимане на най-целесъобразно решение, относно изграждане на нова сграда или реконструиране и смяна на предназначение на съществуваща сграда за предоставяне на социална услуга: Резидентна грижа за пълнолетни лица с психични разстройства (РГПЛПР), находяща се в УПИ – здравеопазване и социални грижи в поземлен имот с идентификатор 31111.28.55 по КК на гр. Златоград, землище гр. Златоград, местност „Липово".

Съществуващо положение :

Направен е обстоен оглед на място и заснемане на съществуващата четириетажна сграда с изцяло подземен сутерен.

Съществуващата сграда е с РЗП 2 480 кв.м (без сутерен) и се състои от два обема, единия е с 4 надземни и един подземен етаж (сутерен) и една двуетажна част с един надземен и един полуподземен етаж. Сградата е със смесена строителна конструкция - с дебели каменни носещи стени в сутерена и на първи надземен етаж и с монолитно скелетно- гредова стоманобетонова конструкция. Сградата последно е функционирала като седмична детска градина, но няма белезите и функционално необходимите помещения на детските градини строени по това време. По тогава действащата и сега действащата нормативна уредба се забранява детските градини да са над два етажа.

Функционалното разпределение на четирите надземни етажа се състоят от двустранно разположени стаи със светли размери 2,80/4,70м или средно около 13 кв.м светла площ, разделение от коридор с широчина от 2,20 м . На първите два надземни етажа има само по една двойна стая със светли размери 5,60/4,7м или с площ 26 кв.м и голяма греда разделяща стаята, като светлата височина под гредата е 2,2м, която най-вероятно се е ползвала за занималня. На трети и четвърти етаж има само единични стаи, като гредите между стаите със височина 1,2 м и светлата височина под гредата е 1,6м, което означава, че не може да има обединяване на стаи. На всеки етаж има общ санитарен възел за всички стаи, представляващ малко преддверие с мивки и две клетки – мъжка и женска. На първи етаж има едно общо помещение с четири душа, което е било обща баня за всички ползватели на сградата. Двуетажната част представлява столова на надземния етаж, достъпен от етаж едно и кухня със складове на полуподземния. Сградата в момента е в много лошо експлоатационно състояние и напълно не година за използване в това и състояние. Дограмата по всички етажи е премахната. Над половината от вътрешните и част от външните мазилки и финишните слоеве по стените са паднали по подовете в помещенията. ВиК и Ел инсталацията е демонтирана и прекъсната във всяко едно помещение. Покривът на сградата е компрометиран и при огледа на място се констатира, че течовете от покрива са наводнили подземния етаж (сутерена).



Функционални изискванията на програмата към сградата и условията за живот в нея:

Съгласно Условията за кандидатстване по процедура чрез директно предоставяне на средства от Механизма за възстановяване и устойчивост на конкретни крайни получатели за изпълнение на инвестиции BG-RRP-11.018 „Изграждане и оборудване на нови социални и интегрирани здравно-социални услуги за резидентна грижа и специализирани социални услуги за лица с увреждания" и Функционалните изисквания по отношение на материално-техническата база на услугите Резидентна грижа за пълнолетни лица с психични разстройства (РГПЛПР):

Резидентна грижа за пълнолетни лица с психични разстройства трябва да се обособи в два центъра до 15 ползватели, като препоръчително е разполагането в едноетажни сгради. При липса на площ в избраните имоти е допустимо разполагане в двуетажна сграда, като на всеки етаж се обособи самостоятелен център за предоставяне на социална услуга: Резидентна грижа за пълнолетни лица с психични разстройства (РГПЛПР), всеки от който е до 15 потребителя. Всеки от центровете трябва да има самостоятелен вход и независим един от друг достъп.

