



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ
ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ
за изграждане на представителна сграда
на Център за върхови постижения
ул. „ген. Гурко“ № 7, гр. София

Ръководител проект BG05M2OP001-1.001-0001 в СУ:

чл. кор. проф. д.и.н. Иван Илчев

Ръководител проект BG05M2OP001-1.001-0001:

чл. кор. проф. д.и.н. Иван Илчев

април 2019 г.
гр. София



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Общи положения.

- 1.1. Обект, предмет и цел на Техническото задание.
- 1.2. Местоположение, устройствен статут и специфични характеристики на обекта.

II. Анализ на съществуващото положение.

- 2.1. Архитектура.
- 2.2. Строителни конструкции.
- 2.3. Електроинсталации ниско напрежение.
- 2.4. Слаботокови инсталации.
- 2.5. Водоснабдяване и канализация, пожарогасителна система.
- 2.6. Система за мониторинг и сградна автоматизация.
- 2.7. Организация на движението.
- 2.8. Геодезия
- 2.9. Информационно-указателна система.
- 2.10. Отопление, вентилация и климатизация.
- 2.11. Енергийна ефективност
- 2.12. Пожарна и аварийна безопасност.
- 2.13. Хидрогеология.
- 2.14. Заключение.

III. Изисквания към инвестиционния проект за изграждане на представителна сграда на Център за върхови постижения на ул. „ген. Гурко“ № 7, гр. София.

- 3.1. Обхват на инвестиционния проект.
- 3.2. Обем на инвестиционния проект.
- 3.3. Съдържание на инвестиционния проект и основни функционални, технически, икономически и технологични изисквания към проектните решения:
 - 3.3.1. Архитектура.
 - 3.3.2. Строителни конструкции.
 - 3.3.3. Електроинсталации ниско напрежение.
 - 3.3.4. Слаботокови инсталации.
 - 3.3.5. Водоснабдяване и канализация, пожарогасителна система.
 - 3.3.6. Система за мониторинг и сградна автоматизация.
 - 3.3.7. Организация на движението.
 - 3.3.8. Геодезия.
 - 3.3.9. Информационно-указателна система.
 - 3.3.10. Отопление, вентилация и климатизация.
 - 3.3.11. Енергийна ефективност
 - 3.3.12. Пожарна и аварийна безопасност.
 - 3.3.13. Технология на работните процеси.
 - 3.3.14. Консервационно-реставрационни работи.
 - 3.3.15. Хидрогеология.
 - 3.3.16. Безопасност и здраве.
 - 3.3.17. Технически спецификации по отделните части на проекта.
 - 3.3.18. Проектно-сметна документация (КСС).

IV. Съдържание на проектната документация.

V. Срокове за изработване на инвестиционния проект.

VI. Изисквания към проектантския колектив.

VII. Специфични изисквания.

VIII. Приложения.

IX. Нормативна уредба.



I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Обект, предмет и цел на Техническото задание.

Настоящото Техническо задание (по-нататък Заданието) е изготвено като част от дейностите по проект „Изграждане и развитие на Център за върхови постижения „Наследство БГ“, финансиран по Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“ на ЕС, приоритетна ос 1 „Научни изследвания и технологично развитие“, процедура BG05M2OP001-1.001 „Изграждане и развитие на центрове за върхови постижения“, Компонент 4 „Нови технологии в креативните и рекреативните индустрии“ (по-нататък Проектът). Заданието е изготвено въз основа на проведено обследване на обекта по реда на чл. 176в от ЗУТ.

- **Обект** на Техническото задание е полумасивна сграда на ул. „ген. Гурко“ № 7, гр. София, ползвана от Софийския университет „Св. Климент Охридски“.

- **Предмет** на Техническото задание е формулиране на изискванията за изработване на инвестиционен проект. Изготвянето на инвестиционен проект се налага поради предвижданията за промяна на предназначението на помещенията и провеждане на ремонтни и обновителни работи в подбрения участък, за да бъде приведен към изискванията за нуждите на Проекта.

- **Цел** на Техническото задание е създаване на пълноценна основа за изработване на инвестиционен проект по всички необходими части (специалности), за промяна на предназначението на помещенията и провеждане на ремонтни и обновителни работи, за одобряването му от различните инстанции и издаване на разрешение за строеж за изграждане на представителна сграда на Център за върхови постижения (ЦВП) в съществуващата сграда на ул. „ген. Гурко“ № 7, гр. София.

1.2. Местоположение, устройствен статус и специфични характеристики на обекта.

Сградата – обект на Техническото задание, се намира в началото на една от главните улици на града - „ген. Гурко“, която свързва Градската градина на София с Перловска река в направление югоизток - северозапад. Построена е в самия ъгъл на имота, на улична регулация по ул. „ген. Гурко“ и по ул. „Кузман Шапкарев“ (бивша „Три уши“). Сградата е на калкан на югоизток по ул. „ген. Гурко“. Имотът на двете сгради „на калкан“ е общ. В съседния на североизток имот в момента е разположен охраняем частен паркинг; предвидено е ново застрояване в този имот. Основният достъп до сградата е през главния ѝ вход откъм ул. „ген. Гурко“. Откъм ул. „К. Шапкарев“ има втори – служебен вход. Сутеренът е достъпен и отвън, през дворното пространство на имота.

Сградата е разположена в у.п.и. VIII₂₇₈ от кв. 468 по ПР на м. „Център“ на район Средец на Столичната община (СО). За територията е одобрена КККР със заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК. Съгласно нея, поземленият имот, в който попада сградата е с идентификатор 68134.100.278, а сградата – с идентификатор 68134.100.278.2. Имотът и сградата попадат в обособена централна устройствена зона (Ц2) по ОУПСО. Застрояването е сключено в два имота. Пълният административен адрес е: гр.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

София 1000, ул. „ген. Гурко“ № 7. Сградата е частна държавна собственост, с преотстъпени права за ползване и управление на Софийския университет „Св. Климент Охридски“; имотът е съсобствен.

Сградата е недвижима културна ценност от местно значение – жилищна сграда на професор д-р Богомил Берон, обявена в ДВ бр. 40/1978 г. под № 121 в списъка на н.к.ц. в София. Според ОУПСО попада също така в обхвата на: групов недвижима културна ценност „Исторически градски център“; „обособени територии, съдържащи урегулирани имоти с паметници на културата [н.к.ц.]“; охранителната зона на историко-архитектурния резерват „Сердика – Средец“ – територии с особена и превантивна устройствена защита, с режими, определени в правилата за приложение на ОУПСО (ЗУЗСО).

Сградата е с два основни етажа – партер и етаж, полуподземен етаж и висок мансарден етаж. Поради тази причина, в някои документи е отбелязвана като триетажна, или с 2 ½ етажност. Изпълнена е с полумасивна конструкция – плътни тухлени стени и каменни основи, междуетажни конструкции с пруски свод и гредоред, и частично изпълнени стоманобетонени елементи – вероятно в късни преустройства. Покривът е дървен, с висяща конструкция, с покритие от битумни шиндли по настоящем. Строена през 1880-85 г. за жилище на известен и заможен човек - проф. д-р Богомил Берон. Първият етаж е бил клиника с обществен достъп - анфиладно разположени салони, а вторият етаж е бил предназначен за жилищни нужди. Вероятно покривът е бил доста по-нисък и тавански етаж първоначално не е имало. Страничен вход – може би на мястото на сегашния откъм ул. „К. Шапкарев“, но не в същия вид, е водил до обслужващи/домакински и слугински помещения. По архивни кадастри се отчита, че дълго време сградата е стояла самотно на ъгъла на двете улици, а в началото на 30те години на XX век към нея е пристроена друга сграда в североизточна посока, а през 1935 г. е покрит и югоизточният калкан – със съществуващата в момента постройка. Пострадала е от бомбардировките над София през 1944 г. и не е възстановявана в оригиналния си вид, за който липсват архивни данни. При огледи се установяват безспорни отлики в начина на изграждане на северната фасада, която вероятно е най-значително реконструирана при възстановяването на сградата. Долепената североизточната сграда не е възстановена и за сега петното е все още незастроено и е част от паркинга в съседния двор.

По настоящем сградата е неизползваема. Видът на помещенията е в съответствие с последното ѝ ползване като офисна сграда на строителна фирма.

Според данните от геодезическото заснемане параметрите на застрояката са:

ЗП сграда	240.10 м ²
ЗП партер	240.10 м ²
ЗП етаж	240.60 м ²
ЗП мансарда	227.09 м ²
РЗП	707.79 м ²
Обща РЗП (вкл. сутерен)	934.96 м ²

Височината до к. корниз е 10.74 м по ул. „Гурко“ и 10.83 м по ул. „Кузман Шапкарев“, поради което е определена като средновисоко застрояване.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Обектът на предстоящия проект е четвърта категория строеж, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4.е. от ЗУТ.

Повече информация за изграждането и функционирането на сградата е дадена в приложеното обследване.

II. АНАЛИЗ НА СЪЩЕСТВУВАЩОТО ПОЛОЖЕНИЕ.

2.1. Архитектура.

Обектът е част от културното наследство на столицата. Архитектурата е решена в духа на неокласицизма и действа с красиво оформените си прозорци с полуколони и фронтони. Както се вижда от архивни снимки – първоначално приземният етаж е бил рустизиран с обемно изнесен и профилиран ключов камък над всеки прозорец в партера. Сега гладка мазилка покрива фасадите, а декоративната им украса е премахната. Марсилските керемиди са заменени с битумни. Фасадите към двете прилежащи улици са определено по-представително третираны.

По-голям интерес представлява интериорът с приемен салон и дървено официално стълбище с красив дървен парапет от струговани елементи. Салонът има горно осветление през двата етажа, сега затворен вторично с гредпред. Всички помещения на първия етаж имат гипсови тавани - сега в лошо състояние и скрити с окачен таван от минерални плочи на алуминиева скара. Вероятно сградата е една от най-ранните жилищни постройки с масивна/полумасивна конструкция в София.

Общото експлоатационно състояние на обекта, констатирано при проведените огледи, като цяло е добро. Налице са множество повърхностни нарушения по стени и тавани, влияещи на пълноценната му експлоатация и естетиката на отделни зони и елементи. Някои от тези нарушения обаче са следствие на прогресиращи конструктивни деструкции. По-сериозни обрушвания се наблюдават в екстериор, следствие на атмосферни агресии. Повърхностният слой на фасадната мазилка е нарушен поради неовладяни течове от дъждовни води. Ламаринената обшивка на корнизите също е компрометирана, което е довело до обрушвания. Последните са били вторично замазани, което от своя страна е довело до изличаване на характерния профил и естетическите му качества. При водосточните тръби има подкожушвания на мазилката, в участъците на контакта между водосточните тръби и улуците. Цокълът на сградата изцяло е подновен с натрупване на втори слой бучардисана циментова замазка. Последната е вече износена и на места обрушена. Има отчупени парчета от вторична облицовка с плочи по страничното североизточно стълбище. В сутерена се наблюдава овлажняване на стените и на места се виждат плесени, което се дължи както на повърхностни натичания отвън поради лоши изолации и амортизирани водостоци, така и на инфилтриране на подземни води.

