

ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

за

„Изготвяне и съгласуване на инвестиционен проект и упражняване на авторски надзор за извършване на ремонт на недвижим имот, собственост на „Холдинг БДЖ“ ЕАД, находящ се в гр. София, Национален парк „Витоша“, а именно: Почивно-възстановителен център „Родина“/хижа „Родина“/”

I. Изисквания, свързани с обследването на сградата, изготвянето и съгласуването на инвестиционния проект:

Първоначално следва да се направи обследване на сградата по реда на глава трета на Наредба №5/28.12.2006 г. за техническите паспорти на строежите и при изготвянето на проекта да се отчитат резултатите от него.

Инвестиционният проект да се разработи в една фаза – работен проект, който следва да отговаря на изискванията на Наредба № 4 на МРРБ за обхват и съдържание на инвестиционните проекти.

Инвестиционният проект трябва да съдържа следните проектни части:

1. Архитектурна част – Проекта следва да включва архитектурно заснемане на съществуващото положение на сградата, изглед, разреза, фрагменти, детайли с отбелязване на компрометираните участъци и др. установени проблеми по сградата. Строително – ремонтните дейности да не са свързани с промени в разпределението и предназначението на отделните обекти в сградата. Не се предвижда промяна на очертанията на покрива и фасадите. Дейностите, които ще се предвидят за изпълнение по проект, следва да отговарят на изискуемите енергоспестяващи мерки.

Възстановяването на обекта следва да започне с ремонтни дейности по покрива и фасадите на сградата, като се предвиди цялостно разкриване на покрива, подмяна на носещи елементи от конструкцията, нова обшивка, хидро- и топлоизолация и покритие.

Да се предвиди топлоизолация на сградата, като се използват нови ефективни и дълготрайни материали с коефициент на топлопреминаване, съгласно изискванията на топлотехническите норми.

Да се почистят и ремонтират водосточните тръби и улици, като се предвиди и подгриването им.

Да се подмени съществуващата дограма с PVC поне, трикамерна с двуслоен стъклопакет.

Около сградата да се предвиди нова тротоарна настилка.

Вътрешните СМР да включват :

- възстановяване на междуетажните подови конструкции;
- ремонт на подови настилки и подмяна на увредени подови покрития;
- нови фаянсови облицовки и настилка от теракот в санитарните възли и сервизните помещения, както и оборудването им с нови санитарни прибори;
- ремонт и възстановяване на настилките във фойето и коридорите;
- почистване и премахване на повредени части от дървена ламперия и замяна с нови, подмяна на врати;
- премахване на подкожувана/подпухнала мазилка по стени и тавани и ремонт на същите;
- цялостно боядисване на стени и тавани;
- възстановяване на съществуващата камина.

Да се предвидят индивидуални решения на интериора в заседателната зала, ресторанта и бюфет-бара.

Да се предвиди обзавеждането на заседателната зала, ресторанта, бюфет-бара, кухненския блок, рецепцията и стаите за настаняване.

2. Конструктивна част - конструктивно проучване и обследване, статико – динамично решение и оразмеряване на сградата, детайли.

Строително – ремонтните дейности по възстановяването и ремонта на сградата не трябва да засягат и променят конструкцията ѝ.

Конструктивната част на проекта, като се съобразява с резултата от проведеното предварително обследване, трябва да изследва съответствието между Норми и правила за проектирани сгради, действали към момента на построяването им и сега действащите, и при необходимост да предвиди строително – монтажни работи, които да осигурят изпълнението на изискванията на чл.169, ал.1 от ЗУТ.

3. Част технологична, която включва как да се извърши премахването на компрометираните участъци от покрива и засегнатия гредоред на пода, как да се възстанови целостта на сградата, какви мероприятия да се предприемат за опазване целостта ѝ и др.

