

Открита процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет: "Инженеринг /инвестиционно проектиране и строителство/ на обект: Реконструкция, преустройство, модернизация и въвеждане на енергоспестяващи мерки на сграда за образование – Пансион (Общежитие), с идентификатор 12259.1025.70.1 на Медицински университет- София – филиал „Проф. д-р Иван Митев“ – Враца, находяща се в ПИ с идентификатор 12259.1025.70 по КККР, кв.8, УПИ III-За училище, по плана на гр. Враца"

СТАНОВИЩЕ

от арх. Евелина Ст. Младенова
член на комисията в рамките на откритата процедура

Общежитията служат за настаняване на студенти за ограничен срок за пребиваване по време на обучението. Те са с ясно дефинирани функционално обособени зони – жилищна и обслужваща. Често големината, а оттам и обзавеждането на стаите са силно ограничени. От особено важно значение е видът и оформянето на общите площи вътре и извън жилищните зони. Общите строително-правни наредби и изисквания засягат главно обитаемите помещения със съответните минимални нормативи за площ (8 m^2), височина 2,50 м по БДС, ориентация, вентилация и осветеност ($1/8$ от площта на помещението), квадратура на местата за живеене (около 12 m^2 за единични стаи и около 16 m^2 за апартаменти), капацитет на жилищните групи 20–40 обитатели и др. В жилищните групи се включват както жилищните, така и съответните спомагателни помещения.

Съгласно Норми за проектиране на общежития – кн.2-3 БСА от 1989 г.:

Нето площта на жилищните помещения напр. за 2 обитатели с място за работа при наличие на преддверие и санитарен възел е $8-10 \text{ m}^2/\text{човек}$, а ако пък има и кухненска ниша, то нужната площ вече става $9,5-12 \text{ m}^2/\text{човек}$. За обитателите на всяка жил. група се предвижда дневна, работно помещение, резервен санитарен възел. Комуникационните площи – коридори, стълбища, вестибюли и осветително-рекреативни пространства към тях, заемат до 20 % от нето площта на сградата. Ориентировъчни показатели за бруто площта на обитател в жилищно помещение за 2 обитатели е $14,5-21,5 \text{ m}^2/\text{човек}$!

За помещенията с югозападно изложение трябва да се предвидят мероприятия срещу прегряване.

В раздел V се казва: „При реконструкции на съществуващи общежития и наличие на технически, конструктивни, функционални и други трудности за привеждането им в съответствие с настоящите норми се допуска:

1. в общежития за студенти и работещи – жилищни помещения за 3 обитатели;
2. в общежития за ученици: а) жилищни помещения за 4 обитатели при площна осигуреност най-малко $5,5 \text{ m}^2/\text{обитател}$; (чл.23 от нормите)... ”

При реконструкции на съществуващи общежития се допускат отклонения от нормативно определените площи на спомагателните помещения и помещенията и пространствата за административно-битовото обслужване, културни и младежки дейности и т.н. (чл.24 от нормите).

При решаването на конкретната задача трябва да се има в предвид съществуващата ситуация и ограничената възможност за спазване на правилата за оразмеряване на жилищните помещения и в същото време необходимостта да се изпълни заданието на Възложителя.

Допуснатите участници в процедурата са:

1. „КБСК ВРАЦА” ДЗЗД – гр.Враца
2. „ТОП ЕНЕРДЖИ” ДЗЗД – гр.София

При преглеждане на концептуалните проектни предложения по част Архитектура на участниците в откритата процедура, съгласно нормативната уредба, приетата методика и обявените критерии на Възложителя, установих:

В общи линии и двете проектни решения съответстват на предмета на обществената поръчка и зададените технически параметри. При обективно сравняване и оценяване на техническите предложения смятам, че и двамата участника са представили необходимия минимум проектна документация, даваща достатъчна представа за техните концептуални виждания.

Относно формата и съдържанието и в двете предложения са представени обяснителни записки и основните схеми и разпределения (без вертикални разрези).

Представени са и ситуации с обозначени комуникационни решения – подходи, транспортна и пешеходна достъпност, паркиране, организация на зелени площи и др.

Ситуационната концепция и в двата проекта е подобна. И в двете предложения съществуващите входове откъм ул. "Огоста" се запазват, като се доразработват и оформят подходящо. В югозападния край се оформя стопанския сектор. Предвидени са както пешеходен, така и автомобилен подход с необходимите паркоместа, стопански вход, вход към ГРТ и др. Осигурен е достъпът на хора в неравностойно положение –рампи външни асансьори и платформи, съобразени с наредбите. Пред заведението-апиритив (кафене-бистро) е оформена площ с тротоарна настилка с възможност за създаване на места за външна консумация.

Пространственото решение е схематично описано в обяснителната записка, като не са представени фасади, вертикални разрези, разгъвки, интериори и др. Вертикална планировка, както и подробно описание на материали, технологично оборудване и др. на този етап не са представени.

И в двата концептуални проекти има съответните функционално дефинирани зони – жилищна и обслужваща. Функционалното решение на разпределенията на типовите етажи (вкл. партер) запазва съществуващата коридорна схема с двустранно разположени стаи, съответно със североизточно и югозападно изложение, които са допълнени с необходимите самостоятелни санитарни възли и преддверия.

Планирана е определена площ за съответните спомагателни (общии) помещения с нужните обслужващи функции. На всеки етаж допълнително са организирани помещения с кухненски бокс и места за хранене, дневна с възможност за гледане на TV, стая за самоподготовка с компютърни работни места, площ за чистачка с аусгус и т.н. Съществува обаче разнообразие относно оразмеряването на различните помещения и пространства при двамата участници.