Състоянието на отделните помещения е илюстрирано в приложеното архитектурно заснемане към извършеното обследване на обекта; проблематиката е анализирана в част Строителни конструкции.

2.2. Строителни конструкции.

2.2.1. Елементи на сградата.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Фундиране:

Теренът, на който е изградена сградата, е изцяло равнинен. Предвид етажността на сградата и годината на построяването ѝ, може да се предполага, че е фундирана върху ивични основи, от каменна зидария или бутобетон, разположени по контура на сградата и по направление на главните носещи зидове. Сградата има сутерен и е фундирана по-дълбоко от минималната изискуема дълбочина.

Северозападният ъгъл на сградата попада над затрупано водно корито. Там се наблюдават и най-сериозните конструктивни нарушения на обекта.

Вертикални елементи:

Елементите на сградата, поемащи вертикални натоварвания, са носещи зидове, с различна дебелина, изпълнени от каменна зидария в сутерена и плътни единични тухли в надземната част, както следва:

- външни сутеренни стени – от каменна зидария, с дебелина 60 см;
- вътрешни сутеренни стени – от смесена каменно-тухлена или изцяло тухлена зидария, с дебелина 48 см и 56 см;
- външни стени в надземните етажи – от тухлена зидария, с дебелина 48 см, по цялата височина на сградата;
- вътрешни стени в надземните етажи – от тухлена зидария, с дебелина 18 см и 32 см

Дебелините на сградните зидове са подробно отразени в приложените архитектурно заснемане и конструктивните схеми, част от предварителното конструктивно становище. Фасадните и по-голяма част от вътрешните зидове, преминават през цялата височина на сградата, осигурявайки по този начин както директно предаване на вертикалните товари към земната основа, така и значителна пространствена коравина на конструкцията по отношение на хоризонтални въздействия.

Етажни подови конструкции:

Видът и слоевете на подовите конструкции, са установени чрез локални разкрития по всички етажни нива, извършени от екипа, изготвил предварителното конструктивно становище с препоръки за сградата. Детайли на подовите слоеве както и вида, размерите и направлението на носещите елементи, са подробно показани в приложените конструктивни схеми с детайли, част от предварителното конструктивно становище.

Подовата конструкция на кота +/- 0.00 е от вида „пруски свод“. На кота + 4.40 конструкцията над мокрите помещения, от северната страна на сградата, както и над помещението между оси 2 и 5, също от северната страна на сградата, е от типа „пруски свод“. Подовата конструкция на закрития балкон откъм северната страна на сградата е тънка стоманобетонна плоча, стъпваща върху фасадната тухлена стена и два броя колони при най-външния ѝ край. Подовата конструкция при останалите помещения от това ниво е дървен гредоред с каратаван. На кота + 8.55 подовата конструкция е изцяло дървен гредоред. Конструкцията на кота + 11.55 се явява част от покривната конструкция, тъй като е развита по долния пояс на покривните ферми и е също дървена. Централната стълба е изпълнена изцяло с дървена конструкция; стълбата в североизточния край е



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

стоманобетонна, конзолно излизаща от тухлените стени по контура си; вътрешната стълба между сутерена и първи етаж – също.

Противосеизмична конструкция:

С оглед на годината на построяване на сградата – началото на миналия век, не може да се очаква в нея да са заложили специално конструирани противосеизмични елементи, тъй като по това време не е имало изисквания за такова осигуряване на сградите. Сградата като цяло е построена и въведена в експлоатация преди в страната ни да влязат в сила първите правилници, регламентиращи строителството изобщо.

Все пак, сградата притежава значителна коравина на хоризонтални въздействия, благодарение на вида на носещата си конструкция. Фасадните зидове, са изпълнени от плътни тухли, със свързващ варо-пясъчен разтвор, като общата им дебелина и дължина са значителни. Вътрешните зидове са с по-малка дебелина, но са изпълнени от същите материали. Основните носещи зидове са разположени симетрично по сградата, в две взаимноперпендикулярни направления, осигурявайки по този начин регулярно разпределение на коравините в план. Сградата е регулярна също и по височина. Съотношението между отворите за прозорци и плътните части на фасадните зидове отговаря на заложените в по-късни правилници изисквания. Въпреки на места лошото състояние на фасадните довършителни слоеве, свързващото вещество между тухлите е запазено почти навсякъде, с много малки изключения, които обаче не биха могли да доведат до сериозно редуциране на коравината на тухлените зидове. Всичко изброено до тук предполага добро поведение на сградата по отношение на сеизмични и други хоризонтални въздействия, въпреки ранната година на построяване и липсата на стоманобетонни противосеизмични елементи.

Покривна конструкция:

Покривът на сградата е четирикатен. Изпълнен е с дървена носеща конструкция, състояща се от два броя ферми, поемащи товара от една билна и два броя междинни столици. Скатовете са оформени с ребра, стъпващи върху столиците, а гредоред по долния пояс на фермите оформя равен таван над третото етажно ниво. Размерите на елементите на покривната конструкция са както следва:

- ребра – 12/12 см;
- столици – 14/14 см;
- диагонали, вертикали и пояси на фермите -18/18 см

Покривното покритие е хидроизолация върху дъсчена обшивка и битумни керемиди върху нея.

2.2.2. Състояние на сградата.

В конструктивно отношение, техническото състояние на сградата е сравнително добро. Последната функция на сградата – като сграда с административни помещения, не се предвижда да се промени в бъдеще.

От северната страна на сградата, по фасадните и част от вътрешните стени са се развили пукнатини, с малка широчина (до 0.5 см). Тяхното местоположение и направление



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

са подробно заснети в графичната част на предварителното конструктивно становище, изготвено от проф. д-р инж. Димитър Димов. Най-вероятната причина за тяхната поява е постоянното наличие на влага в основите и вероятни неравномерни слягания, възникнали вследствие на това. Малката им широчина предполага незначително редуциране на носимопособността на тези зидове по отношение на поемането на вертикални и хоризонтални въздействия. Въпреки това, с оглед да се спре разпространението и разширяването им в бъдеще, е необходимо те да се усилят локално, както и да се отстранят причините за възникването им. По данни на ползвателите, в сутеренното ниво има постоянно наличие на влага, проникваща откъм стените и пода.

Външните мазилки са в сравнително добро състояние, макар на места по фасадите да се наблюдават зони с повредена мазилка. Макар само по-себе си това да не представлява конструктивен проблем, наличието на компрометирани зони, неминуемо би довело до излагане на вложените в зидовете материали – плътни тухли и свързващ разтвор, на преки атмосферни въздействия, най-разрушително от които е проникването на атмосферна вода и циклите на последователно замръзване и размръзване на тази вода в порите на тухлите или разтвора. Това от своя страна води до бавното им разрушаване в дълбочина и като цяло до редуциране на носещата им способност. Необходимо е навсякъде, където се забелязват зони с липсваща мазилка, както и такива с компрометирана, но все още не опаднала мазилка, да се ремонтират. Задължително е да се използват материали и да се оформят детайли максимално близки до автентичните.

Подовите конструкции са в добро състояние, без наличие на дефекти, индикиращи намалена носимоспособност или невъзможност да изпълняват безопасно предназначението си.

Дървената покривна конструкция е частично подменена през 2003-та година. По настоящем от нея не се констатират течове и повреди по носещите ѝ елементи. Завършващите ѝ покрития са също в добро състояние. За сега, не се нуждае от ремонтни дейности.

Конструктивните особености, състоянието и дефектите по сградата и конкретните помещения са подробно описани в изготвения технически паспорт на сградата, приложен към настоящото Задание, като част от предоставените изходни данни за бъдещото конструктивно проектиране.

2.3. Електроинсталации ниско напрежение.

Обектът е захранен с електроенергия. Входящата линия е съществуваща. Главното електромерно табло е стандартно, монтирано на фасадата на сградата, близо до ъгъла между двете прилежащи улици. Предоставената мощност е 55 kW / 80 A. Според предвижданията за предстоящия проект и особено при използване на електрооборудване с висок енергиен клас и осветителни тела със значително по-малка от сегашната мощност, предоставената мощност вероятно ще е достатъчна.

В сутерена на сградата е разположено метално разпределително табло, с монтиран в него електромер за контролно (за сутерена, вътрешно за обекта) мерене на консумираната ел. енергия. Таблото е стандартно; монтираната в него защитна апаратура не отговаря на



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

съвременните изисквания. На всеки етаж са монтирани стандартни разпределителни табла. Техническото състояние на таблата е добро. Монтираната в таблата защитна апаратура не отговаря на съвременните изисквания.

Изходящите линии от разпределителните табла са изпълнени с кабели СВТ и проводници ПВВ-МБ1, скрито под гипсофазер/гипсокартон. Изходящите линии са „трипроводни” и „петпроводни”. Няма монтирани защиты от пренапрежения и дефектнотокови защиты, което е в разрез с Наредба № 3 от 9 юни 2004 год. „за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии“ (НУЕУЕЛ).

В помещенията са монтирани достатъчно на брой контактни излази. Контактни излази могат да се ползват. Защитата от поражения от електрически ток се осъществява чрез защитно зануляване. Използваните контакти са тип „Шуко”, със занулителна клемма.

Осветителната инсталация е изпълнена основно с луменицентни лампи, които са морално и материално остарели. Корпусите на осветителите са присъединени към нулевия проводник. На места липсват осветителни тела.

Помещенията в сградата се нуждаят от преустройство за целите на Проекта. В тази връзка ще се извърши и техният ремонт, който в някои аспекти на електроинсталациите е по-сериозен.

Изградена е мълнезащита на сградата.

2.4. Слаботокови инсталации.

В помещенията е монтирана LAN мрежа с необходимите контактни излази. Мрежата може да осигури трафик на информация със скорост до 1 Gbit/s. Има изградена мрежа за телефонизация, която обаче е прекъсната. Състоянието ѝ не може да се провери.

2.5. Водоснабдяване и канализация, пожарогасителна система.

Сградата на ул. „ген. Гурко“ 7 е захранена с вода от водопроводната мрежа на гр. София, експлоатирана от „Софийска вода“ АД. Водомерният възел е в сутерена на сградата. По настоящем захранването към етажите е спряно; има подаване на вода единствено към сутерена.

