

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. РАЗПОЛОЖЕНИЕ И ДОСТЪП ДО ИМОТА

След направен внимателен анализ на същ. среда, ослънчаване, растителност, шумови източници и достъп е избрано сградата да се разположи в близост до северо-западната и северо-източната граница на имота.

По този начин се освобождава максимално пространство за южен двор и се осигурява възможно най-добро ослънчаване на работните помещения.

Въпреки ограниченият достъп от улица Прилеп, е постигнато разделяна на автомобилен и пешеходен трафик, като подходите за подземния паркинг са изнесени отново покрай северо-западната и североизточната граница на имота.

2. ОБЕМНО РЕШЕНИЕ

Формата на сградата е продиктувана от няколко основни фактора:

- Запазване на максимален брой дървета в добро състояние;
- Осигуряване на оптимално естествено осветление на помещенията;
- Осигуряване на допълнителни зони за игра и рекреация на различни нива (покривни тераси);
- Търсенето на плавен и спокоен обем, за да се избегне агресивна среда;

В следствие на всички тези принципи е постигната приветлива и лесно вписваща се в средата форма на новата сграда на Карин Дом

3. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ

В съответствие с изискванията за достъп и комуникация, на три надземни етажа логично са групирани основните функции на Карин дом.

Етаж 01:

На партерен етаж са разположени основните звена, изискващи самостоятелни входи, като в същото време е осигурена и вътрешна връзка между тях:

1. Център Монтесори;
2. Медицински Център;
3. Приемна;
4. Хидротерапевтичен блок;
5. Хизиотерапия;

Подходите към трите самостоятелни входа за зони 1, 2 и 3 са визуално лесно разпознаваеми от общото външно пространство.

Светлата височина на този етаж е 3.50 м.

Етаж 02:

На ниво +4,00 са разположени:

1. Център за семейно –медирана интервенция
2. Център за диагностика и терапия
3. Център за рана интервенция

От общите части на това ниво има достъп до 2 външни площадки за рекреация и игра. Външните площадки са защитени с парапет с височина 140 см и всички зони за игра са отдръпнати на безопасни отстояния от парапета.

Етаж 03:

На ниво +7,50 са разположение:

1. Администрация

2.Обучителен център

От зоните за кафе-пауза и кухня на тези две звена е осигурен достъп до покривни пространства за рекреация .

4.ФАСАДНО РЕШЕНИЕ

При фасадното решение са използвани естествени материали :

- Боядисана дървена обшивка в пастелни цветове ;
- Фиброциментови плоскости ;

В близост до изхода към двора от център Монтесори е осигурена модулна стена за рапзолагане на различни сензорни материали .

5.ИНСТАЛАЦИИ

Предвижда се отопление на газ и охлаждане с централна климатична система .

За да се минимизира нуждата от изкуствено охлаждане се предвижда външна слънцезащита , с което се намалят разходите за охлаждане с около 40% .Със същата цел е използвано озеленяване на покривите със седумни модулни елементи – този тип зелени покриви на изискват система за поливане и поддръжка и не натоварват конструкцията допълнително, тъй като общата дебелина на пласта е 7 см .

6.КОНСТРУКЦИЯ

Предвижда се изпълнението на сградата да се осъществи със стоманобетонна скелетна конструкция.Специфичната форма на обема спомага за оздравяването на конструкцията и подпорните разстояния са подбрани така, че да осигурят минимален брой подпорни елементи във вътрешността на сградата и съответно максимална флексабилност на помещенията .

7.БЮДЖЕТ

Остойностяването на проекта на етап концепция е направено на база средни цени за строителство, съобразени с използваните материали .

