



София, р-н Оборище, ул. “Алеко Константинов” N3-5, партер, офис 2

0887 84 04 74, 0899 82 11 71, www.vgarch.com, contact@vgarch.com

**Е К З Е К У Т И В Н О З А С Н Е М А Н Е**

**ОБЕКТ: НАРОДНО ЧИТАЛИЩЕ "ПАИСИЙ ХИЛЕНДАРСКИ- 1870"**

**ПИ 02508.82.167, УПИ XII-80, КВ.193, ПО ПЛАНА НА ГР.БАЛЧИК**

**АДРЕС: ПЛОЩАД "21 СЕПТЕМВРИ" N7, ГР. БАЛЧИК, ОБЩИНА БАЛЧИК**

**ФАЗА: ЕКЗЕКУТИВНО ЗАСНЕМАНЕ**

**ЧАСТ: АРХИТЕКТУРА**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА БАЛЧИК**

Проектант:...............................................

**арх. Цветомир Ценков**

Проектант:...............................................

**арх. Момчил Владимиров**

март, 2023 г. Управител: ................................

София **арх. Момчил Владимиров**

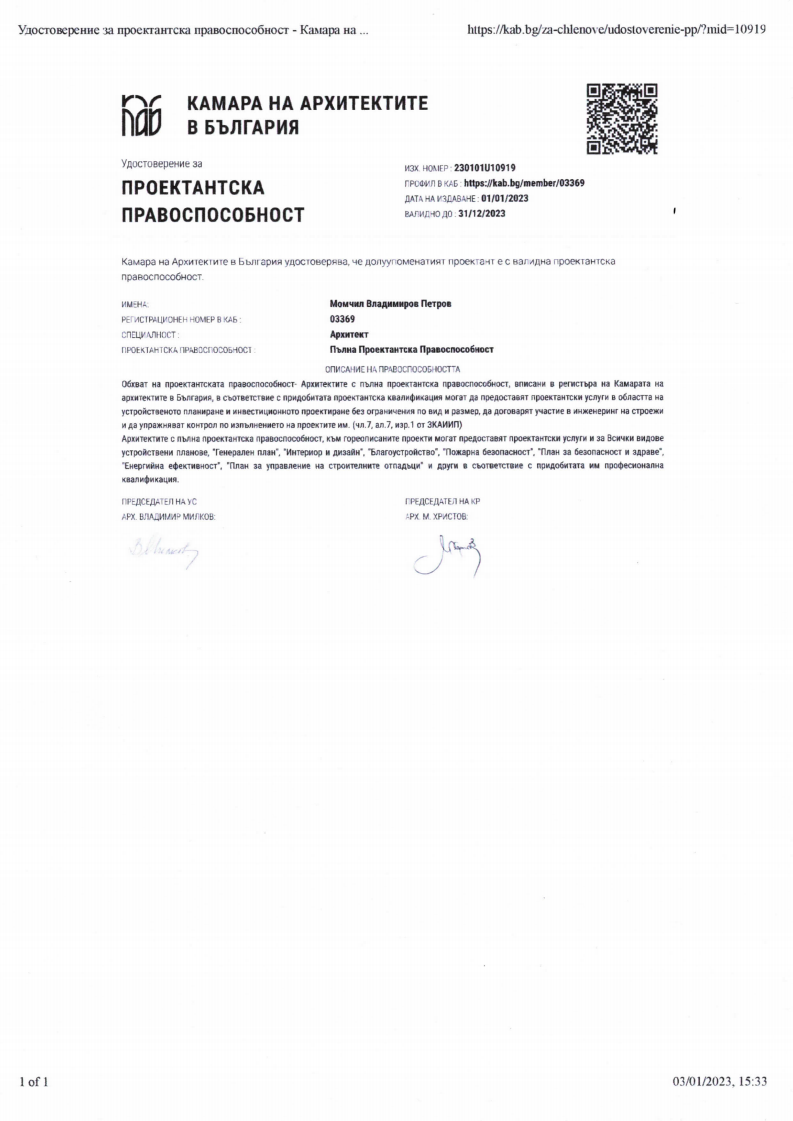
**Съдържание**

1. Удостоверение за пълна проектантска правоспособност
2. Обяснителна записка
3. Чертежи:
   1. Ситуация
   2. Разпределение подземен етаж кота -2.70;