На всеки един етаж, в санитарните помещения са подменени всички вертикални и хоризонтални трасета на ВиК инсталацията. Има изграден водопровод за подаване БГВ, който е спрян по надземните етажи – партер, етаж и мансарден; действа само в сутерена на сградата. Водопроводът е изпълнен с тръби от РР материал. Канализацията е изпълнена с тръби от PVC материал.

Елементите на отводнителната покривна система - водосточните тръби, улуци и казанчета са амортизирани.

Няма изградена пожарогасителна система в сградата.

2.6. Система за мониторинг и сградна автоматизация.

На обекта е монтирано евакуационно осветление, което не отговаря на нормите. Пожароизвестителна инсталация няма. Има монтирана СОТ система, която функционира



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

само в сутерена на сградата. Няма автоматизирана система за контрол на достъпа и за видеонаблюдение.

2.7. Организация на движението.

Свободната дворна площ в у.п.и. VIII₂₇₈ е минимална. Освен това – както по-горе упоменато, имотът е съсобствен; в у.п.и. са ситуирани две сгради „на калкан“. Автомобилният достъп до вътрешната част – дворното пространство на имота, от тясната ул. „К. Шапкарев“ е затруднен. Възможностите за паркиране в незастроената част на у.п.и. са крайно ограничени и недостатъчни за покриване на нормите по Наредба 2 на МРРБ „за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии“. По прилежащите улици няма възможност за паркиране. Най-близките обществени паркинги са пред Телефонната палата и от страната на Народния театър, под режим „синя зона“ в работно време. Паркиране на превозни средства може да се извършва в частния паркинг с контролиран 24-часов достъп, обособен северно от обекта, в дворната част на имота, северно от настоящия.

2.8. Геодезия.

С оглед възрастта на сградата - вероятните неточности при нейното изпълнение и деформации (посукване и слягане) в процеса на експлоатацията ѝ, е извършено нейното подробно геодезично заснемане за целите на бъдещите инвестиционни намерения. Заснемане е извършено и на имота на сградата. Геодезичното заснемане е приложено към обследването (технически паспорт) на обекта. Приложените към последното архитектурни подложки са коригирани спрямо данните от геодезичното заснемане.

Най-общо, установени са не особено големи разлики в дименсиите на сградата спрямо предходни замервания и проекти, и настоящото архитектурно заснемане, като в последното са интерполирани по-големите от 5 см разлики в размерите. Посуквания на сградата са установени в посока югоизток-северозапад; установени са и отклонения от вертикалите, които не са отчетени като застрашаващи конструкцията на сградата. Отчетена е и денивелацията на дворното пространство и прилежащите улици. Разликите са интерполирани и в този смисъл – следва за най-верни да се считат настоящите приложени към обследването на обекта архитектурни чертежи на съществуващото състояние на обекта.

2.9. Информационно-указателна система.

Няма налична.

2.10. Отопление, вентилация и климатизация.

Сградата се захранва с топлинна енергия от централната топлофикационна система на гр. София, експлоатирана от „Топлофикация София“ ЕАД. В сутерена на сградата, в обособено помещение е монтирана индиректна абонатна станция за отопление и БГВ с пластинчати топлообменни апарати. Абонатната станция е в много добро експлоатационно състояние и е окомплектована с цялото необходимо оборудване (спирателни вентили, филтри, регулиращи вентили, регулатор на диференциално налягане и др.). Топлинната ѝ мощност е 100 kW и 50 kW за БГВ. Циркулацията на топлоносителя в отоплителните



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

кръгове се осъществява посредством циркуляционна помпа с електронно регулиране на оборотите. Изразходваното количество топлинна енергия се измерва от монтирания на абонатната станция уред за търговско мерене - ултразвуков топломер. Осигуряването на инсталацията е решено с мембранен разширителен съд, монтиран в абонатната станция.

Подаването на топлоносител от абонатната станция към сградната инсталация се осъществява по няколко индивидуални щранга, изградени със стоманени газови тръби, изолирани с микропореста гума. Тръбната мрежа е замонолитена в замазките на стените и не може да се оцени реалното ѝ експлоатационно състояние.

Отоплителните тела са вентилаторни конвектори за открит стенов монтаж, които са в задоволително експлоатационно състояние. В санитарните помещения са монтирани алуминиеви глдерни радиатори.

Има изградена тръбна връзка между водосъбирателя и водоразпределителя в абонатната станция и място извън сградата, където преди време е бил монтиран водоохлаждащ агрегат (чилър), но самият агрегат е демонтиран.

В санитарните помещения е изпълнена смукателна вентилационна инсталация, като засмуквания въздух се изхвърля над покрива.

Възложителя възнамерява да ползва отоплителната инсталация както и до сега - само в сутерена и за подгряване на битова гореща вода.

2.11. Енергийна ефективност.

Всички етапи на изграждане и реконструкции на сградата до момента, са приключили преди въвеждане на актуалните норми за енергоефективност в страната. Няма изпълнена ефективна топлоизолация по ограждащите ѝ плоскости. Сградата е изпълнена с дебели външни и вътрешни зидове, надвишаващи дебелината на днешните ограждащи конструкции. Част от подовите конструкции и покривната конструкция са дървени. Високият покрив осигурява значителна въздушна преграда над мансардното ниво; монтирани са гипсокартонени плоскости. Тези обстоятелства предпоставят допълнителна пасивна топлоизолация на помещенията от външното пространство. Предвижданията на проекта не включват промяна на външни ограждащи елементи.

Констатираните и референтни стойности на енергийната характеристика и коефициентите на топлопреминаване на сградните ограждащи елементи са дадени в приложения технически паспорт на сградата.

2.12. Пожарна и аварийна безопасност.

Сградата е с два основни етажа, полуподземен етаж и висок мансарден етаж. Изпълнена е с полумасивна конструкция – плътни тухлени стени и каменни основи, междуетажни конструкции с пруски свод и гредоред, и частично изпълнени стоманобетонени елементи. Покривът е с дървена конструкция, облечена с гипсокартон.

Показатели на пожарна и аварийна безопасност на обекта:

- Клас на функционална пожарна опасност: Ф 4.2.
- Етажност: практически три надземни етажа.



- Степен на огнеустойчивост: нормативно изискваща се III-та.
- Капацитет на сградата при работни условия: до 100 човека.

Осигурени условия за успешна евакуация от сградата.

2.13. Хидрогеология.

Липсват данни от инженерно-геоложки проучвания за имота или за съседни. За района обаче е известно, че съществуват нормални условия за фундиране в почвени разновидности от алувиални глини и чакъли, с ниво на подпочвени води на 4-5 м под терена (съгласно „Карта на инженерно-геолошко и хидрогеолошко зонирание на град София“).

В сутерена се наблюдава овлажняване на стените и на места се виждат плесени, което се дължи на трайно инфилтриране на подземни води. При северозападния ъгъл на сградата се наблюдават и най-сериозните конструктивни нарушения на обекта. Има данни за преминаване на пресъхнало водно корито в този участък.

2.14. Заключение.

Сградата е в добро, а някои участъци от нея – и в много добро експлоатационно състояние. Констатираните към момента на извършеното обследване експлоатационни неудобства и проблеми в участъка са преодолими. Обектът е в състояние да поеме бъдещи преустройства за целите на Проекта, при съобразяване с действащите нормативни документи в страната. Да се обърне внимание на конструктивните проблеми на сградата.

III. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ПРЕДСТАВИТЕЛНА СГРАДА НА ЦЕНТЪР ЗА ВЪРХОВИ ПОСТИЖЕНИЯ В СГРАДАТА НА УЛ. „ГЕН. ГУРКО“ № 7.

3.1. Обхват на инвестиционния проект.

Инвестиционният проект да се изработи за обхвата на цялата сграда, намираща се на ул. „ген. Гурко“ № 7 и прилежащият ѝ имот, без да се засяга съседната и ситуирана в същия имот сграда на ул. „ген. Гурко“ № 7^A, като се респектира съсобствеността върху имота.

3.2. Обем на инвестиционния проект.

Да се изработи в работна фаза инвестиционен проект по всички части (специалности), необходими за одобряване на проекта и издаване на разрешение за строеж на обекта, и пълноценна реализация на проекта.

Проектната документация да се изготви в пълнота съгласно изискванията на Наредба № 4 на МРРБ „за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти“.

3.3. Съдържание на инвестиционния проект и основни функционални, технически, икономически и технологични изисквания към проектните решения.



3.3.1. Архитектура.

В указания обхват, да се проектират/предвидят необходимите инвестиционни дейности за извършване на ремонтни и обновителни работи, за изграждане на представителна сграда на Центъра за върхови постижения.

В указания обхват, да се обособят следните функционални зони и помещения, като се предвидят видове работи, в зависимост от състоянието на помещенията:

(1) Сутерен

Кафе-аперитив, обслужващ служители и гости(посетители) на ЦВП. Съдържа следните видове зони/помещения:

- Приемно помещение/зона към кафе-аперитива, може да се съвмести с експозиционни зони/площи – 60 м²
- Бар на кафе-аперитива – площ и разположение по целесъобразност
- Служебно помещение (офис за подготовки) – около 7.0 м²
- Склад към кафе-аперитив – площ по целесъобразност
- Битови помещения за персонала, тоалетни, обслужващи кафе-аперитива – нормативно

Абонатна станция – запазва се.

Склад инвентар за сградата – около 12.0 м²

Местата за посетители в кафе-аперитива са под 50 бр.

В сутеренното ниво да се предвидят още и необходимите инсталационни помещения/зони за цялата сграда; да се оптимизират връзките към другите нива и с дворната част на имота.

(2) Партер

Разполагат се следните функционални зони и помещения:

А. Информационно-указателна зона в представителното фоайе – около 5.0 м²:

- Обзавеждане: компютър, работен плот, стол, принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали.
- Работни места – 1 бр.

Б. Две компютърни зали за обучение (15 компютърни места във всяка) – 65 м²:

- Обзавеждане:
 - за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;
 - общ принтер, скенер, шкафове-гардеробчета
- Работни места – общо 30 бр.+ 1 за администратор.

В. Институт за интердисциплинарни исторически изследвания - изследователска дейност – около 15 м²:

- Обзавеждане:
 - за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работни места – 2 бр.

В. Отдел Медиевистика - изследователска дейност – около 12.5 м2:

- Обзавеждане:

- за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;

- общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работни места - 2 бр.

(3) Етаж:

Разполагат се следните функционални зони и помещения:

А. Администрация - 22.5 м2:

- Обзавеждане:

- за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;

- общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работни места - 5 бр.