В центровете трябва да се осигурят условия за живеене в малки групи (до 5 човека), като най- оптималния вариант е във всеки център и на двата етажа да има обособени по три апартамента с две двойни стаи с две единични легла с индикативна светла площ 15-18 кв.м и една единична стая със светла площ 10-12 кв.м, като тази площ е жилищна (светла) и в нея не се включва площта на санитарния възел. Всяка стая трябва да има самостоятелен санитарен възел, като всеки санитарен възел трябва да е проектиран съгласно Наредбата за достъпна среда и е със индикативна светла площ от 4 кв.м. Всеки апартамент трябва да разполага и с по една дневна, с кухненски ъгъл и трапезария, с индикативна площ от 26 кв.м. Това Общо помещение, във всеки апартамент, осигурява пространство за споделяне на свободно време и дейности в малки групи до 5 човека. Към всеки апартамент има и мокро помещение с място за складиране на перилни препарати и спално бельо. Минималното обзавеждане в стаите за един потребител включва легло, маса, стол, гардероб и шкаф за лични вещи. Стаите е необходимо да осигуряват възможност и за адаптиране към индивидуалните нужди на обитателите – практикуване на хоби, както и хранене в стаята. Определен процент от леглата - 20%, от общия брой, са предвидени да са мултифункционални (медицински), за да се отговори на потребностите на лицата, които са в по-тежко здравословно състояние.

Във всеки от центровете трябва да има по едно общо помещение, дневна , която да осигури възможност за събиране на всички потребители в центъра и част от персонала, който е на смяна , което предполага още едно помещение с приблизителна площ от 40 кв.м.

Трябва да се предвидят помещения за ползване от персонала при осигуряване на сменния режим на работа, вкл. и помещение за почивка на персонала, както и съблекални с условия за съхранение на лични вещи и дрехи.

Трябва да се предвидят и санитарни помещения с баня и тоалетна за ползване от персонала. Необходимо е да има и технически помещения, както и складове за съхранение на инвентар и други.

Архитектурното решение на сградата дава възможност на обитателите за уединение, самостоятелност, спокойствие и сигурност.

Разполагане на двата центъра на първи и втори етаж на съществуващата сграда:

Опитахме се да разработим идеен проект за разполагане на двата центъра в съществуващия първи и втори надземен етаж на съществуващата сграда, спазвайки основното изискване за разполагане в двуетажна сграда и установихме, че не може да спазим нито едно от функционалните изисквания за материално-техническа база на програмата.

Поради малкото междуосово разстояние от 3м на съществуващата конструкция, се получава и малкият светъл размер на стаите от 13 кв.м. Това значи, че те могат да се обособят само като самостоятелни стаи - 15 на брой, всяка със самостоятелен възел. На всеки 5 стаи трябва да се осигури самостоятелна дневна с кухненски ъгъл и мокро помещение. Това е т.н. „апартамент", който ще осигури необходимите и основни изисквания за живеене в малки групи до 5 човека.

Втори вариант за разположение на стаите , като се обособят като двойни с един санитарен възел с цел спестяване на санитарен възел е да се събарят стените между помещенията за обединяване на две помещения и обособяване на двойни стаи. За съжаление в този вариант получаваме много светла площ на помещенията много над изискуемите .

И в двата варианти за разполагане на единични и двойни стаи, в съществуващия първи и втори етаж, дори след сериозно преустройство, включващо събаряне на половината зидове между стаите и зидане на нови санитарни възли не можем функционално да поберем необходимия брой спални помещения, обособени като апартаменти, както и всички останали необходими помещения. В съществуващата сграда на първи етаж могат да се обособят само два апартамента за по 5 ползватели с необходимите помещения - две двойни стаи и една единична със самостоятелни санитарни възли, коридор, дневна с кухненски бокс и мокро помещение. Двата апартамента са разделени от съществуващия коридор , като за общо помещение може да се ползва столовата. Липсва трети апартамент и необходимите помещения за персонал. На втори етаж се забелязва по- голям проблем от това, че освен липсващия трети апартамент за 5 ползвателя и помещения за персонал, липсва и помещението за общо събиране с площ около 40 кв.м. На първи етаж може да се използва за такова помещението на столовата, но на етаж 2 няма такова помещение.

