

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: ПРЕУСТРОЙСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ НА ЗМЖ
В СЕМЕЕН ХОТЕЛ- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
М. "БАЛИНЦИ", ЗЕМЛИЩЕ НА ГР. ТЕТЕВЕН

Проектът е изготвен по искане на възложителя ЕООД на
основание скица № от Общинска служба по
земеделие и гори – гр. Тетевен с виза за проектиране, издадена на
05.11.2003 г. от главния архитект на Община Тетевен.
Обектът се намира в поземлен имот м. "Балинци",
землището на гр. Тетевен.

Съществуваща триетажна масивна сграда – бивш туристически
дом – се преустройва и реконструира за семеен хотел. В
ситуационното решение е предвидено и бъдещо разширение в
югозападна посока.

Основният подход към хотела ще бъде от съществуващ път от
запад, където са оформени паркинг с 12 паркоместа, зелени и цветни
площи с кътове за отдих. От запад ще става зареждането на
кухненския тракт към ресторанта, а входът за посетители е от
североизток, чрез съществуващо външно стълбище.

Приемното фоайе – дневен бар с рецепцията, стая за управител и
камериерски офис са разположени на кота +1,40 м.

На кота ±0,00 се намира кухнята, а залата на ресторанта е от
североизток с просторна тераса на кота -1,40 м, откъдето се разкрива
панорамен изглед към града.

Ресторантът има капацитет 40 места, като са обособени следните
помещения:

- Зала за хранене с площ 95,06 м²;
- Гардеробно преддверие с умивални и тоалетни за посетители с обща площ 21,70 м²;
- Мокър бюфет с площ 9,08 м²;
- Склад към мокрия бюфет с площ 2,38 м²;
- Склад – приемане на продукти с площ 5,06 м²;
- Склад продукти с площ 5,62 м²;
- Склад продукти с хладилни камери с обща площ 7,88 м²;

- Дезинфекция на яйца с площ 2,08 м²;
- Подготвитена за месо и риба с площ 6,15 м²;
- Подготвитена за зеленчуци с площ 5,66 м²;
- Топла кухня с площ 18,42 м²;
- Умивалня – кухненски съдове с площ 3,57 м²;
- Умивалня – съдове от залата с площ 13,06 м²;
- Помещение за отпадъци с площ 3,38 м²;
- Гардеробно помещение за персонала с площ 4,60 м²;
- Умивалня за персонала с площ 1,52 м²;
- Баня за персонала с площ 2,80 м²;
- Тоалетна за персонала с площ 2,80 м²;
- Стая за почивка на персонала с площ 11,57 м².

Цялата съществуваща сграда е решена на полунива, по тази причина връзката между ресторанта и кухнята ще се осъществява през вътрешното стълбище.

На хотелския етаж на кота +2,80 м са предвидени 3 стаи с по 2 легла и един апартамент. На кота +4,20 м се намират 2 апартамента, а на +5,60 м – 3 стаи с по 2 легла и един апартамент.

С увеличаване на надзиди при условията на чл.74, ал.1 и 2 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и на чл.24 от ЗУТ, без да се променя характерът на застрояване (ниско – с височина до 10 м) е получен мансарден хотелски етаж на кота +8,40 м с 3 стаи с по 2 легла и 3 апартамента.

Общият брой на леглата в семейния хотел е 32. Всички стаи и апартаменти са със самостоятелен санитарен възел и антре с вграден гардероб.

В съществуващия сутерен са разположени котелно помещение със склад за гориво и сгурийно, бойлерно и помещение за главно ел. табло.

Светлата височина на всички хотелски етажи и на кухненския блок е 2,64 м.

Съществуващата покривна конструкция на триетажната масивна сграда е дървена, покритието е от керемиди. Тъй като не е възможно изпълнение на стоманобетонна покривна плоча от конструктивни съображения, новата покривна конструкция също е дървена, с покритие от бардолин и топлоизолация от минерална вата. Предвидена е двойна защита на покривната конструкция – чрез окачен таван от пожароустойчив гипсокартон и полагане на втори пласт пожароустойчив гипсокартон непосредствено под дървената конструкция.

Съществуващото стълбище в сградата е вътрешно, без естествено осветление и вентилация. Вратите към стълбищната клетка ще бъдат самозатварящи се димоуплътнени. Освен това на покрива е предвидена табакера за горно осветление с площ 1,50 м², изпълняваща функцията и на димен люк.

При проектирането на хотелската част са взети предвид изискванията на Наредба 1998 г. за категоризация на туристическите обекти за семеен хотел категория две звезди.

Ресторантската част е съобразена с "Норми и правила за проектиране на заведения за обществено хранене".

Асортиментът на ресторанта ще включва: супи, салати, топли и студени предястия, панировки и аламинути, топли ястия, скара, десерти, кафе, чай, всички видове алкохолни и безалкохолни напитки.

Застроена площ – 325,80 м².

Разгъната застроена площ – 1363,23 м².

Застроен обем – 3898,62 м³.