Б. Администрация – 18 м2:

- Обзавеждане:

- за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;

- общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работни места - 3 бр.

В. Лаборатория „Виртуална реалност“ - изследователска дейност – около 67.5 м2:

Предвидените помещения са в непосредствена пространствена и инсталационна/мрежова обвързаност. Предвиждат се високо технологични инсталации и привързани към тях принтер и скенер. В едното помещение ще има компютърно обзавеждане. Работни места - 10 бр.

Г. Център за продължаващо обучение „Наследство БГ“ – за администрация и заседания – около 18 м2:

- Обзавеждане:

- за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;

- общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работни места - 2 бр.

Д. Централен сървър – около 4.5 м2.

(4) Мансарда:

Разполагат се следните функционални зони и помещения:



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

А. Две конферентни/семинарни зали в непосредствена обвързаност и възможност за сепариране - 55 м2:

Обзавеждане - работни маси, 35 бр. столове с възможност за стифиране/събиране, 1 бр. компютър, работен плот, контейнер, стол, принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета. Посетители -35 бр.

Б. Жив аудио музей - изследователска дейност – около 7.5 м2:

Необходима апаратура за аудио-обработки и 2 бр. компютризирани работни места.

В. Лаборатория „Интеграционен портал“ - изследователска дейност – около 5.0 м2:

- Обзавеждане:
 - за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;
 - общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работно място – 2 бр.

Г. Институт за икономика и управление на КИН - изследователска дейност 17.5 м2:

- Обзавеждане:
 - за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;
 - общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работно място – 3 бр.

Д. Работни места за чуждестранни изследователи, със санитарен възел към зоната – около 35 м2:

- Обзавеждане:
 - за всяко раб. място компютър, работен плот, контейнер, стол;
 - общ принтер, скенер, мебел за съхранение на офис материали, шкафове-гардеробчета

- Работни места - 4 бр.

(5) За всички етажи:

А. Да се предвиди на подходящо място асансьор/платформа през всички нива, за осигуряване на достъпна среда, съгласно Наредба 4 на МРРБ „за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания“. Поставяне на такъв асансьор извън обема на сградата не е желателно, пред вид необходимостта от нейното опазване като единична и групов а.к.ц.

Б. Площите на обслужващите помещения да се оптимизират спрямо възможностите за складиране на необходими помощни и резервни материали, елементи на обзавеждането и оборудването и др. В някое от нивата да се разположи една тоалетна, отговаряща на изискванията за достъпна среда, съгласно Наредба 4 на МРРБ „за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания“. В някое от нивата – към



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

обслужващите зони (тоалетни), да се разположи помещение за склад за почистващи материали, помощен персонал, аугсус.

В. Да се предвиди смяна на настилките; частична подмяна на дюшемето – където е необходимо - циклене и лакиране.

Конструктивно укрепване/усилване на подовите конструкции – където се налага, да се извърши с минимални намеси, ненарушаващи оригиналните тавани на помещенията в долния етаж, както и визията на пруските сводове.

Г. Да се разкрият и реставрират оригиналните елементи по таваните, да се предвиди изкърпване на пукнатини, почистване и боядисване на стените и таваните. Да се проектира реставрацията на оригиналните врати и рамките им с подмяна на вторично влагани при ремонти материали с елементи в стила на оригиналните дограми.

Във връзка със статута на обекта на н.к.ц., архитектурните решения не трябва да засягат/разрушават оригинални елементи от екстериора и интериора на сградата – орнаментика по тавани, стълбище, оригинални дограми и др., освен при необходимост от техния ремонт/реконструкция. Не е желателно да се засягат/разрушават и оригиналните разпределителни зидове, а ако това се налага по функционални и конструктивни съображения – намесите да са минимални (напр. разширяване или стесняване на проходни отвори между анфиладни помещения) и да се възстановяват участъците подложени на конструктивни намеси във им вида преди намесите.

Във връзка с предното – да се предвиди реставрацията (разкриване, почистване, ремонт/реконструкция, консервация, повърхностно третиране) на всички оригинални декоративни и художествени елементи в интериора: орнаментика по тавани, корнизи, конзоли, дограми (рамки и табли), стълбище, характерни елементи на дървената покривна конструкция в мансардното ниво и др. Окачените тавани и гипсофазерни облицовки по етажите трябва да се премахнат, за да се открият автентичните гипсови и дървени елементи. Консервацията на тези елементи е предизвикателство, но успешното им експониране би довело до възвръщане на изгубения първообраз на помещенията в сградата, а с това и до повишаване на естетическата ѝ стойност. Възвръщането на първообраза на интериорите на сградата би довело до разкриване на цялото им великолепие

Д. Подмяна на инсталации:

Следвайки архитектурното решение, да се подменят и инсталациите по различните видове части, като се съблюдават изискванията по т. Г.

Да се предвидят мерки за шумоизолация и шумозащита, вкл. по време на изпълнение на строителството, съответстващи на приложимите за обекта изисквания в Наредба № 6 от 2006 г. на МЗ и МОСВ „за показателите за шум в околната среда“. Тези мерки – за конкретния обект, трябва да са изпълними само в участъците, подлежащи на интервенция по проекта (при подмяна на настилки, стенни/фасадни покрития, смяна на ВиК и отоплителни инсталации и т.н.), без да се засягат участъци, за които не са предвидени разрушителни намеси, или допълнителна повърхностна обработка (с изключение на боядисване).



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Е. Подмяна/естетизиране на осветителните тела;

(6) Екстериор, ситуационно решение :

А. Да се направи оглед на покрива на сградата и да се предвиди ремонт (подмяна на покрития и хидроизолации) на междувременно (след м. май 2019 г.) дефектирали участъци (при наличие на течове), запазващи неговия вид. За целта - да се направят детайли на тенекеджийските работи на полите, седящите улуци, водосборните казанчета и коминни обшивки.

Б. Да се изготви проект за реставрация на фасадите. Възвръщането на първообраза на сградата би довело до разкриване на цялото ѝ великолепие. Това би било напълно в хармония с характеристиката на околното градско пространство и неговото представително значение. Наличните оригинални декоративни елементи по източната фасада и архивните снимки предпоставят възможността за реставрация на партерния етаж и цокъла на сградата. Възможна е изява на сега замазаната рустика с хоризонтално разчленяване на външната мазилка с дълбоки фуги. Също и оформяне на профилиран ключов камък върху всеки от прозорците по оригинално запазения в източната фасада. Да се потърсят следи от украса с „гирлянди“ по подпрозоречните престилки. Представителната порта, в съответствие с останалите елементи в интериор, да добият оригиналното си звучене като масивност и стилистично детайлиране. Особено внимание да се обърне на профила на корнизите - етажният и главният мансарден. Тъй като те са вторично замазани, необходимо е да се направи точно заснемане (М 1:1) на запазените участъци с оглед изготвяне на шаблони за тяхната цялостна реставрация.

В. В принадлежащото на сградата дворно пространство да се предвиди паркиране, при съобразяване с наличието на съсобственост върху поземления имот, като се респектират и изискванията за озеленяване за съответната устройствена зона по ОУПСО.

Г. Да се предвидят мерки за надеждно осушаване и защита на сутеренните стени от повърхностни и подпочвени води.

Д. Да се илюстрират препоръки за направата на отдушници на помещенията в сутерена под проектните помещения и ремонт на хоризонталните отвори при тротоарите.

Общи бележки

- Настоящото Техническо задание в част Архитектура е разработено въз основа на технологичните указания, предоставени от възложителя и приложени към настоящото Задание.
- Да не се засягат с инвестиционните намеси съседни сгради и обекти.
- Към част Архитектура да се представят необходимите детайли, фрагменти, софити и др., изясняващи изпълнението на проекта, вкл. и такива, касаещи останалите части (инсталации), но реализуеми с архитектурно-строителни мерки.
- Да се предвидят довършителни материали – за подмяна/ремонт, на съществуващи настилки, облицовки, парапети и др., съответстващи на настоящите/оригиналните.



- Всички чертежи да са достатъчно подробни за изготвяне на пълни и подробни количествени сметки, както и за бъдещото безпроблемно изпълнение на проекта.
- Проектът по част Архитектура да се координира в процеса на изработването му с проектите по всички останали части.
- Архитектурният проект да е съгласуван от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.

3.3.2. Строителни конструкции.

- Да се разработи проект по част Строителни конструкции, в който да се даде техническо решение за отстраняване на констатираните и описани в техническия доклад от обследването заварени дефекти по сградата, а именно:
 - мерки за възстановяване на локалната загуба на носимоспособност на земната основа под северната фасада на сградата, ако разкриването на основите в тази зона установи наличието на такава;
 - мерки за локално усилване на всички зидове, по които са констатирани пукнатини, включително за основите и сутеренните стени под тях, имащи отношение към предаването на товарите от тези зидове към земната основа.
- Мерките за отстраняване на съществуващите дефекти по сградата, да бъдат описани и детайлирани подробно.
- Да се осигурят конструктивно всички архитектурни решения, свързани с интервенции в носещи елементи по сградата като направа на отвори в зидове, премахване на зидове и части от зидове, разширяване на съществуващи отвори, добавяне на нови преградни стени и др.
- Да се проектира конструкция за асансьорна клетка; да се направят разкрития за установяване на вида и размерите на евентуални съществуващи конструктивни елементи от сградата в зоната на бъдещото фундиране на асансьорната клетка.

Общи указания:

- Проектантът по част Строителни конструкции да предпише мерки за периодични проверки и поддържане на вида и състоянието на конструкцията на сградата – в зависимост от приетите по горните подточки решения и вложени материали за изпълнението им.
- При разработване на част Конструктивна да се има предвид, че съгласно действащото законодателство, недвижимите културни ценности и историческите сгради изискват различни от рутинните отношение и подходи при инвестиционни намеси в тях, в зависимост от вида и категорията на ценностите.
- Част Строителни конструкции на инвестиционния проект да бъде разработена от инженер с Пълна проектантска правоспособност, регистриран по чл. 165 от ЗКН и да бъде заверен от лице, упражняващо Технически контрол по част Конструктивна на инвестиционните проекти.
- Част Строителни конструкции на инвестиционния проект да е съгласувана от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.



3.3.3. Електроинсталации ниско напрежение.

Обектът по функциите, които ще изпълнява, е трета категория по отношение на електро захранването и изисква захранване от един източник. Не е необходимо завишаването на инсталираната мощност. Може да се ползва главната захранваща линия за обекта. Необходимо е да се изработи цялостен проект за електрическите инсталации в сградата – силно- и слаботокови инсталации. По преценка на проектанта, да не се подменят някои изправни и скоро ремонтирани елементи и участъци от ел. инсталацията Н.Н. – главно ел. табло, част от автоматичните предпазители в таблата, инсталациите в зоната на санитарните възли, в мансардата, които отговарят на нормативните изисквания; контактни излази и свързване и зануляване на осветителните тела – пред вид по-горе описаното им добро състояние и съобразен с нормативните изисквания монтаж.