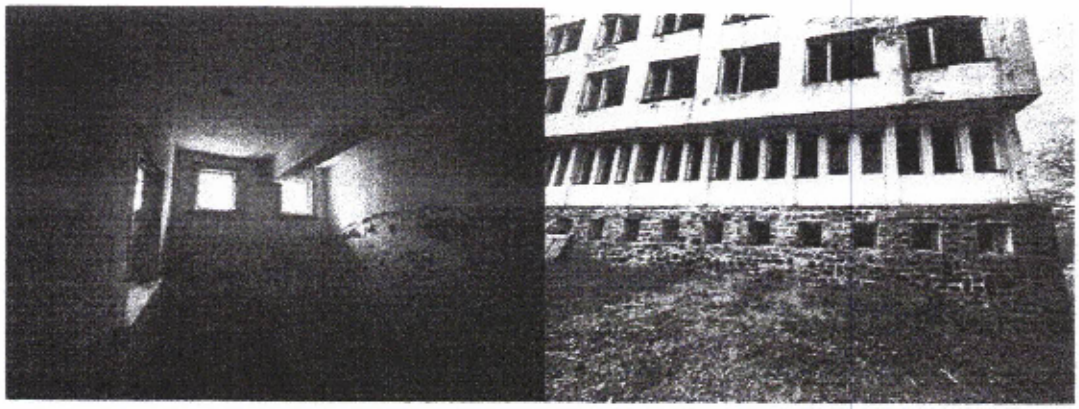
Съществуващата сграда разполага с един вход и едно стълбище, което обслужва всички етажи, а за нуждите на сградата за резидентна грижа са необходими два независими един от друг самостоятелни входа, които трябва да са достъпни съгласно Наредбата за хора в неравностойно положение. Необходимо е изграждане на друг самостоятелен вход, стълбище и асансьор за етаж втори.

Необходимите липсващи помещения от етаж едно и две, не могат да се разположат на трети етаж, защото е напълно недопустимо по програмата центровете да се разполагат в сгради на повече от два етажа. Важно е да отбележа, че съгласно Условията за кандидатстване и приложенията към тях, двата центъра са напълно независими един от друг и е необходимо всеки да разполага със самостоятелен вход. Недопустимо е двата центъра да ползват едно и също стълбище, както и общи пространства – коридори, както и да се допуска каквото и да е смесване на ползватели на двата центъра, смесване на потоци за зареждане на двата центъра и пресичане на пътища. Забраняват се и тераси над етаж 1, което значи премахване на терасите на етаж две. Не е възможен вариант за присвояване на терасите към помещенията ,

поради факта, че плочите на терасите са по-тънки от подовите плочи, компрометирани са и не биха издържали натоварване с нови оградни тухлени зидове. Съществуващият сутерен не е функционално свързан с центъра, поради което не е необходим.

На първи надземен етаж на северозападната фасада съществуващият външен зид е с дебелина 70 см , който се състои от 35 см каменен външен зид и вътрешен 25 см тухлен зид. По тази фасада на северозапад на първия етаж са били разположени основно санитарни помещения за персонал, душове, съблекални и технически помещения и съществуващите отвори в стената (прозорците) са с малки размери и с висока подпрозоречна височина. Предвид съществуващия носещ каменен зид, по указания на конструктор, не се допуска увеличаване на отворите за прозорци , което ще доведе до невъзможност там да се разположат спални помещения, поради невъзможността помещенията да се осветят съгласно нормативната уредба.

От горе изложеното става ясно , че на етаж едно , от северозападната страна на сградата не може да се разположи вторият апартамент, който предвиждахме на етажа.