Строително-монтажни работи до акт 16 : 587 000 Е (250 Е/м2)

Довършителни работи интериор (под, стени , таван, специфични мебели) : 350 000 Е

Оформяне външно пространство , площадки ,озеленяване : 200 000 Е

Проектиране до фаза технически проект за

пълен пакет специалности за разрешение за строеж : 40 000 Е

Проектиране на фаза работен проект и авторски надзор : 35 000 Е

Проектиране на интериор : 25 000 Е

Допълнителни разходи : Надзор, такси по съгласуване и т.н. 15 000 Е

Обща стойност : 1 252 000 Е без ДДС

При така зададеният бюджет има аванс от 10% до максималната стойност зададена в конкурсната програма .

EXPLANATORY NOTE

1. LOCATION AND ACCESS TO THE PROPERTY

After careful analysis of the existing environment, sun exposure, existing plants, noise sources and accessibility, it is decided to locate the building near the northwest and northeast boundary of the property.

In this way the maximum space for the south yard is freed up and the best lighting of the work premises is found.

Even though access from Prilep Street is restricted, separation of car and pedestrian traffic have been achieved, with parking ramp being located along the northwest and northeast borders of the property.

2. VOLUME SOLUTION

The shape of the building is dictated by several major factors:

- Keeping the maximum number of trees in good condition;
- Provision of optimum natural lighting of the premises;
- Provision of additional play and recreation areas at different levels (roof terraces);
- Demand for a smooth and quiet volume to avoid an aggressive environment;

Following on from all these principles, a caring and easy-to-see fit in the middle of the new Karin Dom building has been achieved

3. FUNCTION

In accordance with the requirements for access and communication, the main functions of Karin Dom are logically grouped on three floors above ground.

Floor 01:

The main units requiring separate entrances are located on the ground floor, while at the same time an internal connection is provided between them:

1. Montessori Center;
2. Medical Center;
3. Reception;
4. Hydrotherapy unit;
5. Physiotherapy;

The approaches to the three separate entrances to zones 1, 2 and 3 are visually easily recognizable from the common outer space.

The light altitude of this floor is 3.50 m.

Floor 02:

At the level of +4.00 are located:

1. Center for family-mediated intervention
2. Diagnostic and therapy center
3. Early intervention center

From the common areas at this level there is access to 2 outdoor playgrounds and outdoor playgrounds. The outdoor playgrounds are protected by a 140 cm high railing and all play areas are pulled away at safe distances from the railing.

Floor 03:

At the level of + 7.50 there are:

1. Administration
2. Training center

From the coffee break and kitchen areas, these two units have access to rooftop recreational areas.

4. FACADE SOLUTION

Natural materials are used in the facade solution:

- Painted wood paneling in pastel colors;
- Fibro-cement boards;

A modular wall is provided near the exit to the courtyard of Montessori center to accommodate a variety of sensory materials.

5. INSTALLATIONS

Gas heating and cooling with a central air-conditioning system are planned.

In order to minimize the need for artificial cooling, external sunshades are provided, reducing cooling costs by about 40%. For the same purpose, sedum roofs with modular elements is used - this type of green roofs do not require a watering and maintenance system and do not overload the structure as the total thickness of the layer is 7 cm.

6. STRUCTURE

It is envisaged that the construction of the building will be realized with a reinforced concrete skeletal structure.

The specific shape of the volume helps to strengthen the structure and retaining distances are selected to provide a minimum number of retaining elements inside the building and therefore maximum flexibility of the premises.

7. BUDGET

The evaluation of the project at the concept stage is made on the basis of average construction prices, according to the materials used.

Construction works up to Act 16:	587 000 E (250 E / m ²)
Finishing works interior (floor, walls, ceiling, specific furniture):	350 000 E
Exterior design, playgrounds, landscaping:	200 000 E
Up to Phase Design Technical Design for	
Complete package of specialties for building permit:	40 000 E
Work design and supervision:	35 000 E
Interior Design:	25,000 E
Additional costs: Nadzor, reconciliation fees, etc.	15,000 E

Total value: 1 252 000 E excluding VAT

With the budget so set, there is a contingency of 10% to the maximum value set in the competition program.