Електро частта на инвестиционния проект за силнотоккови инсталации трябва да съдържа разработки на следните видове електрически инсталации и системи:

- Разпределителни ел. табла;
- Кабелни линии н.н.;
- Осветление и осветителна инсталация;
- Силова инсталация;
- Инсталация за контакти с общо предназначение;
- Заземителна инсталация;
- Безопасност, хигиена на труда и пожарна безопасност.

Проектът по част Електроинсталации трябва да включва:

- Проектни решения за демонтажни работи на съществуващите и подлежащи на демонтаж/корекции/подмяна електрически уредби в проектния участък. Технологиите на демонтажни работи трябва да гарантира правилното маркиране, съхраняване и повторен монтаж на всички компоненти на засегнатите инсталации – за които се налага.
- Проектни решения за повторно монтажни работи на подлежащите на демонтаж съществуващи електрически уредби в подобекта, засегнати от възстановителните работи в интериора, за които се налага повторното им възстановяване.
- За участъци, в които се налага изместване на елементи от електрическата инсталация, или полагане на нови такива, следва да бъде извършено ново проектиране - за полагане на кабели, скари, преработка на електрически табла и др. в съответния участък, при пълна съгласуваност с останалите проектни части.
- Преместване на самостоятелно резервно захранване на обекта с електрозахранване – UPS/акумулатор, осигуряващ няколкочасова работа на най-необходимите технологични подсистеми.
- Привеждане на обекта в съответствие с изискванията на действащата към момента нормативна уредба в Р България, по-конкретно Закон за устройство на територията (чл. 169) и Наредба № Из-1971 за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.
- Осигуряване на мълнезащита на сградата и защитно заземяване като мярка за защита срещу поражение от електрически ток. Мярката да бъде осигурена за всички нови



метални, не тоководещи части от обзавеждането и оборудването на обекта, изискващи защитно заземяване.

Разпределителни табла

Главното разпределително табло да се приведе към нормативните изисквания. Да се предвидят нови етажни разпределителни табла:

- Разпределителните ел. табла да бъдат стандартни.
- Разпределителните електрически табла да бъдат заключваеми, с врати и преден капак, с монтаж на стена. За токовете кръгове захранващи свободни контакти, да се предвиди дефектнотокова защита.
- Апаратурата в ел. таблата да се предвиди с автоматични прекъсвачи, оразмерени по работния ток на съответния извод и снабдени със защити срещу претоварване и къси съединения.
- На всеки извод в таблата да се монтират табелки с неизтриваем надпис.
- Да се запази контролното (вътрешно за обекта) мерене на консумирана ел. енергия за зоната на сутерена.
- Шините на разпределително табло да са 5 / 3 фази, неутрала N и земя PE и да се обозначават буквено и цветово, съгласно раздел II на Наредба 3/ 9.06.2004 г.
- Разпределителните електрически табла да се предвидят със степен на защита на шкафове в зависимост от мястото на монтаж, но най-малко IP2X.
- Да се осигури възможност след края на работния ден да се изключат всички електроконсуматори с изключение на тези с денонощен режим на работа.

Кабелни линии ниско напрежение.

- Новите кабелни линии от ел. таблата до крайните консуматори, да се изпълнят с кабели или проводници с медни жила и полимерна изолация и да се положат по кабелни скари в окачения таван, и/или с проводници ПВВ-МБ1 под мазилка в PVC гофрирани тръби с подходящ диаметър, и/или в PVC кутии, достигащи до работните места, в специално подготвени кабелни пътища.
- Сеченията на кабелите да се изчислят по допустимо токово натоварване, съгласно чл.чл. 56, 57, 58 и на допустим пад на напрежението, съгласно чл. 274, т.2 от Наредба 3/ 9.06.2004 г. За трифазни ел. табла да се използват 5-жилни кабели, а за еднофазни - 3-жилни кабели.
- При необходимост от кабелни скари и носачи – в зависимост от приетото решение за прокаране на нови кабелни мрежи, да се ползват стоманени телени или перфорирани кабелни скари и носачи. Кабелните скари да се изберат в зависимост от броя на кабелите, които носят, като се спазват инструкциите на производителя за закрепването им.
- При полагането на кабелите да се спазват следните минимални отстояния при успоредно полагане на силови кабели с:
 - водопровод, канал, въздуховод – 0.5 м;
 - други силови кабели – 0.1 м;
 - слаботокови кабели – 0.3 м.



Осветление и осветителна инсталация.

- Осветлението в сградата трябва да осигурява необходимата осветеност съгласно БДС EN 12464-1 за минимална осветеност на работната повърхност при общо осветление на помещението, съпроводена с добри качествени показатели за комфорт, равномерност, (не) заслепяване и пулсации. При проектиране на ново осветление, да се използват енергийно ефективни LED светлинни източници.

- В помещенията е необходимо да се предвиди:

- работно осветление;
- дежурно осветление;
- евакуационно осветление;

- Работното осветление е необходимо да се предвиди с подходящи осветителни тела с високоефективни светоизточници с дълъг живот. Разположението на осветителните тела да се направи на базата на светлотехнически изчисления – в зависимост от архитектурното решение за функционализация на проектната зона.

- Дежурното осветление – в части от фойето, етажните площадки и участъка пред главното разпределително табло, с 24 часов режим на работа.

- Евакуационното осветление трябва да осигури възможност за евакуация на пребиваващите в помещенията в случай на пожар (или аварийно отпадане на електрозахранването в обекта). То се монтира по пътищата за евакуация, за маркиране на евакуационните пътища от зоната и на изходите от нея, за осигуряване на необходимата видимост за безопасно напускане на обекта и сградата. Осветителните тела на евакуационното осветление се захранват от собствен независим източник, включващ се при отпадане на напрежението и поддържащ светенето в продължение на минимум 1 час.

- По пътищата за евакуация на разстояние не повече от 10 м да се предвидят светлинни указателни надписи. Над всички врати по пътищата за евакуация да се предвидят светлинни надписи „Изход“. Светлинните надписи да се предвидят за монтаж на височина не повече от 1.8 м от пода.

- Осветителна инсталация да се изпълни с 3-жилни медни проводници, изтеглени в тръби под мазилка. В окачените тавани инсталацията да е с кабели тип СВТ, NYU върху кабелни скари или с проводници ПВВ-МБ1 положени скрито под мазилката. Всички токови кръгове да са надписани в изходите на таблата и при полагането им по кабелните скари.

- Управлението на осветлението да се предвиди на недостъпни за посетителите места – по възможност.

- В коридорите с посетители и стълбището да се използва централно включване на осветлението.

Приложимата към проектните площи норма осветеност, съгласно EN 12464-1 „Светлина и осветление на работни места“, част 1: Работни места в закрити помещения, е както следва:

- зони за движение и коридори – 100 Lx;
- стълби - 150 Lx;
- складови помещения – 100 Lx;



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- стандартни печатни работи: ръчен печат, сгъване, сортиране, лепене, рязане, подшиване, др. – 500 Lx;
- преснимане, копиране, др. – 300 Lx;
- писане, машинопис, четене, обработка на данни – 500 Lx;
- зали за конференции и заседания – 500 Lx;
- архиви, лавици за книги, читални – 200 Lx

Силова инсталация.

Това е инсталацията за захранване на електроконсуматори от ВиК (бойлери), ОВиК съоръжения, технологичните съоръжения и др. Захранването на тези съоръжения да се осъществи от самостоятелни токови кръгове. Силовата инсталация да се проектира с кабели и проводници с PVC изолация и медни жила, положени по кабелни скари, и/или под мазилка в PVC гофрирани тръби с подходящ диаметър, и/или в PVC кутии, достигащи до уредите по специално подготвени кабелни пътища. Силовите кабели да се оразмерят по допустимо токово натоварване и на допустим пад на напрежението.

Инсталация за контакти с общо предназначение.

- Всички контакти да са тип „Шуко“ със степен на защита според помещението в което са монтирани.
- Височината на монтиране на контактите от готов под да бъде 0.3-1.5 м, в зависимост от разположението на консуматорите.
- Инсталациите за контактите с общо предназначение да се предвидят с проводници в гофрирани тръби под мазилка, и/или с кабели върху кабелни скари в окачен таван или проводници ПВВ-МБ1 положени скрито под мазилката, и/или в PVC кутии, достигащи до съответните контакти.
- Токовете кръгове за контактите да бъдат снабдени със защитни прекъсвачи с номинален ток на сработване 30 mA.
- Да се предвидят контакти в коридори, зални площи и фойета за захранване на почистващи машини.

Заземителна инсталация.

Системата за електрическо захранване в обекта да бъде по схема TN-S. До всички консуматори да се предвиди защитен РЕ проводник. До всички електрически консуматори инсталацията да е с 5-жилни (за 3-фазните) и 3-жилни (за едно-фазните) проводници или кабели, като 5-тият или 3-тият проводник служи за свързване към заземителната клема на електрическия консуматор или табло.

Мълнезащитната инсталация на сградата е съществуваща и може да се изпълнява предназначението си. Да се провери обаче действието ѝ към момента на изработване на инвестиционния проект и при нужда, да се предвиди нейния ремонт, или да се проектира нова мълнезащитна инсталация.

Безопасност, хигиена на труда и пожарна безопасност (БХТПБ).

Към частта за Електроинсталации на инвестиционния проект, да се разработи проект за БХТПБ. В него да се опишат възможните опасности при изграждането и



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

експлоатацията на електрическите съоръжения в обекта, и всички защитни мерки срещу пораженията от електрически ток. Да се приложат светотехническите изчисления, изчисленията на товарите и захранващите ги кабели. Да се изготви количествена сметка за средствата за безопасно обслужване на сградата.

Проектът по част Електроинсталации да е съгласуван от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.

Базови стандарти при изработване на проекта по част Електроинсталации Н.Н.:

- БДС EN 12464: Светлина и осветление;
- БДС EN 1838: Приложно осветление. Аварийно и евакуационно осветление;
- БДС EN 60439: Комплектни комутационни устройства за ниско напрежение;
- БДС EN 60947: Комутационни апарати за ниско напрежение.

3.3.4. Слаботокови инсталации и системи.

