



ARRANGE CONSULT PROJECT LTD. / Арейндж Консулт Проект ООД  
Sofia 1111, 48 Nikolay Kopernik str. Bulgaria /София 1111, ул.„Николай Коперник“ 48  
Phone: xx359 (0)878-688-822; xx359 (0)887-923-134  
e-mail: [arrange.cp@gmail.com](mailto:arrange.cp@gmail.com), [dtch@abv.bg](mailto:dtch@abv.bg) web: [www.acproject.bg](http://www.acproject.bg)

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ - СО
ОБЕКТ:	КОНСТРУКТИВНО - УКРЕПИТЕЛНИ РАБОТИ НА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА - КМЕТСТВО, ЗДРАВНА СЛУЖБА И ЧИТАЛИЩЕ, С. НЕГОВАН, РАЙОН "НОВИ ИСКЪР - СО"
ФАЗА:	РАБОТЕН ПРОЕКТ
ЧАСТ:	АРХИТЕКТУРА

ПРОЕКТАНТИ:

Част Архитектура .....

Арх. Д. Чокоева

Част Конструкции.....

Инж. Д. Ранчев

Част „Електро“ .....

Инж. М. Ямаков

Част „ВиК“.....

Инж. В. Карауланова

Част „Геодезия“.....

Инж. В. Николов

София, Октомври 2018

# СЪДЪРЖАНИЕ

---

1. ЧЕЛЕН ЛИСТ
2. СЪДЪРЖАНИЕ
3. УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
4. ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА – АРХИТЕКТУРА
5. КОЛИЧЕСТВЕНО – СТОЙНОСТНА СМЕТКА
6. СПЕЦИФИКАЦИЯ – ДОГРАМА
7. СПЕЦИФИКАЦИЯ – ВРАТИ

## ЧЕРТЕЖИ

- 1 СИТУАЦИЯ
- 2 ЗАСНЕМАНЕ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ – ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ  
КОТА  $\pm 0,00$
- 3 ЗАСНЕМАНЕ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ – ЕТАЖ 1 КОТА +2,20
- 4 ЗАСНЕМАНЕ ПОКРИВ
- 5 ЗАСНЕМАНЕ РАЗРЕЗИ А-А, Б-Б, В-В
- 6 ЗАСНЕМАНЕ ФАСАДИ
- 7 ПРОМЕНИ - ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ КОТА  $\pm 0,00$
- 8 РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ – ПРИЗЕМЕН ЕТАЖ КОТА  $\pm 0,00$
- 9 РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ – ЕТАЖ 1 КОТА +2,20
- 10 ПЛАН ПОКРИВ
- 11 РАЗРЕЗИ А-А, Б-Б, В-В
- 12 ФАСАДИ

# **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ**

## **ОБЕКТ:**

**КОНСТРУКТИВНО - УКРЕПИТЕЛНИ РАБОТИ НА  
АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА - КМЕТСТВО, ЗДРАВНА  
СЛУЖБА И ЧИТАЛИЩЕ, с. Негован, район "Нови Искър - СО"**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ - СО**

**ПРОЕКТАНТ : АРЕЙНДЖ КОНСУЛТ ПРОЕКТ ООД**

## **ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**

фаза: РАБОТЕН ПРОЕКТ

част: АРХИТЕКТУРА

### **I. ОСНОВАНИЕ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТА**

Настоящият проект е разработен въз основа на задание за обем и съдържание от Възложителя Район „Нови Искър“ - СО за изготвяне на работен проект „Конструктивно – укрепителни работи на административна сграда – кметство, здравна служба и читалище, с. Негован, район „Нови Искър“ – СО, с което да се предвидят конкретни дейности за ремонт на елементи на част от сградата, предвидена за читалище, в съответствие с докладите за резултатите от конструктивно обследване и оценка съответствие на строежа.

### **II. СИТУАЦИЯ И СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ**

Административната сграда – кметство, здравна служба и читалище, с. Негован, район „Нови Искър“ – СО е разположена в поземлен имот с идентификатор 51250.5714.290. УПИ I, кв. 24 по регулационния план на с. Негован, с административен адрес ул. „Васил Левски“ № 35, с. Негован, СО – район „Нови Искър“, област София град. Тя е публично общинска собственост с АОС №2981 от 15.10.2012 г.

Читалищната сградата, предмет на настоящата разработка, се използва за обществени мероприятия за култура и изкуства. В план има начупена, неправилна П образна форма. Построена е в периода 1927 – 1930 г.

Читалището ползва едноетажна сграда, без сутерен, като в югозападната част / към ул. „Васил Левски“ / има зона с приземен и първи етаж. Сградата е разположена в равният терен. Фундирана е на ивични основи от каменна зидаря, разположени по външни и вътрешни носещи тухлени стени. На кота ± 0,00 е изпълнена армирата бетонова настилка, която в салона е изпълнена на стъпала. Основите са в задоволително състояние и със запазена носимоспособност.