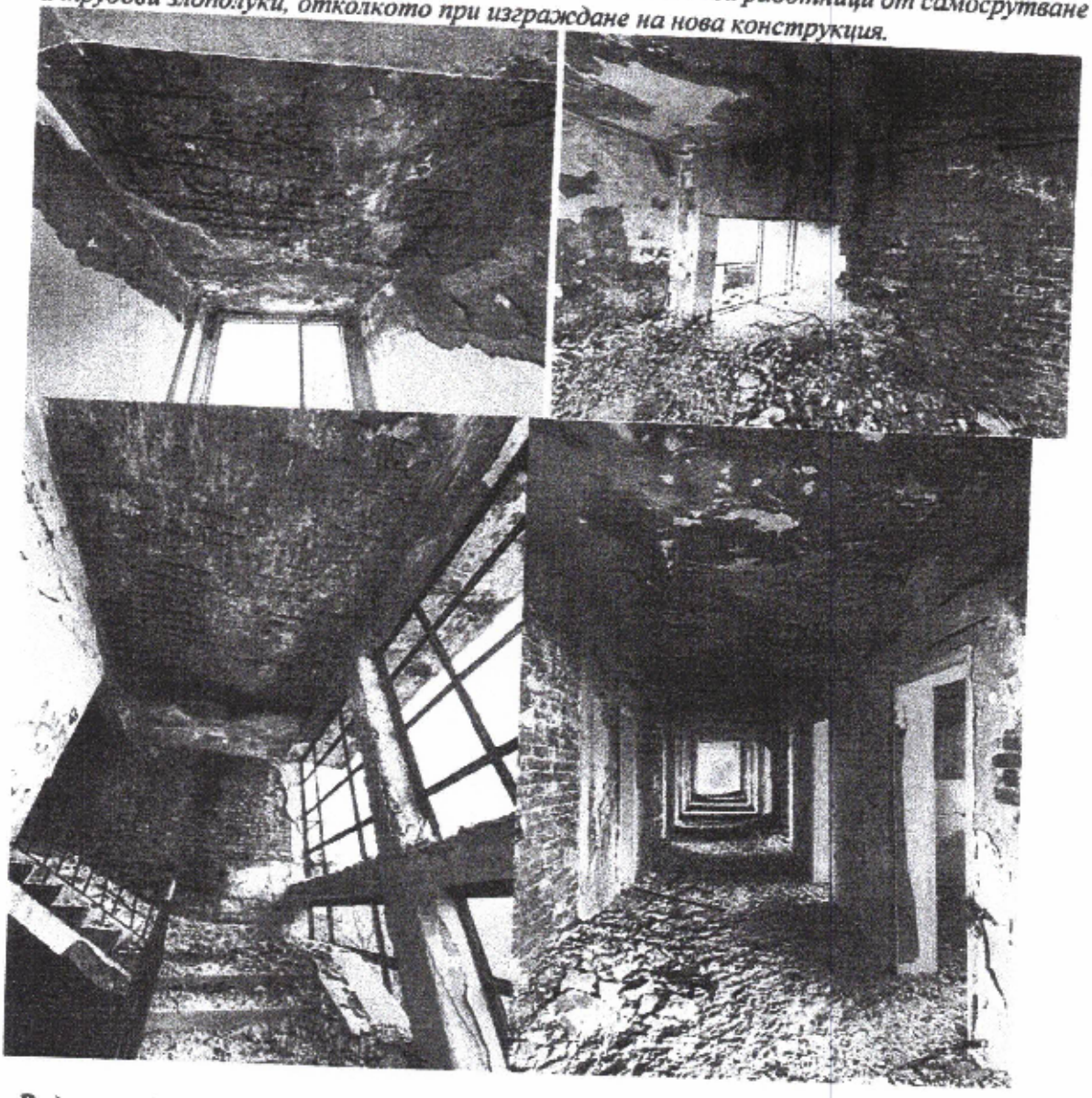
Конструктивно състояние на съществуващата сграда:

След огледа на място и консултации с лицензирани фирми – лаборатории, които изработват конструктивни обследвания на сгради, се потвърдиха нашите опасения относно състоянието на конструкцията и на носимоспособността на голяма част конструктивните елементи на съществуващата сградата . Констатирахме , че цялата таванска плоча на четвърти етаж, както и подовата плоча на същия етаж са сериозно компрометирани и провиснали. Същото е състоянието и на трираменното стълбище на всички етажи. Препоръчва се тяхното цялостно премахване. Това значи цялостно премахване на етаж четвърти и покрива на етаж три. Необходимо е направа на цялостно конструктивно обследване на всеки конструктивен елемент, както и на зидарията, което ще покаже елемент по елемент необходимостта от премахване и необходимост от допълнително укрепване.

На етаж трети и четвърти гредите по осите в стените между отделните помещения са с много по-голяма височина от тези на етаж 1, те са с със сечение от 12 см и височина до 1,2 м, като при измерване на светла височина под гредите, тя е под 1,6 м, което води до невъзможност за обединяване на съседни помещения.