Структурно окабеляване (компютърна мрежа)

Обектът на ЦВП в сградата на ул. „ген. Гурко“ № 7 ще бъде част от обща мрежа за комуникационна свързаност с всички останали обекти на Центъра в гр. София, изградени от 12те партньора. Предвиждат се следните характеристики на мрежата:

- Свързаност към два независими един от друг Центъра за данни (Data centres) на територията на гр. София към всеки един от партньорите.
- Осигуряване на свързаност към трети Data centre, извън територията на област София, по резервирано трасе, със скорост мин. 10 Gbit/s.
- Свързаността се осъществява по минимум 1 оптично влакно single-mode с дължина до 15 км към всеки един Център за данни.
- За основната връзка между двата главни Центъра за данни, се осигуряват минимум 2 оптични single-mode влакна.
- Интернет свързаността към международното интернет пространство е 1 Gbit/s.
- Интернет свързаността към българското интернет пространство е 10 Gbit/s (минимум 8 Gbit/s).

Мрежата ще функционира непрекъснато – 24 часа, седем дни в седмицата, през цялата календарна година.

Изграждането на мрежата на свързаност между партньорите ще се извърши в рамките на проекта „Изграждане и развитие на Център за върхови постижения „Наследство БГ“, по отделна обществена поръчка и не е предмет на настоящия инвестиционен проект. Във връзка с горното, на този етап, в инвестиционния проект да се предвиди изграждането на локална комуникационна мрежа в сградата, при следните изисквания:

- Да се предвиди свързване с общата комуникационна мрежа между партньорите, съобразно разполагането на главен сървър в сградата.
- Да се предвиди ПАК, в който да бъде поместен switch, от който посредством кабел S-FTP 4x2x23AWG Cat. 7, положен в тръби под мазилка/замазка и/или зад ламперии,



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

и/или в PVC канали, се присъединяват крайните устройства. Компютрите на работните места ще се присъединят към розетки RJ45

- Да се предвидят wireless рутери, за безжичен интернет.

TV инсталация

TV сигнал ще се получава по общата комуникационна мрежа.

Телефонна инсталация

За изграждане на нова телефонна инсталация, да се предвиди РАК, в който да бъде поместена телефонна реглета, от която да се захранват розетки RJ12, посредством кабел UTP Cat. 5, положен в тръби под мазилка, замазка или върху кабелни скари в окачен таван, и/или в PVC кутии, достигащи до розетите към работните места.

3.3.5. Водоснабдяване и канализация.

Визирайки бъдещото архитектурно решение за сградата, желателно е да се ползват наличните санитарни възли, които са скоро ремонтирани и в много добро експлоатационно състояние. При необходимост от намеси в тях, поради оптимизацията на функционалните площи, може да се ползва наличната ВиК система. Ако се наложи препроектиране на системата поради оптимизацията на обслужващите помещения – тоалетни, бани и други с такива инсталации, да се спазва следното:

- Проектът по част ВиК да е съобразен изцяло с новото функционално предназначение на помещенията; да се съгласува с останалите проектни части в работна фаза на инвестиционния проект.
- Да се заложат в проекта тръбопроводи и съоръжения от съвременни материали. Новопроектираната вътрешна водопроводна инсталация да се проектира с полипропиленови тръби, като главната хоризонтална мрежа и вертикалните клонове за питейни нужди (топла и студена вода) се проектират с PP тръби с алуминиева вложка, или PP тръби със стъклофибри.
- Да се заложат в проекта канализационни тръби и съоръжения от съвременни материали: PVC тръби с повишена якост и др.
- Всички тръби, излизащи над покрива (за вентилация на системата), да се изпълнят от материали, устойчиви на ултравиолетови лъчи.
- Във всички мокри помещения да се предвидят подови сифони.
- Да се предвидят необходимите ревизионни отвори, с цел ревизия и обслужване на канализационната инсталация.

Общи указания

- Наложителна е подмяната на всички олуци и водосточни тръби, поради тяхната амортизация. С цел спиране на течовете в сутеренните помещения, да се предвиди улавяне на водите от водосточните тръби и последващото им постъпване в събирателни дъждоприемни решетки - там, където нивелацията на прилежащия терен не предполага бърз повърхностен отток встрани от цокъла на сградата. Решетките да се заустват в съществуващата площадкова/улична канализация.



- Да се предвиди цялостно промиване на главните хоризонтални канализационни клонове, преминаващи през сградата и обслужващи я.
- Всички новопредвиждани апарати и техника, нуждаещи се от канализация, да се заустят в съществуващата канализация.

Противопожарно водоснабдяване

За конкретния обект не се изисква вътрешна пожарогасителна инсталация, съгласно приложение № 1 към чл. 3, ал. 1 от Наредба № Из-1971/29.10.2009 год.

3.3.6. Система за мониторинг и сградна автоматизация.

Система за осигуряване на защита – СОТ

За осигуряване на защитата на обекта трябва да се изгради сигнално-охранителна система. Сигнално-охранителната система да се предвиди на базата на компютъризиран контролен панел с мултиплексорна обработка на информацията от периферийните модули и датчици. За техническа охрана да се използват магнитни контактни датчици за входните врати към помещенията (посочени от възложителя), акустични датчици за ступено стъкло на прозорците и магнитни контактни датчици за отваряемите части от прозорците, универсални трансмитери (паник-бутон), пасивни обемни инфрачервени датчици и др.

Принципно, тези специални системи се проектират, доставят, монтират и поддържат от специализирани фирми за наблюдение и охрана. На този етап, в инвестиционния проект трябва да се предвиди захранването на СОТ, както и възможностите за скрит монтаж на окабеляването ѝ (от естетична гледна точка) – според първоначално определени точки за наблюдение и сигнализация. За целта – да се потърси консултация с доставчик на такава апаратура.

Пожароизвестителна инсталация

Във всички помещения, с изключение на санитарните възли, е необходимо да се предвиди автоматично пожароизвестяване. Да се предвиди нова автоматична аналогова адресируема и програмируема пожаро-известителна централа, отговаряща на последните ИЕС препоръки и стандарти, която да е снабдена с контролен панел за свързване с пожарната служба; също и с изходи за командване на контролните табла на вентилацията и други налични системи за сградна автоматика:

- Пожароизвестителната централа (ПИЦ) да е снабдена с автономен източник на ел. захранване – инвертор и акумулатор - никел кадмиева батерия, осигуряваща на системата 24 часа работа при отпадане на захранването на сградата и подаваща аларма в продължение на минимум 30 мин. (UPS/акумулатор за осигуряване на аварийно ел. захранване на обекта).
- Да се предвидят адресируеми ръчни и автоматични датчици: оптично-димни, топлинни, комбинирани, чувствителни на дим, топлина и въглероден двуокис.
- Инсталацията да се предвиди с пожароустойчив сигнален кабел, класифициран като неподдържащ горенето, с медни проводници, мин. 0.8 мм, 75V, 105° C, подходящ за полагане по кабелни скари или на скоби по стена или изтеглен в PVC тръби/кутии.



- При определяне на сечението на кабелите, да се спазват строго изискванията на производителя на ПИЦ за съпротивлението на контура.
- Да се предвидят пожароизвестителни звукови сигнализатори на 24V DC и с 84 DB. Инсталацията за пожароизвестителните звънци да се предвиди с медни проводници с PVC изолация.

Принципно, пожароизвестителите инсталации се програмират, доставят, монтират и поддържат от специализирани фирми – често в комбинация със СОТ. Трябва да се направи предварително проучване за тази възможност, като на този етап, в инвестиционния проект, да се предвиди захранването на ПИЦ, както и възможностите за скрит монтаж на окабеляването ѝ (от естетична гледна точка) – според първоначално определени точки за сигнализация. Тези компоненти на пожароизвестителната инсталация да се съобразят с принципните изисквания (на доставчик) за последващ монтаж на инсталацията. При всички положения, всички компоненти на пожароизвестителната система да се предвидят за доставка от един производител, отговарящ на серията стандарти EN 54 и да има заключения от НС ПАБ за използването им.

Видеонаблюдение

- Да се изгради система за видеонаблюдение, като с устройства за цифров запис и видеокамери се следят всички подстъпи към обекта.
- Електро захранването на всички компоненти на системата да се предвиди от едно еднофазно табло.
- За всяка камера да се осигури мрежово електро захранване 220V AC и коаксиален кабел за сигнала до видеорекордера.

Системата за видеонаблюдение също може да се изгради от специализирана фирма – в комбинация със СОТ. Трябва да се направи предварително проучване за тази възможност, като на този етап, в инвестиционния проект, да се предвиди нейното захранване, както и възможностите за скрит монтаж на окабеляването ѝ (от естетична гледна точка) – според първоначално определени точки за монтаж на камерите. Тези компоненти на системата да се съобразят с принципните изисквания (на доставчик) за последващ монтаж на инсталацията. При всички положения, всички компоненти на системата за видеонаблюдение да се предвидят за доставка от един сертифициран производител.

Контрол на достъпа

- За повишаване сигурността, да се изгради система за контрол на достъпа на указани от възложителя входове на обекта.
- Контролът на достъпа да се предвиди чрез безконтактни четци, които се монтират в непосредствена близост до вратата и безконтактни карти за посетители, имащи право на достъп. Помещенията от вътрешната страна да се отварят с бутон или двустранно с магнитни карти.
- Системата за контрол на достъпа да е свързана с пожароизвестителната система и при възникнал пожар вратите да се отключват за напускане на обитателите.



- Системата за контрол на достъпа да е снабдена с автономно устройство за електро захранване – токоизправител с никел кадмиева батерия, които да осигуряват системата при отпадане на ел. захранването в сградата в продължение на 24 часа.

Системата за контрол на достъпа също може да се изгради от специализирана фирма – в комбинация с останалите системи за сградна автоматизация. Трябва да се направи предварително проучване за тази възможност, като на този етап, в инвестиционния проект, да се предвиди нейното захранване, както и възможностите за скрит монтаж на окабеляването ѝ (от естетична гледна точка) – според първоначално определени точки за монтаж на камерите. Тези компоненти на системата да се съобразят с принципните изисквания (на доставчик) за последващ монтаж на инсталацията. При всички положения, всички компоненти на системата да се предвидят за доставка от един сертифициран производител.

3.3.7. Организация на движението.

В принадлежащото на сградата дворно пространство, да се предвиди необходимото паркиране, вкл. за инвалиди – при съобразяване с наличието на съсобственост върху поземления имот (във връзка с което възложителят осигурява съгласие на съсобственика), като при невъзможност да се постигнат изискуемите според Наредба РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. „за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии“ показатели за паркиране, да се определят допълнително необходимите паркоместа, за които възложителят трябва да осигури алтернативни възможности – напр. в съседни имоти (при декларирано съгласие), на контролирани паркинги в близост, с договориране със СО за ползване на обществени паркоместа, или други.