4. Част Електрически инсталации – Ел.инсталацията на сградата като цяло е морално остаряла и отделните ѝ елементи не съответстват на променените нормативни изисквания. Електроуредите са с голяма мощност и нисък КПД. Да се предвиди привеждане на електрическите инсталации и електроуреди в съответствие с изискванията:

- ново главно разпределително ел табло;
- отделни табла за всяко помещение;
- нова защитна заземителна и мълниезащитна инсталация;
- цялостна подмяна на инсталациите за осветление и контакти;
- осветителните тела да се подменят с луминесцентни (осветеността и другите качествени показатели на осветлението да отговарят на приетите стандарти);
- да се предвидят нови електрически уреди с висок КПД и висок клас на енергопотребление;
- проектиране на аварийно и евакуационно осветление, като се предвиди дежурно осветление на необходимите места в сградата;
- проектиране на пожароизвестителна инсталация;
- проектиране на инсталация за подгриване на улиците и водосточните тръби;
- проектиране на външно осветление на сградата за обезпечаване защитата ѝ.

5. Част ВиК инсталации – вътрешната водопроводна и канализационна инсталация са отремонтирани преди 20 години при изграждането на санитарни възли в стаите, но останалата част е от повече от 40 години с материали, които са на границата на експлоатационната си годност и някои от тях вече не са в употреба.

Да се предвиди подмяна на всички вертикални и хоризонтални водопроводни и канализационни клонове, заедно с вентилационни отводи към тях.

Санитарните прибори (тоалетни чинии и душеве) по възможност да не са със скрити промивни устройства.

Да се подменят и външните сградни водопроводни и канализационни отклонения.

Да се предвиди цялостен ремонт на септичната яма и заустването в попивната яма, а при невъзможност за ремонт да се предвиди изграждане на нова.

6. Част ОВиК – за отопление на сградата като енергоизточник се използва нафта, котелната система е морално и физически остаряла и може би компрометирана, поради

факта, че не е в експлоатация повече от 10 години. Инсталацията се нуждае от цялостна подмяна. В проекта да се предвидят поне два варианта за отопление.

Няма изградена вентилационна система за поддържане на пресен въздух в кухненския блок.

Липсва система за нагряване на водата със слънчева енергия.

При изработване на проекта да се вземе предвид, че дограмата на сградата ще бъде подменена с PVC поне трикамерна с двуслойни (три стъкла) стъклопакети с К-стъкло, ще бъде извършена топлоизолация на сградата с външна изолация.

При изготвянето на проекта да се спазят следните изисквания:

-Да се извърши оразмеряване на топлинното потребление, като се има предвид предстоящото въвеждане на енергоспестяващи мерки. В резултат на получените параметри да се оразмери нова отоплителна система със съответното зонироване - помещения с югоизточно изложение и помещения със северозападно изложение.

В проекта по отношение на вентилационната система следва да се предвидят:

-В кухненския блок – нова вентилационна система (смукателна и нагнетателна) с вентилатори с ниско енергийно потребление;

-В котелното помещение - нова вентилационна система (смукателна и нагнетателна) с вентилатори с ниско енергийно потребление, която да осигурява необходимия приток на въздух за провеждане на горивния процес и да бъде блокирана с пускател на горелката (при варианта за отопление с природен газ).

Параметрите на системите да отговарят на хигиенно – санитарните норми.

В проекта да се предвиди автоматизация на ОВиК процесите.

Да се проектира система за битово горещо водоснабдяване с бойлер с две серпентини, използващ слънчева енергия (слънчеви колектори и допълваща енергия от водната отоплителна инсталация (от котела).

7.Част Енергийна ефективност (топлотехническа) – проекта да се съобрази с изискванията за :

-подмяна на съществуващата дограма с PVC поне трикамерна с двуслойни (три стъкла) стъклопакети с К-стъкло;

-топлоизолация на покрива;

-топлоизолация на стените.

Детайлите при проектирането да се съобразят с доклада от предварително направеното енергийно обследване на сградата.