Мнението на нашия екип строителни инженери, е че ще се наложи външно и вътрешно укрепване на сградата с нови колони и греди, възможно е усилване на плочите, изграждане на изцяло ново стълбище и това всичко ще представлява направа на нов стоманобетонов скелет на сграда, съизмерим с изграждане на нова конструкция. Това ще е все едно изграждаме нова конструкция на нова сграда, но в много по-неблагоприятни условия , като ще е необходимо изключително и само много по-скъп от

машинния ръчен труд, в постоянна повишена опасност за работници от самосрутване и трудови злополуки, отколкото при изграждане на нова конструкция.



Водопровод и канализация за имота

Съгласно становище издадено от „В[redacted]" [redacted] гр. Смолян ПИ с идентификатор 31111.28.55 по КК на гр. Златоград, м. „Липово", общ. Златоград няма водоснабдителни и канализационни съоръжения обслужвани от тях и е необходимо изграждане на нови. В своето становище „В[redacted]" [redacted] гр. Смолян предлагат водоснабдяването на имота и на сграда да стане от водопроводна мрежа на гр. Златоград, от края на улица С[redacted] С[redacted], до бивш Хлебозавод. Мястото на водозахранване е на отстояние от 3 км от ПИ идентификатор 31111.28.55. Този 3 км водопровод трябва да се изгради и финансира по отделна програма или друг източник за финансиране и за него трябва да се вземе разрешение за строеж по отделен технически проект, като първо се изготви и одобри ПУП -ПП (парцеларен план) и учреди право на преминаване , ако икономически най-изгодното трасе мине през частни имоти. По мнение на нашия проектантски екип, водопровод от 3км за захранване на една сграда е икономически неизгоден и неоправдан. Поради дългото трасе

стойността на изградения водопровод, ще е съизмерима със половината от стойността за изграждане на новата сграда.

Втория голям проблем, пред който сме изправени като проектантски екип, е липсваща канализационна мрежа. След направени изчисления от ВиК проектант, съгласно нормативната уредба се налага изграждане на водоплътна изгребна яма с обем 100м³ , която два пъти в месеца ще достига пълния си обем . Почистването на изгребната яма ще се поддържа от лицензирана фирма , опериращa в района , в случая една такава фирма е „[redacted] гр. Смолян. Тя ще извозва отпадните битови води до пречиствателната станция на гр. Златоград. Проблем при извозването на битовия отпадък ще бъде породен от обема на машините извозващи битовия отпадък. Стандартните камиони са с обем 6 куб. По наши изчисления 200 кубика отпадни води за месец от машини с обем от 6 кубика , означава всекидневно почистване на ямата, което от своя страна не е целесъобразно и икономически неизгодно. Това ни доведе до търсене на ново решение – проектиране и изграждане на пречиствателно съоръжение. За което е нужно изграждане на колектор до устието на реката или до градската канализационна мрежа.

Изграждане на ВиК инфраструктурата е задължителна, за да бъде въведен обектът в експлоатация.

Извод:

При така направените констатации се стига до извода , че за да се преведе сградата във вид, отговарящ на Функционални изисквания по отношение на материално-техническата база на услугите РГПЛПР към Условията за кандидатстване по процедурата и Наредбата за качество на социалните услуги и за да отговаря на съвременните конструктивните изисквания за носимоспособност и сеизмичност на сградите е необходимо да се съборят двата етажа – трети и четвърти. Да се изгради нова стоманобетонова конструкция за укрепване на сградата. Да се изгради нов скатен дървен или плосък покрив. Да се премахнат половината преградни стени на първи и втори етаж. Да се събори цялото стълбище, по цялата височина, по всички етажи. Да се свалят ръчно всички вътрешни мазилки по стените, като се извади всяка ВиК и Ел инсталация внимавайки да не се разрушат тухлените зидове. Да се свали изцяло тухления комин на северозападната фасада на двуетажната част на сградата. Всичко това представлява събаряне на над 60 % от съществуващата сграда, което събаряне не може да се прави с тежка техника, а в голямата си част ще се извършва от ръчен труд, с цел запазване на останалата част, което ще е допълнително оскъпяване.

Направихме КСС за цялостно събаряне на сградата (включително сутерен) с тежка машинна техника и КСС за частично събаряне с ръчен труд на 60% от сградата съгласно гореизложените доводи и се убедихме за пореден път в дългогодишната ни проектантска практика, че себестойността на двете дейности е съизмеримо равна.