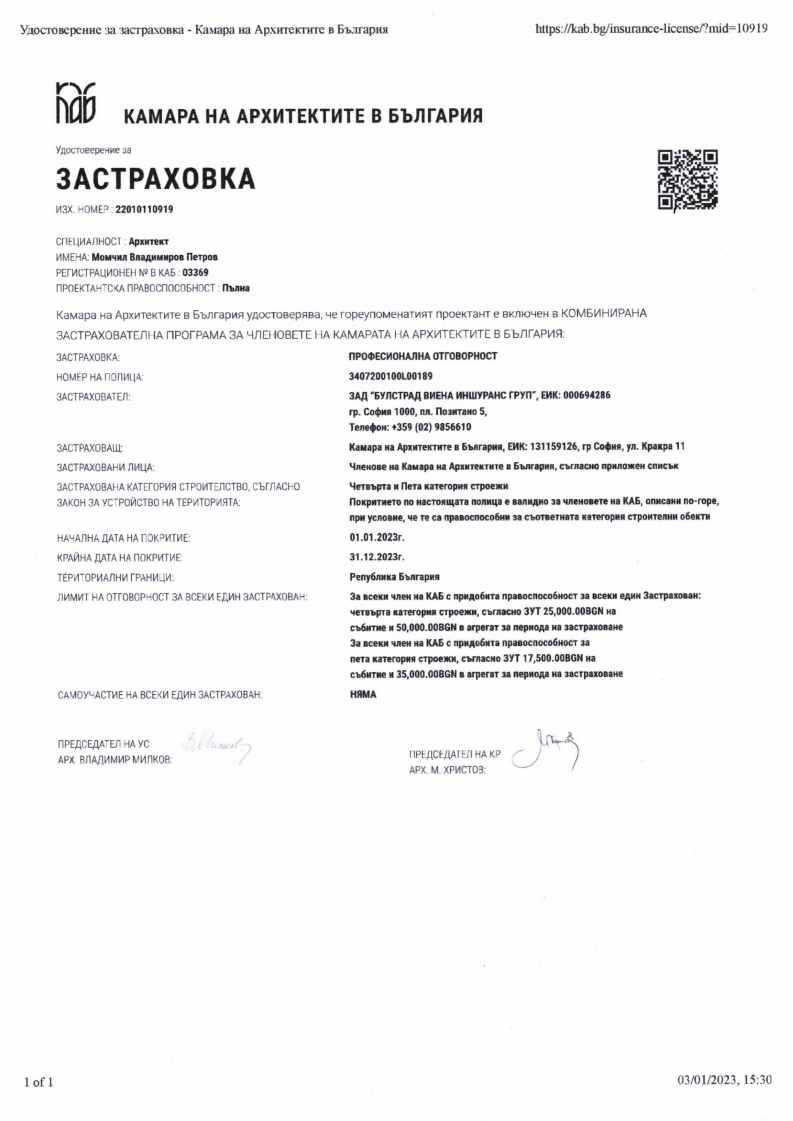
Разпределение партерен етаж кота ± 0.00;+0.60

* 1. Разпределение първи етаж над партер кота +3.80;+4.70
  2. Разпределение втори етаж кота +7.30;
  3. План покрив;
  4. Вертикален разрез А-А,
  5. Вертикален разрез Б-Б;
  6. Вертикален разрез В-В;
  7. Фасада Юг;
  8. Фасада Изток;
  9. Фасада Север;
  10. Фасада Запад;
  11. Спецификации дограма

Важи за обект: **НАРОДНО ЧИТАЛИЩЕ "ПАИСИЙ ХИЛЕНДАРСКИ- 1870", ПИ 02508.82.167, УПИ XII-80, КВ.193, ПО ПЛАНА НА ГР. БАЛЧИК  
АДРЕС: ПЛОЩАД "21 СЕПТЕМВРИ" N7, ГР. БАЛЧИК, ОБЩИНА БАЛЧИК**