Конструкцията е масивна с носещи тухлени стени и дървен гредоред, като стоманобетонни са само някои части – двуетажното стълбище в югозападната част на сградата и балконът в салона. Залата е с капацитет до 100 места за посетители.

Основните подходи към сградата са няколко. От югозапад сградата има три входа: Главен директно към зрителната зала, Служебен вход към стълбището от приземен към първи етаж, два входа към отделно обособено помещение на приземно ниво / един от югозапад от ул. „Васил Левски“ и един от югоизток от вътрешния двор. От вътрешния двор сградата има още два вход- изхода, единият от североизток директно към зрителната зала , втория вход е към библиотеката.

С сградата са разположени следните помещения:

- На кота  $\pm 0.00$ : зрителна зала и сцена на салон. Подът на залата е изпълнен с низходяща денивелация към сцената – на три нива 0.00, - 0.20 и -0.40. Сцената, намираща се в салона, е със стоманобенова конструкция, разположена на кота +0.40. Стъпалата, осигуряващи достъп до сцената, са стоманобетонни. От сцената има вътрешна връзка към складово помещение за реквизит, което от своя страна има и достъп отвън, през коридор и вход от вътрешния двор. На приземно ниво, на кота 0,00 е разположена и библиотека, вход от югоизход, през вътрешния двор.
- На кота +2,20 се намира балкон към зрителната зала, а на кота +2,50 е разположена стая за почивка.

Външните стени на сградата са с дебелина 38 см., носещи, изпълнени от еденична тухла. От вън стените са с пръскана мазилка, а от вътре с варова мазилка и финиш от боя.

Вътрешните стени – преградни носещи тухлени стени с дебелина 25 см., двустранно измазани с варова мазилка и шпакловка и финишно покритие според предназначението на помещението.

Стоманобетоновите елементи нямат пукнатини и деформации, армировката е с необходимото бетоново покритие. Тухлените стени са с единични пукнатини на места като дървената покривна конструкция съпла на тухления зид директно, без стоманобетонов пояс. Тухлените зидове не са обрामчени с колони и пояси.

Дограмата (вътрешна и външна) е разнообразна, а именно: старата, първоначално монтирана фасадна дограма – дървена двукатни прозорци и дъвени таблени вход врати: метални врати с метална решетка – плътни , с или без осъвление и два ПВЦ прозорци на библиотеката.

Покривът на сградата е скатен, с дървена покривна конструкция от полове, столици, ребра, по наклона и укрепващи клещи и подкоси. Дървената покривна конструкция над салона е висяща. По тавана е изпълнен каратаван от летви, наковани от основните греди.

Над салона каратаванът е подменен с обшивка от ЛТ- ламарина. Покривното покритие е от керемиди. Отводняването на покрива е външно, посредством олуци и водосточни тръби.

Покривната конструкция стъпва директно на носещите тухлени стени. Тя е в лошо състояние, не е поддържана, със загнили и провиснали дървени елементи и обшивки, с изгнила и опадала на места обшивка на стрехите. На много места се наблюдава теч през покрива – в зоната зад сцената, в библиотеката и по всички стрехи. Каратаванът в посочените зони е изгнил, деформиран и с опасност от падане. Има липса на керемиди в покривната улама. Олуците са корозирали.

Покривната конструкция няма необходимата носимоспособност за поемане на вертикални натоварвания и състоянието и носи риск при експлоатация.

Няма изпълнени сградни В и К инсталации. Няма вътрешен санитарен възел.

Ел. захранването на сградата е осъществено от въздушна мрежа на ЧЕЗ „Разпределение България“ АД, минава в близост до сградата. Захранването на сградата е от главно вътрешно електромерно табло, монтирано на стоманобетонен стълб. Монирани са следните вътрешни инсталации: електрически табла и захранващи линии, осветителна инсталация, силова инсталация (контакти - общи нужди).

В помещенията има частично подменени ел. ключове, контакти и осветителни тела.

Инсталацията е силно амортизирана и на места нефункционира.

Отоплението е с локални електрически уреди.

Около сградата са изпълнени тротоарни настилки от тротоарни плочи или бетонни настилки. Откъм двора бетонната настилка е силно напукана и обрушена. Тротоарните настилки на места са слегнали, разместени и повдигнати, вследствие слягане на сградите. Посочените деформации позволяват проникване на вода към основите и влошаване на тяхното състояние.