При планиране на дворното пространство, да се отчитат параметрите за озеленяване за съответната устройствена зона по ОУПСО.

3.3.8. Геодезия.

Да се изработи проект по част Геодезия за планиране на дворното пространство на имота на сградата. Проектът по част Геодезия да включва:

- част вертикална планировка; чрез проекта за вертикалната планировка да се постигнат необходимите наклони за отводняване при решаване на дворното пространство;
- част трасировъчен план и проект за автомобилен вход/изход към двора, който подлежи на съгласуване в съответните инстанции.

Част Геодезия на инвестиционния проект да е съгласувана от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.

3.3.9. Информационно-указателна система.

Програмата по която се реализира проектът за изграждане и развитие на Център за върхови постижения има изисквания за визуализиране на нейния бранд в обхвата на проектната зона – лого, информация за Проекта и др. Да се консултират с възложителя местата за поставяне на реквизитите на Програмата, както и други необходими указателни



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

и информационни надписи – чието изработване и поставяне не е предмет на настоящия инвестиционен проект.

3.3.10. Отопление, вентилация и климатизация.

- Да се направят топлотехнически изчисления за потребни топлини, охладителен товар и вентилационни дебити на отделните помещения в сградата, съобразно проектните им функции.

- За помещенията на обекта, с изключение на тези в сутерена, за които има нормативни изисквания за поддържане на комфортен микроклимат, да се проектира климатична инсталация за отопление/охлаждане на цялата сграда, съобразено с архитектурните ѝ дадености, без използване на топлинна енергия, доставяна от „Топлофикация София” ЕАД. Да се проектира локална комбинирана климатична и вентилационна VRV система с външно тяло и подходящи вътрешни тела и елементи, като подови, таванни, стенни или канални климатици, рекуперативни вентилационни блокове, въздуховоди, вентилационни решетки и др. възможни. Местоположението на външното тяло и преходите на въздуховоди да се съгласуват с конструктора, архитекта и възложителя. Съоръженията на климатичната инсталацията да се разположат на места, които не са в конфликт с изискванията за ненарушаване архитектурния и естетически вид на сградата. Да не се нарушават конструктивни елементи на сградата – по възможност. При доказване на функционална целесъобразност, VRV системите могат да са повече от една или да се комбинират с индивидуални климатизатори.

- Да се ревизира смукателната инсталация в санитарните възли към момента на изработване на инвестиционния проект и при необходимост да се предвиди нейното подновяване, съобразно нормативните изисквания в Наредба № 15.

- За осигуряване на топла вода в етажите, да се предвидят (проточни) бойлери.

- В проекта да се предвидят подходящи шумозаглушаващи мерки. Да се докаже с изчисления, че излъчваното ниво на шум от проектираните съоръжения към използваните и съседни помещения ще е в рамките на допустимите норми. Да се предложат мерки за намаляване на шума от съществуващите вентилации в машинните помещения, граничещи със заседателната зала.

Проектът по част ОВиК да е съгласуван от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.

3.3.11. Енергийна ефективност

Всички ограждащи елементи (стени, под, таван и дограма) трябва да имат стойности на коефициента на топлопреминаване по-малък или равен на референтните стойности, регламентирани в Наредба № 7 „за енергийна ефективност на сгради“ (упоменати в приложения технически паспорт на сградата). Да се изготви проект за енергийна ефективност на обекта, като се съобрази със спецификата му на н.к.ц.

Да се изготви оценка на проекта по част Енергийна ефективност.



3.3.12. Пожарна и аварийна безопасност.

Във връзка с класа на функционална пожарна опасност и степента на огнеустойчивост на обекта/сградата, проектната зона да се приведе в състояние, отговарящо на изискванията на Наредба № Из-1971/29.10.2009 г.:

- Възстановяване на степента на огнеустойчивост на сградата на III-та, съгласно таблица № 3 към чл. 12, ал. 1 от Наредбата, което означава подмяна на окачения таван на мансардата с такъв с огнеустойчивост 45 минути.
- Облицовките по стените и таваните да отговарят на изискванията в таблица № 7 към чл. 14, ал. 12 от Наредбата.
- Сградата да се оборудва с пожаротехнически средства, съгласно приложение № 2 към чл. 3, ал. 2 от Наредбата.

Да се отчете следното:

- Пожарогасителна система не се изисква, съгласно приложение № 1 към чл. 3, ал. 1 от Наредбата.
- Пожароизвестителна система не се изисква, съгласно приложение № 1 към чл. 3, ал. 1 от Наредбата - капацитета на сградата е под 300 човека. Въпреки това, в настоящото Задание то е изискано, по целесъобразност.
- Система за гласово уведомяване не се изисква, съгласно чл. 56, ал. 1, т. 1 от Наредбата.
- Система за специфичен звуков сигнал не се изисква, съгласно чл. 56, ал. 1, т. 2 от Наредбата.
- Система за управление на дим и топлина не се изисква, съгласно чл. 113, ал. 5, т. 1 от Наредбата.
- Външно водоснабдяване е предвидено от градската водоснабдителна мрежа. Вътрешно водоснабдяване не се изисква, съгласно чл. 193, ал. 1, т. 8 от Наредбата.
- Аварийно евакуационно и аварийно работно осветление не се изисква, съгласно чл. 55, ал. 1, ал. 2 от Наредбата. Въпреки това, в настоящото Задание то е изискано, по целесъобразност.

3.3.13. Технология на работните процеси.

Към Техническото задание е предоставена в Приложения функционално-технологична схема на работните процеси в сградата. Схемата илюстрира намеренията на възложителя за организация на работните процеси. Проектантът може да предложи и по-рационална организация, при спазване на функционалната последователност и ергономичните, защитни и др. изисквания при работа със специализираната техника.

Към инвестиционния проект да се приложи окончателна технологична схема на функционална организация на помещенията и съответстващ списък с тяхното оборудване.

Да се представят също така технологични схеми с оборудване на всички други специфични процеси в сградата, напр. за организация на офиса за подготовки в кафе-аперитива.

3.3.14. Консервационно-реставрационни работи (КРР)



Към част Архитектура на Техническото задание са упоменати дейностите, при които трябва да се предвиди специализирана реставрационна намеса за конкретни архитектурно-строителни и художествени елементи в сградата. В тази връзка:

- Проектът по част КРР е неделима част от проекта по част Архитектура и всички дейности по него да се предвидят при стриктна координация с предния.
- При проектиране на консервационно-реставрационните намеси да се снимат предварително шаблони в М 1:1 от засегнатите и подлежащи на ремонт, реконструкция и реинтеграция елементи.
- При необходимост – да се тестват проби от еталонни участъци в интериора на сградата, за подбор на материали в свързващо, цветово, акустично и др. отношение.
- Проектът по част КРР и всички дейности по него да се съгласуват с от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.

3.3.15. Хидрогеология

Да се изготви Хидрогеоложки доклад за състоянието на земната основа под сградата.

3.3.16. Безопасност и здраве

Да се изготви проект за Безопасност и здраве (ПБЗ) към инвестиционния проект. ПБЗ да отразява преценката на проектанта и изискванията на възложителя относно оптимизацията на изпълнителните дейности – тяхната етапност, срокове и т.н. Част от тези изисквания към бъдещия изпълнител на СМР са напр.: максималният срок за изпълнение (илюстриран с мрежови график и който ще залегне и в тръжната документация за строителството); ненамесата в площи извън указания/обособения проектен участък по време на строителството; ограничаване на товаро-разтоварните работи в конкретна зона на двора/паркинг; съхраняване на автентични елементи от екстериора и интериора на обекта и др. Целесъобразно е този проект да не се одобрява, а да се предостави на бъдещия строител/изпълнител на СМР, като той оптимизира доставно-складовите условия, оптимизира (редуцира) сроковете за изпълнение и др. параметри на реализация на проекта, зависещи от неговите възможности и технологични особености при изпълнение, след което ПБЗ се одобри при започване на строителството.

Приложима нормативна уредба при изработване на ПБЗ:

- Наредба № 2 от 22.03.2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи.
- Наредба № 7 от 23.09.1999 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд на работните места и при използване на работното оборудване;
- Наредба № 3 за инструктажа на работниците по БХТПО.
- Наредба № 4 за знаците и сигналите за безопасност на труда и противопожарна охрана.
- Наредба № 31 за устройство и безопасна експлоатация на повдигателни съоръжения.
- Противопожарни строително-технически норми и др.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Проектът по част БЗ да е съгласуван от/с всички останали специалности в инвестиционния проект.

3.3.17. Технически спецификации по отделните части на проекта.

Техническите спецификации трябва да допълнят и определят вида и качеството на влаганите материали, технология на изпълнение на работите, методи на изпитване/проверка на материалите, методите за оценяване на качеството на изпълнените работи в съответствие със стандартите, методи за измерване на извършените работи и др. описания и процеси, гарантиращи качествена и пълноценна реализация на изготвения инвестиционен проект.

Основно прилагани нормативи в тази връзка са:

- Закон за устройство на територията и наредбите, базирани на него;
- Закони, правилници и наредби по отношение здравословните и безопасни условия на труд, опазване на околната среда и др.;
- БДС за влаганите материали, изпълнението на работите, изпитванията на материалите, приемане на изпълнените работи и на доставените материали и оборудване и др.

Към техническите спецификации по отделните специалности да се представят: описания на видовете материали; каталози, илюстриращи вида, начина на влагане на материалите; описания на процесите, гарантиращи качествена и пълноценна реализация на изготвения инвестиционен проект, и други описания и разяснения, изясняващи приложимостта на действащите нормативни изисквания и стандарти и специфичните изисквания на възложителя при изработване и реализация на инвестиционния проект.

При необходимост, възложителят ще посочи на изпълнителя конкретни стандарти, по отношение: съответствия на материали, брендиране, административна и комуникационна организация в процеса на работа по проекта и др.

3.3.18. Проектно-сметна документация (КСС).

Да се изготвят количествено – стойностни сметки по отделните части на проекта и обща количествено-стойностна сметка.

IV. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТНАТА ДОКУМЕНТАЦИЯ.

Проектната документация трябва да съдържа всички необходимите проектни материали по посочените части/специалности в пълнота, съгласно изискванията на Наредба № 4 от 2001 г. на МРРБ „за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти“ за фаза работен проект, с всички необходими детайли изясняващи разработката.