****

ОБЕКТ: НАРОДНО ЧИТАЛИЩЕ "ПАИСИЙ ХИЛЕНДАРСКИ- 1870", ПИ 02508.82.167, УПИ XII-80, КВ.193, ПО ПЛАНА НА ГР. БАЛЧИК

АДРЕС: ПЛОЩАД "21 СЕПТЕМВРИ" N7, ГР. БАЛЧИК, ОБЩИНА БАЛЧИК

ЧАСТ: АРХИТЕКТУРА

**ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**

Настоящето архитектурно заснемане е изготвено по искане на Възложителя и съгласно изискванията на чл. 2, ал. 1 и 2 на “Наредба № 5 за техническите паспорти на строежите“ за нуждите за изготвяне на технически паспорт. Дейностите по техническо обследване на обекта включва посещение на място и подробно контролно архитектурно заснемане. Документацията се състои от чертежи и обяснителна записка.

За извършване на заснемането са ползвани копия на чертежи от досието на сградата за която се съхраняват чертежи от 1964 и от 1984 г.

На база извършен оглед и подробни измервания са събрани необходимите технически данни и е изготвено архитектурно заснемане на сградата с отразяване на текущото ѝ състояние и всички извършени промени по фасадите и в разпределенията по време на експлоатацията ѝ. Архитектурното заснемане е приложено към изготвения доклад за техническо обследване на хартиен и електронен носител

1. **ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА**

**1.1.Типология, история, административни данни**

Обектът на настоящото заснемане е обществена сграда – общинско читалище "Паисий хилендарски- 1870", находящо се в ПИ 02508.82.167, УПИ XII-80, кв.193 по плана на град Балчик.

Сградата е построена по проект изготвен от Окръжна проектантска организация Толбухин и одобрен на 01.12.1961 г , с име „Културен дом с 600 места – град Балчик“. Завършена и въведена в експлоатация е през 1965 г. с акт за приемане от 25.06.1965 г.

За сградата е представен Акт N3366/ 30.10.2008 г. за частна общинска собственост.

За ПИ 02508.82.167, в които е разположена сградата, е представена скица N 15-909451-05.12.2018 г., издадена от СГКК-град Добрич. В поземления имот са посочени сгради с идентификационни номера 02508.82.167.1; 02508.82.167.2; 02508.82.167.3; 02508.82.167.4. За сградите не са представени схеми/ скици. Номерирането на сградите в скицата е извършено на база „покривни линии“, а не функционално обособяване.

* 1. **Разположение и композиционно решение**

Сградата е свободностояща и разположена така, че има лице две улици и един площад:

* на юг- площадно пространство „21 септември“;
* на запад ул. „Любен Каравелов“;
* на север ул. „Пирин“ и частично празно дворно място с идентификатор ПИ 02508.82.169‘
* на изток е празно дворно място с идентификатор ПИ 02508.82.168.

Частта от обема на сградата от първоначалната композиция от 1965 г,, попадащ в ПИ 02508.82.168 е разрушен през последните 30 години.

Сградата представлява композиция от обеми с различна функция, големина и конструкция. Част от тях са с обща вертикална комуникация - стълбище между читалището и служебния вход за залата, други са самостоятелни като функция и достъпност.