Важно е да отбележа, че в тези изчисления не са включени дейностите по изолиране на съществуващия сутерен. Необходимо е да се изкопае терена навсякъде около сградата, което представлява изкоп с дълбочина около 3м, широчина мин. 1,5 м и оформяне на строителен откос с наклон 1:1,5- съгласувано с геолог. Да се открият целите сутеренни стени, да се хидро и топло изолират, да се постави защита на топлоизолацията от дренажна мембрана (фундалин), да се поставят дренажни тръби около сградата, да се дренира чакъл и да се оформят бетонови площадки по продължението на цялата сграда от всички страни. Цялото това хидроизолиране на сутеренни стени , е съизмеримо с изкоп за нов сутерен и хидроизолиране, което за

нуждите на програмата не е необходимо и при изграждане на нова сграда на свободен терен, тези строително-монтажни дейности няма да бъдат необходими.

За да спази всички Функционални изисквания по отношение на материално-техническата база на услугите РГПЛПР към Условията за кандидатстване по процедурата и Наредбата за качество на социалните услуги и за да може да има всички необходими помещения е необходимо да се проектира двуетажна пристройка , която за съжаление в останалото свободно пространство в имота няма да може да се разположи. Около съществуващата сграда има малко свободен терен, който е необходим за оформяне на дворно пространство за двата центъра.

Нашето експертно становище е, че е много по-целесъобразно и много по - евтино цялостното събаряне на сградата с тежка машинна техника, включително сутеренния етаж. Подготвяне за поетапно засипване на терена, трамбоване и уплътняване и направа на основи и изграждане на нова двуетажна сграда, изцяло над терена, отговаряща на Функционални изисквания по отношение на материално-техническата база на услугите РГПЛПР към Условията за кандидатстване по процедурата и Наредбата за качество на социалните услуги, с нова конструкция, отговаряща на съвременните норми за земетръс и товароносимост, без оскъпяване със сутерен и изолиране на сутерен. Новата сграда, която сме разработили на разчистения и съборен терен, функционално отговаря на всички изисквания на програмата и като разгъната площ на всеки етаж е по-малка от разгънатата площ на етаж едно и две на съществуващата сграда. При нова проектирана сграда, ще се освободи и по-голяма дворна площ за разходки, както и ще осигури свободна площ за изграждане на 100 куб. изгребна яма.