Спазено е условието за обезпечаване на пътища за евакуация и липсата на препятствия. На всеки етаж са обособени и функционално ясни два отделни пътя за евакуация, единият от които е основната стълбищна клетка. И двете стълбищни клетки са отделени от етажите посредством остъклени прегради, като и в двата проекта срещу основното стълбище се намират и спирките на допълнително предвидения асансьор на всички нива.

В жилищната зона на общежитието и в двете решения е постигнат капацитет от 146 обитатели – 65 стаи за двама души (вкл. изолатор с 2 легла) и 4 бр. апартаменти за 4-ма обитатели. Капацитетът на отделните жилищни групи е 36 обитатели на етаж, разпределени в самостоятелни двойни стаи (едностаен апартамент), като в югоизточната страна и на четирите етажа на сградата е предвидена и по една жилищна група от две двойни стаи с обща баня и кухненска ниша (двустаен апартамент), която форма на жилището може да бъде използвана много гъвкаво както от несемейни, така и от двойки.

В проекта на „КБСК гр. Враца“ ДЗЗД общите помещения са по-богато решени, за разлика от жилищните. Всяка от североизточните стаи е развита върху площта само на 1 съществуваща стая, която площ е изключително малка, с недостатъчна полезна площ за ползване от двама души по действащите нормативи.

Двойните стаи от югозапад са с малко по-добри габарити и може да се приемем, че има съответствие с нормите – при габарити на жил. единица 3,6м/5,6м, получаваме площ от ~20,2 м² (брото площ). Същото се отнася и до жилищната група с две двойни стаи тип апартамент – при габарити на апартамента 5,6 м/7,2 м, получаваме площ от 40,32 м², като в нашия случай имаме ~10,08 м²/на обитател (брото площ). Не е особено ясно обаче това семеен апартамент ли е, или апартамент за 4-ма обитатели.

В решението на ДЗЗД „Топ Енерджи“ самите жилищни помещения са по-прецизно и по-богато оформени, за сметка на общите пространства – дневна, столова, стая за самоподготовка. В тяхното предложение североизточните стаи са решени върху площта на 3 съществуващи стаи, като средната се придава към съседните две за оформяне на преддверията и баня-тоалетните. При така обособените стаи, полезната площ отговаря на нормативите за двама души.

В предложението на ДЗЗД „Топ енерджи“ двойките стаи (разположени от североизток и от югоизток) с преддверие и баня с WC (с габаритни р-ри 5,29м/3,95м и 5,6м/3,6м), брутната площ (включително зидове, преддверие и баня) е ~20,9 м² (5,29мx3,95м), при нужните минимум 8,0 м²/на обитател (нето площ) и съответно ~10,45 м²/на обитател (брото

площ). Жилищната група с две двойни стаи тип апартамент тук е подобна на тази на „КБСК Враца“ ДЗЗД.

На всеки типове етаж и в двата проекта е обособена стая за хора в неравностойно положение, в непосредствена близост с асансьора.

По отношение на жилищните площи смятам, че с известни уговорки и корекции решението на ДЗЗД „Топ Енерджи“ е по-добро от това на ДЗЗД КБСК Враца.

Обслужващата зона и при двете предложения съдържа всички необходими помещения за административно-битовото обслужване, както и общите такива за културни и др. младежки дейности, заведение с бюфет, фитнес, пералня, технически, складови и др. спомагателни помещения. Всички те, с изключение на помещенията за домакин, охрана, видеонаблюдение и външни посетители, които са на 1^{-вия} ет., са разположени в сутерена. Пътищата на функционално обособените отделни зони не се пресичат един с друг.

Съгласно нормите в обслужващата зона към група „Здравеопазване“ е предвидено изолационно помещение с 1 или две легла, със санитарен възел и самостоятелен вход.

Концептуалното предложение на ДЗЗД „КБСК гр. Враца“ от гледна точка на функционалност и гъвкавост, потоци и др. показва функционалните възможности на пространствата, чистота и яснота на връзките. За всички помещения е осигурено естествено осветление и възможност за лесна трансформация на пространствата.

В същото време решението на ДЗЗД „Топ Енерджи“ е по-подробно разработено. Там помещенията са едностранно или двустранно разположени спрямо частично измествения към английския двор коридор, с удължени връзки помежду им.


И двете разработки предвиждат използване на слънчеви колектори на покрива на сградата със съответната инсталация с цел допълнително подгриване на топла вода за битови нужди, като за по-голяма сигурност буферния допълнителен съд ще е снабден и с резервен ел нагревател.

Всички останали елементи на проектните решения отговарят на заданието и изискванията на Възложителя. Спазена е наредба Из-1971 от 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, както и останалите нормативни документи, отнасящи се до подобен вид сгради.

И двете концепции предвиждат изграждането на нови козирки и навеси над входове и английски дворове, обновяване на всички покрития, както и предвиждане на допълнителни топлоизолационни слоеве, които да се положат по покрива и всички фасади. Ще се извърши и цялостна подмяна на външната дограма (врати, витрини и прозорци). Предвижда се обновяване на озеленяването на съществуващите тревни площи около сградата, подмяна на стари и направата на нови настилки при всички външни подходи към обекта. Предложени са нови материали за различните видове облицовки, настилки и тавани, така също и нови актуални системи за водопровод и канализация, отопление, вентилация и климатизация, които като цялост представляват енергоспестяващи мерки – обезпечавачи създаването на една социална и спокойна, удобна и модерна, екологична и икономична среда за живеене на обитателите на сградата.

24.11.2015 г.
гр. София

Съставил:.....

арх. ЕВЕЛИНА С. МЛАДЕНОВА
Пер. №: 01779
подпис 

/арх. Е. Младенова/