В сградата има:

1. Кино-концертна зала със самостоятелен вход за публика от юг, фоайе и тоалетни към него. Сцената към залата е повдигната, с оркестрина, кулиси за завеси, склад за декори и гардероби. Залата за публиката е с наклонен под и техническа кабина, разположена в обема на залата в горната част на обема. Служебния вход за залата и входа за артисти е от ул. Л. Каравелов. Зареждането с декори за сцената става от север - чрез вход от ул. Пирин. Концертната зала е проектирана за 600 души. Към залата, под сцената има приспособена зала за балет.
2. Библиотека със самостоятелен вход от запад, от ул. Л. Каравелов, разположен на първо ниво. Чрез интериорна стълба се стига до второ ниво където са разположени читални за възрастни и за деца, кабинети за служители, хранилище за книги, стаи за почивка и тераса за служителите с външна метална евакуационна стълба към първи етаж.
3. Читалище със самостоятелен вход от запад от ул. Л. Каравелов, в обем на три нива, успореден на улицата, и със стълбище, което обслужва едновременно читалището и административните и технически помещения на Кино- концертната зала. Читалището има две зали за репетиция с пиано/ хор, разположени една над друга и кабинет за управителя. На първо ниво в този обем са разположени гримьорните за артистите които имат възможност за директно излизане на сцената.
4. Обслужващо-технически помещения за цялата сграда. Това са работилница, помещение за електротабло, помещения за вентилационно-климатизационна инсталация, складове, тоалетни, коридори.
5. Част от фоайето към концертната зала е преградено и се ползва от наемател като кафе-клуб със складова част към него и самостоятелен санитарен възел. То има самостоятелен вход на фасада юг.
   1. **Конструктивно решение, материали, синтез**

Обемите на сградата са разделени от една деформационна фуга - между фоайето и Кино-концертната зала. Фугата е в посока изток-запад.

Сградата е с монолитни стоманобетонови скелет- греди и колони, фундаменти, подови плочи, покривни конструкции, стълбища. Стените са зидани с тухли. Северната стена на сцената е с дебелина 38 см, повечето стени са от тухла 25 см, има зони под прозорците на зидария от единична тухла в прозоречното пано.

Стените в сградата са измазани с хастар и мазилка.

Външните мазилки са сиви цименто-пясъчни или оцветени и с различна едрина на състава. Еркерният обем към площада и ул. Л. Каравелов е с бяла пръскана цименто-пясъчна дребна мазилка и сива фина мазилка в долните пана на прозорчните рамки.

Обемът със склада за книги и залата за публиката са изпълнени с тонирана в кафяво пръскана мазилка. Обемът над сцената в горната част е изпълнен с тонирана в охра пръскана мазилка. На партера по фасада изток на залата са изпълнени декоративни пана- правоъгълници с по-светла мазилка от основната кафява.

Вътрешните мазилки са гладки, гипсови. Гърба на залата към фоайето е изпълнен с едра цименто-пясъчна мазилка, с идея за сграфито пано. В някои помещения има дървена ламперия или ламперия около шкафовете.

В много от помещенията имат гладък окачен таван. Във фоайето към залата е изпълнен декоративен окачен таван с негативни отвори 200/200 см за скрито осветление. В залата окаченият таван е дублиран от декоративни повтарящи се гипсови „стрелки“ запълващи целият таван.

В част от помещенията и залата с места за публиката настилката е от паркет реден на „рибена кост“. Във фоайето подовата настилка е от мозайки на големи ~120/80 см пана, по детайл.

Могат да бъдат открити оригинални метални външни дограми за прозорец и врати от затворен метален профил, двойно стъкло и креплайсна, единична дървена дограма, слепена дървена дограма, както и от по-късно PVC дограма и алуминиева дограма. Има зони ремонтирани с гипсокартон, фаянс или гранитогрес. Голяма част от интериорните врати са дървени, на каса. Вратата към сцената е метална.

Пред някои от прозорците, на различни помещения и по различните фасади, има декоративни елементи - вертикални „жалузи“ или декоративни пана от лек бетон, скриващи прозорците зад тях.

Парапетът на стълбището в читалището е зидан, плътен, с дървена ръкохватка.

Стълбата за библиотеката е стоманобетонна с осова греда по наклона и конзолни мозаечни стъпала симетрични на гредата-гръбнак. Парапета е метален ажурен с дървена ръкохватка, преминаващ в парапет за галерията на второто ниво на библиотеката.

На фасада юг към площада, в източна посока, през две нива е изпълнено декоративно керамично пано от фигури и символи от историята на града и надпис Дионисополис.