### III. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ

Настоящия работен проект предвижда конструктивно укрепване, и превеждане на сградата съответствие на изискванията на чл. 169 от ЗУТ по отношение съществените изисквания за безопасна експлоатация; хигиена, опазване здравето и живота на хората; енергийна ефективност- икономия на енергия и топлосъхранение; достъпна среда и пр.:

- С настоящия проект се предвижда изпълнение на обрамчващи стоманобетонни колони, греди и пояси около тухлените стени за укрепване на същите при поемане на вертикалните и хоризонтални товари. Предвижда се и изпълнение на изцяло нова дървена покривна конструкция, състояща се от дървени колони (попове), билни и подложни столици, маии, ребра по наклона и укрепващи подкоси и клеци. Запазва се формата и покривните наклони.
- С настоящия работен проект се предвижда сградата да бъде приведена в съответствие с изискванията на Наредба № 4/01.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, вкл. за хората с увреждания. През съществуващ страничен вход /от североизток/ от вътрешния двор към зрителната зала е осигурен достъпен подход за хора в неравностойно положение, които през рампа с наклон от 2% достигат до предвидените за тях зрителни места. По този начин се преодолява денивалациата от 5 см. от нивото на терена във вътрешния двор, до кота  $\pm 0.00$  на зрителната зала. На същата кота  $\pm 0.00$  е предвиден достъп до новопроетирана тоалетна за посетители.  
Съществуващо общо помещение разположено в югоизточната част на сградата, с пряк достъп от зрителната зала е преустроено в гардеробно помещение с тоалетна за посетители, изцяло съобразена с изискванията на Наредба 4 за хора в неравностойно положение.
- В зрителната зала се предвижда поставяне на нови настилки от естествени материали /паркет, дюшеме/, а на окачения таван – акустични пана, по стените е необходимо да бъде поставена нова ламперия. Всички тези промени ще създадат комфорт на посетителите и ще подобрят акустиката при провеждане на културни и музикални мероприятия.
- Общото помещение между сцената и библиотеката е преустроено, като е предвидено да се обособят няколко нови помещения: Помещение за сценични атрибути с пряк подход към сцената; Две помещения за съблекални /мъже, жени/, които при липса на мероприятия биха могли да се използват за самостоятелни читални; втора за сградата тоалетна, която е предвидено да бъде използвана от сценични изпълнители, служебни лица и посетители на библиотеката.
- Предвижда се сградата да бъде топлоизолирана по външните стени с EPS, с коефициент на топлопроводност  $\lambda = 0.032 \text{ W/mK}$  и  $d = 8 \text{ cm}$ , а отвън да бъде изпълнена минерална мазилка
- Предвижда се полагане, от долната страна на покривната конструкция на  $301 \text{ m}^2$ , минерална вата, с коефициент на топлопроводност  $\lambda = 0.035 \text{ W/mK}$  и  $d = 8 \text{ cm}$ ; клас реакция на огън съгласно чл. 14 (4) от Наредба № 13-1971 от 29.10.2009г.

- Предвижда се подмяна на съществуващите дървени прозорци, (общо 20 m<sup>2</sup>) с PVC профил с двоен стъклопакет с общ коефициент на топлопреминаване на цялата сглобка  $U = 1.40 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Предвижда се да се подмени компрометираната вътрешна дограма. Вратите е необходимо да се отворят по пътя на евакуация, а на крайните изходи на сградата да се монтират брави тип "антипаник".
- Подмяна на съществуващите дървени и метални врати, (общо 15 m<sup>2</sup>) с Al профил с двоен стъклопакет или плътен термопанел с общ коефициент на топлопреминаване на цялата сглобка  $U = 1.70 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Над главните входове на сградата са проектирани леки, защитни козирки.
- Довършителните работи в помещенията трябва да бъдат съобразени с функционалното предназначение на сградата и отделните помещения в нея.
- Стълбищните парапети са проектирани да отговарят на БДС 8267–86 "Стълби и стълбища за жилищни и обществени сгради. Основни изисквания". Предвидено е да се надградят до необходимата височина.
- Външните стълбища са проектирани с подходяща височина за достъп до обществени сгради. Предвижда се да се постави гранитогрес на повърнините им.
- Предвижда се да се поставят нови олуци и водосточни тръби.
- Вертикалната планировка се предвижда да бъде изпълнена с водоплътни тротоарни настилки. Към уличната регулация се предвижда да бъде завършен тротоара с асфалтово покритие, а вътрешния двор да бъде изпълнен с площадни плочи, като всички наклони са съобразени с правилното отводняване и изискванията на Наредба № 4/01.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, вкл. за хората с увреждания.

Подробни сведения за СК, ЕЛ, ВиК, и други касаещи „инженерните системи“ на сградата могат да се намерят в частите на проекта по отделните специалности.

## **ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:**

ЗП	312.45 m <sup>2</sup>
РЗП	387.52 m <sup>2</sup>

Октомври 2018 г.  
гр. София

Съставил:.....  
/АРХ. ДЕСИСЛАВА ЧОКОЕВА/