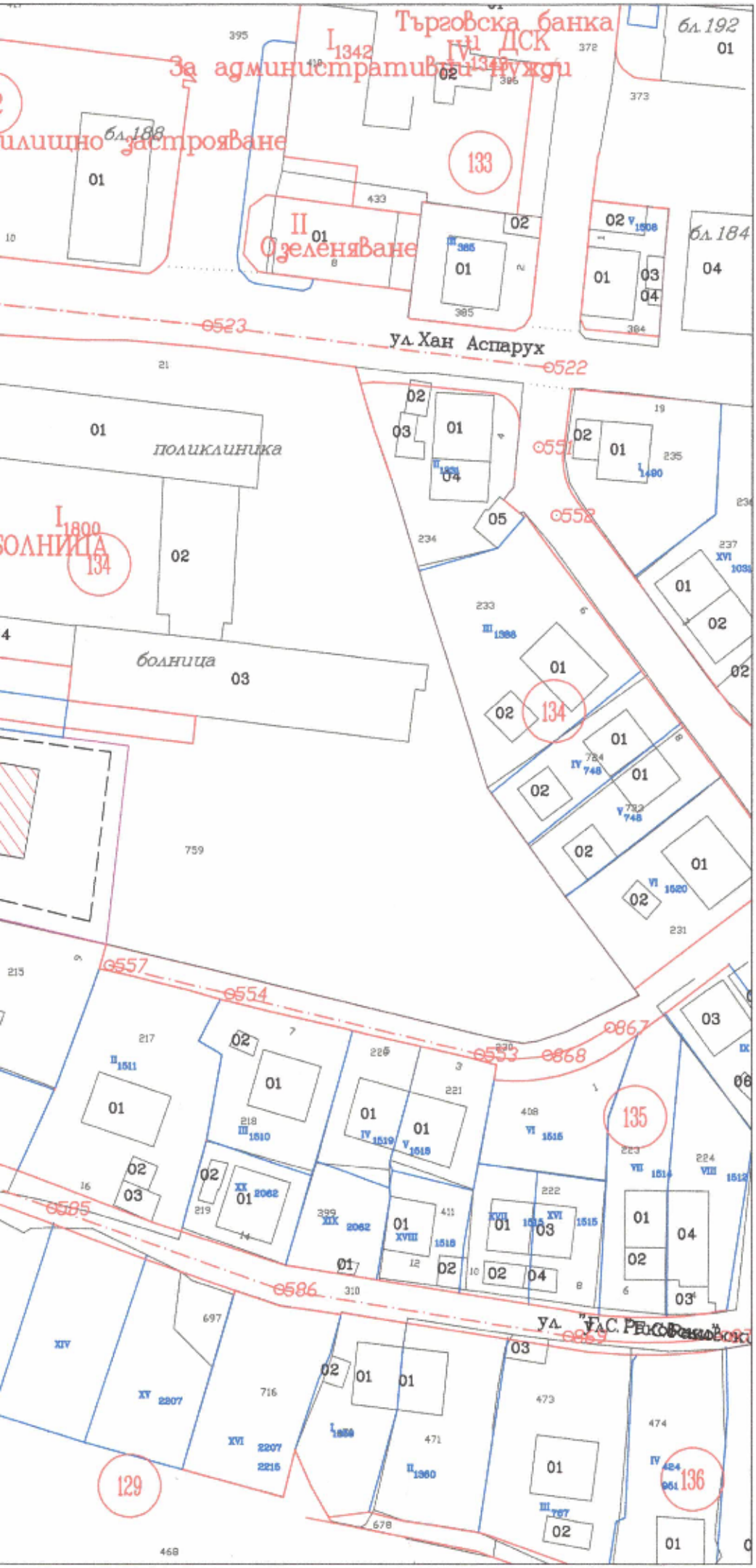
При не желание на Възложителя да събори изцяло съществуващата сграда, икономически по-целесъобразно е, да се потърси нов терен, незастроен, за разполагане на новата разработена двуетажна сграда отговаряща на всички изисквания. Имотът трябва да е урбанизиран, с мин. площ от 1200-1300 кв.м , да е със сравнително равнинен терен, да е в населено място със съществуваща водопроводна и канализационна система и да се избегне скъпото и сложно захранване с вода за битово-питейни нужди или изграждане на канализационни системи.

Прилагам разработено КСС за дейностите по частично и цялостно събаряне на сградата.

С уважение :

[redacted]


I
Хотел и ресторант
Поща и кино
КИНО
бл.189
131
Комплексно
ул.Хан Аспарух
I
детска градина
Г.С.Раковски
IX
VIII
01
02
03
IV
II
За производствено техническа база
на СП "ВиК" – Златоград
акт 186/14.12.1987 г.


Търговска банка
I 1342
IV ДСК
За административни нужди
бл.192
01
395
372
373
02
386
бл.188
01
133
433
II
01
Озеленяване
02
V 1508
бл.184
04
01
03
04
385
384
о523
ул.Хан Аспарух
о522
21
01
поликлиника
02
03
01
04
о551
19
02
01
235
I 1490
о558
05
234
I 1800
ОЛНИЦА
134
02
237
XVI
01
02
233
III 1388
01
02
134
01
IV 748
784
01
02
V 748
782
02
01
VI 1520
02
231
759
4
болница
03
215
о557
о554
о867
о553
о868
217
02
7
II 1511
01
01
226
3
221
01
01
IV 1519
V 1518
218
III 1510
408
VI 1516
135
223
224
VII 1514
VIII 1513
222
02
02
03
16
219
XX 2062
01
о585
389
XIX 2062
01
XVIII 1516
411
01
XVIII 1516
03
XVI 1515
01
04
02
01
12
02
10
02
04
8
6
03
о586
310
ул. "Ал.С. Ръковски"
о869
697
XIV
03
02
01
01
XV 2207
716
473
474
XVI 2207
2215
I 1359
471
II 1360
01
IV 424
961
136
129
678
468
02
01