8. Част вертикална планировка – предвид терена, върху който е изградена сградата да се предвиди в проекта вертикална планировка, съобразена с терена.

9. Част ПОИС, която включва:

- проект за здравословни и безопасни условия на труд и пожарна безопасност;

- строителна технология, която да включва мерки за обезопасяване на сградата и предпазване живота и здравето на работещите и преминаващите граждани при извършване на ремонта;

- опазване на околната среда по време на изпълнение на строителството, като всички дейности бъдат съобразени с факта, че сградата е разположена в национален природен парк;

- извозване на строителни отпадъци за депониране.

10. Част „Сметна документация”, която да съдържа обяснителна записка, подробна количествена сметка по частите на проекта за видовете СМР. Стойностна сметка по всички части на проекта, изготвена на база статистически цени за региона от последната година на материали, труд и механизация, като при образуването на единичните цени да се използват оптимални проценти на допълнителни разходи за труд, механизация, доставно – складови разходи и печалба.

Изпълнителят има ангажимент да оказва пълно съдействие на Възложителя за внасянето на проекта и съгласуването му от съответните общински и държавни институции, което включва внасяне на заявление до главния архитект на общината (района), ведно с всички необходими документи за издаване на Разрешение за строеж, съгласно хипотезите на ЗУТ. Изисква се и съдействие от страна на изпълнителя за получаването на всички необходими разрешителни и съгласуващи документи за процесите на проектиране, както и издаване на разрешение за строеж.

За съгласуване и одобряване на инвестиционния проект и издаване на Разрешение за строеж да се изготвят и представят:

- Инвестиционен проект в 3 (три) екземпляра на хартиен носител и копие на дигитален носител;

- Проектната документация по отделните части следва да бъде изработена от правоспособни по смисъла на чл.230 от ЗУТ проектант с валидни УППП.

Разходите, свързани с осигуряването на необходимите разрешителни документи, изискващи се от националното законодателство, включително и свързаните с тях такси, дължими на съответните компетентни органи, са за сметка на Възложителя.

II. Изисквания, свързани с изпълнението на авторския надзор и изготвянето на техническия паспорт на сградата:

Във връзка със спазването на инвестиционния проект при изпълнението на строително – ремонтните и строително монтажните работи, Изпълнителят, посредством отделните правоспособни лица, автори на приложимата проектна документация по части, ще осъществява авторски надзор, съобразно изискванията на чл.162 от ЗУТ и договора за изпълнение. Упражняването на авторския надзор при строителството на обекта обхваща времето от откриването на строителната площадка до издаването на разрешение за ползване на строежа.


Авторският надзор ще извършва съгласуване на промени (в случай на необходимост) в проектната документация по искане на Възложителя.

С осъществяването на надзор от проектантите – автори на отделни части на работния проект, се гарантира точното изпълнение на проекта, спазването на правилата и нормите, както и подготовката на проектната документация за въвеждане на обекта в експлоатация.

Услугата по осъществяване на авторски надзор се счита за изпълнена след приключването на СРР/СМР на обекта, които подлежат на авторски надзор.

Изпълнителят ще изготви технически паспорт на сградата след приключването на СРР/СМР на обекта, съгласно изискванията на Наредба № 5 от 28.12.2006 г. за техническите паспорти на строежите. Задължава се да предостави 2 екземпляра от техническия паспорт на сградата (на хартиен и магнитен носител), по един за Възложителя и общинската администрация, както и 1 заверен екземпляр за предоставяне в АГКК.


III. Изпълнителят се задължава да спазва актуалната нормативна уредба при извършване на действията си по всички части на договора.

Съгласувано с:  Заличена информация на основание чл. 2 от ЗЗДЛ

инж. Дария Илиева

Ръководител отдел ПУС

Дата: 03.08.2022 г.

Изготвил:  Заличена информация на основание чл. 2 от ЗЗДЛ

инж. П. Филипова

рък. сектор НИ