Покривите на различните по височина обеми са с ламаринена поцинкована обшивка и наклон от 5%. В няколко от случаите има седящи улуци от ламарина или бетонови и измазани, които събират водата от скатовете, а те са отведени външно с водосточни тръби и се изливат на двора (или по фасадата). Всички видими шапки на бордовете към фасадата са били изпълнени от медна ламарина, с профилиране с ромбове по дължина и височина 8-10 см. Доста от тях са оцелели и патинирали.

Цокълния етаж в голяма част е с каменна облицовка, а в останала част е с фугирана мазилка продължаваща по фасада на читалището и обема на сцената на фасада север. Каменната облицовка обрамчва витрините на фоайето и тези на входа за библиотеката.

* 1. **Инсталации в сградата**

Инсталацията по част ВиК обслужва няколкото санитарни възли с вертикални клонове за водопровод и канализация. Водомерът е в сутерена на сградата в близост до залата за балет. Канализацията в под сутерена, но при огледа не бяха открити ревизионни шахти.

Покривното отводняване е външно чрез водосточни тръби и изливане на терена.

Инсталацията по част електро е реализирана с едно главно помещение в сутерена и няколко табла за различните главни обекти- Зала, Читалище, Библиотека, Кафе-клуб за осветление и подвижно обзавеждане. Захранва климатични конвектори с външни и вътрешни тела за отопление и охлаждане на различни помещения, включително и залата.

Старата ОВК инсталация с изпълнени подови шахти с отоплителни тела за фоайето, стенни подпрозоречни радиатори за библиотеката и цялостно решение за залата е недействаща. Котелното е неизползваемо изоставено помещение. Отоплението и охлаждането на различните обекти и помещения в сградата е решено по единично и в зависимост от възможностите.

За балетната зала е изпълнен захранващ въздуховод, който засмуква въздух от фасада запад, минава през помещението на главното ел. табло в сутерена и доставя пресен въздух за залата.

* 1. **Физическо състояние**

В сградата могат да бъдат видяни много и различни пукнатини – хоризонтални появили се под ст.б греди към тухлена зидария, диагонални в ъглите на зидани стени, вертикални по зидани стени. Част от тях са видими само в помещенията, други са видими и по фасадите на сградата. В една от пукнатините в залата се вижда външната светлина. Причината и тяхната опасност следва да бъдат анализирани от специалист.

Деформационните фуги също „са отворили“ на места и в интериор и в екстериор.

Армировката на плочата на сцената, погледнато от сутерена, е със силна корозия и соли, в големи зони без бетонно покритие, в някои части е с ръжда, а в други е прекършена. Необходим е оглед и анализ от специалист конструктор.

Няма следи от изявени течове в помещенията от покрива и седящите улуци.

**2. Технически показатели**

Сградата е със следните обемно-планировъчни показатели, измерени при заснемането:

Съгласно Акт N3366/ 30.10.2008 г. за частна общинска собственост сградата е с общо РЗП=2992.00 кв. м и площ на ПИ 02508.82.167=1433.00 кв. м

Съгласно изготвеното архитектурно заснемане и действащите правила за определяне на застроените площи към датата на изготвяне на обекта площите са както следва:

ПЛОЩ НА ПИ 02508.82.167=1433.00 кв. м.

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ КОТА ±0.00=1136.00 кв. м

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ КОТА -2.70=433.00 кв. м.

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ КОТА +3.80=711.00 кв. м

(без сцена и първи блок седалки )

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ КОТА +7.30=113.00 кв. м

РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ (ПОДЗЕМННО И НАДЗЕМНО) = 2470.00 кв. м

**Кота корниз на фасада юг към площад „21септември“ е +7.95 м**

**Кота корниз на фасада запад към ул. Л. Каравелов е +7.35 м**

**Кота корниз на фасада север към ул. Пирин е +14.00 м**

**Кота корниз по фасада изток е +7.35 м**

Плътността на застрояване 79,25%

март 2023 г. Съставил:…………………………..

гр. София арх. Ц. Ценков