Всяка една от частите на инвестиционния проект трябва да съдържа като отделни раздели: текстови материали (записки), резултати от проведени огледи/проверки, изчислителни и оразмерителни данни и оценки, проектна (графична) част за реализация на предвидените мерки – в зависимост от конкретните изисквания, спецификации, каталози, указания по отделните части на проекта и др. според заявените изисквания.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Инвестиционният проект да се окомплектова и предаде на възложителя в 5 хартиени екземпляра, които да отговарят на пълните тук описани обем и съдържание на проекта. Проектът и приложимите към него документи, да се предоставят и на магнитен носител.

V. СРОКОВЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ

Сроковете за изработване на инвестиционния проект са според условията на търга за възлагането му.

VI. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТАНСКИЯ КОЛЕКТИВ

Проектантският екип трябва да включва min. следните експерти, притежаващи пълна проектантска правоспособност за съответната година (години) в периода на изработване на проекта, валидна професионална застраховка за I категория строежи, пет годишен професионален стаж и достатъчен опит в проектирането на подобни сгради и съоръжения, по съответните специалности:

- Архитект - с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „архитектура“, или еквивалент, вписан в регистъра по чл. 165 на ЗКН.
- Строителен инженер - с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност ПГС/ССС, или еквивалент, вписан в регистъра по чл. 165 на ЗКН;
- Инженер с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „електротехника“, или еквивалент.
- Инженер с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „водоснабдяване и канализация“, или еквивалент.
- Инженер с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „топотехника/топлоенергетика“, или еквивалент.
- Инженер с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „геодезия“, или еквивалент.
- Инженер с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „геология и хидрогеология“, или еквивалент.
- Експерт с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалист по художествена реставрация (технология на КРР), или еквивалент, вписан в регистъра по чл. 165 на ЗКН.
- Експерт с придобита образователно-квалификационна степен „магистър“, специалист по пожарна и аварийна безопасност на сгради и съоръжения, или еквивалент.

Под „еквивалентна специалност“ следва да се разбира специалност, получена в Република България или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или в Конфедерация Швейцария, където съответната специалност е наименувана по друг начин, или обхваща същата област на знанието.

Длъжностите на посочените експерти могат да бъдат съвместявани, т.е. едно физическо лице може да изпълнява функциите на повече от един експерт в екипа, при условие, че отговаря на съответните условия.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Във връзка с предното – проектантският екип може да включва и други експерти, отговарящи на общите изисквания към тях.

Допълнителни изисквания към проектантския екип са дадени в тръжната документация за възлагане на инвестиционния проект.

VII. СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ.

(1) Инвестиционният проект да се изработи при респектиране на етиката в отношението към недвижимите културни ценности и спазване на разпоредбите на ЗКН при работа с такива обекти.

(2) Проектите по всички части е необходимо да се координират в процеса на изработването им и при окончателното им предаване, за недопускане на нарушения на действащи към момента архитектурни, технологични и експлоатационни норми.

(2) За всички конструктивни, инсталационни и/или повърхностни намеси по др. части, да се предвидят необходимите довършителни работи.

(3) В инвестиционния проект да бъдат предвидени продукти (материали и изделия), съоръжения и уреди, които съответстват на техническите спецификации на действащите в Република България нормативни актове за тяхното проектиране и експлоатация.

(4) Инвестиционният проект по всички специалности да оптимизира инвестициите и да минимализира необходимия срок за строително-монтажните работи.

(5) Проектите по части Безопасност и здраве и Управление на строителните отпадъци се изработват след издаване на разрешението за строеж (от изпълнителя на СМР) и се одобряват при откриване на строителната площадка (протокол 2 и/или заверка на заповедна книга на строежа). ПБЗ може да се възложи и в етапа до издаване на разрешение за строеж, както е направено и в случая. Този проект трябва да съдържа задълбочена технологична част, която да изяснява етапите в изпълнението на проекта – във връзка с изискването за оптимизиране на сроковете за реализацията му и други специфични изисквания на възложителя.

VIII. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Технически паспорт на сградата, изготвен по реда на чл. 2(2) от Наредба № 5 „за техническите паспорти на строежите“, с приложения.

2. Примерна функционална/технологична схема за организация на работните процеси в сградата.

IX. ПРИЛОЖИМА НОРМАТИВНА УРЕДБА ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ.

- Закон за устройство на територията;
- Наредба № 7 от 2003 г. на МРРБ „за правила и нормативи за устройство на отделните територии и устройствени зони“;
- Наредба № 4 от 2001 г. на МРРБ „за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти“;
- Закон за културното наследство;



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- Наредба 4 на МК и МРРБ от 2016 г. „за обхвата и съдържанието на документации за извършване на консервационно-реставрационни дейности на недвижими културни ценности“;
- Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г. „за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии“;
- Наредба № 4 на МРРБ от 2006 г. „за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството“;
- Наредба РД-02-20-3 на МРРБ „за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата“;
- Наредба № Из-1971 от 2009 г. на МВР и МРРБ „за строително-техническите правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар“;
- Норми за проектиране на бетонни и стоманобетонни конструкции” от 1986 г.
- Наредба № 3 от 2004 г. „за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействието върху тях”.
- Наредба № РД-02-20-2 от 2012 г. на МРРБ „за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони“;
- Наредба № РД-02-20-19 от 2011 г. „за проектиране на строителните конструкции на строежите чрез прилагане на европейската система за проектиране на строителни конструкции“.
- Закон за здравословни и безопасни условия на труд;
- Наредба № 2 „за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи“;
- Наредба № РД-07-2 „за условията и реда за провеждането на периодично обучение и инструктаж на работниците и служителите по правилата за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд“;
- Наредба № РД-07-3 от 2014 г. „за минималните изисквания за микроклимата на работните места“;
- Наредба № 7 от 1999 г. „за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд на работните места и при използване на работното оборудване“;
- Наредба № 4 от 2009 г. „за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда на населението, вкл. за хората с увреждания“;
- Закон за опазване на околната среда;
- Наредба № 13/2003 г. „за защита на работещите от рискове, свързани с експозиция на химични агенти при работа”;
- Наредба № 1/2005 г. „за норми за допустими емисии на вредни вещества (замърсители), изпускани в атмосферата от обекти и дейности с неподвижни източници на емисии”;
- Наредба № 3 „за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии“;



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- Наредба № 1 „за проектиране, изграждане и поддържане на електрически уредби за ниско напрежение в сгради“;
- Наредба № 16-116 „за техническа експлоатация на енергообзавеждането“;
- Наредба № РД-02-20-1 „за технически правила и нормативи за контрол и приемане на електромонтажни работи“;
- Правилник за безопасност и здраве при работа по електрообзавеждането с напрежение до 1000 V;
- Наредба № 4 от 2005 г. „за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни ВиК инсталации“;
- Закон за Енергийната ефективност;
- Наредба № 7/2004 г. „за енергийна ефективност на сгради“;
- Други – по-горе цитирани в текста на Заданието и други приложими нормативни документи от законодателството в страната.

Всички изисквания в нормативните документи да се прилагат в съответствие с измененията и допълненията на последните към момента на изработване на инвестиционния проект, като се съобразят конкретно посочените в Заданието допустими отклонения от съвременни норми в някои от тях – валидни за настоящия обект.

април 2019 г.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ

по реда на чл. 2(2) от Наредба № 5 за техническите паспорти на строежите

рег. №.....

СТРОЕЖ: СРЕДНО-ЕТАЖНА ПОЛУМАСИВНА СГРАДА

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: ГР. СОФИЯ, УЛ. „ГЕН. ГУРКО“ № 7

Изпълнител: „СЕЛКО 7“ ЕООД

Архитектура

арх. Светослав Ризов

Конструкции

инж. Недялко Тонев

ОВиК

инж. Любомир Стайков

Ел. инсталации

инж. Христо Парашкевов

ВиК

инж. Васил Тодоров

Пожарна безопасност

инж. Йордан Недев

Геодезия

инж. Иван Славнин

Ръководител

арх. Светослав Ризов

Възложител: СУ „Св. Климент Охридски“ София и партньори

Ръководител проект BG05M2OP001-1.001-0001 в СУ:

чл. кор. проф. д.и.н. Иван Илчев

Ръководител проект BG05M2OP001-1.001-0001:

чл. кор. проф. д.и.н. Иван Илчев

април 2019 г.
гр. София



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Част А "Основни характеристики на строежа"

Раздел I "Идентификационни данни и параметри"

1.1. Вид на строежа: средно-етажна полумасивна сграда

1.2. Предназначение на строежа: за жилище и обществено обслужване

1.3. Категория на строежа: четвърта, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4.е. от ЗУТ

1.4. Идентификатор на строежа: КККР

№ на кадастрален район: 68134.100

№ на поземлен имот: 278

№ на сграда: 278.2

1.5. Адрес: Софийска област, гр. София, 1000, Столична община, ул. „Генерал Гурко“ № 7

1.6. Година на построяване: 1880 - 1885г.

1.7. Вид собственост: Държавна частна, с преотстъпени права за ползване и управление на Софийски университет „Св. Климент Охридски“

1.8. Промени (строителни и монтажни дейности) по време на експлоатацията, година на извършване.

1.8.1. Вид на промените:

(реконструкция (в т.ч. надстрояване и пристрояване), основно обновяване, основен ремонт, промяна на предназначението)

Сградата е строена през 1880-85 г. за жилище на известен и заможен човек - проф. д-р Богомил Берон. Първият етаж е бил клиника с обществен достъп - анфиладно разположени салони, а вторият етаж е бил предназначен за жилищни нужди. Вероятно покривът е бил доста по-нисък и тавански етаж първоначално не е имало. Страничен вход – може би на мястото на сегашния откъм ул. „К. Шапкарев“, но не в същия вид, е водил до обслужващи/домакински и слугински помещения. По архивни кадастри се отчита, че дълго време сградата е стояла самотно на ъгъла на двете улици, а в началото на 30те години на ХХ век към нея е пристроена друга сграда в северозападна посока, а през 1935 г. е покрит и югоизточният калкан – със съществуващата в момента постройка.

Пострадала е от бомбардировките над София през 1944 г. и не е възстановявана в оригиналния си вид, за който липсват архивни данни. При огледи се установяват безспорни отлики в начина на изграждане на северната фасада, която вероятно е най-значително реконструирана при възстановяването на сградата. Долепената северозападна сграда не е възстановена и до сега петното е незастроено и е част от паркинга във вътрешния двор.

Сградата е загубила първоначалния си фасаден облик и голяма част от детайлите в екстериор и интериор. Има данни, че в 30те год. на м.в. партерният етаж се е ползвал с търговска цел – за магазини. Рустиката в приземния етаж е нарушена и замазана. Прозорците са имали богато профилиран ключов камък, запазен сега единствено при незастроената част по югоизточната фасада към двора. Точно в този ъгъл в миналото е имало зимна градина, а балконът който я е покривал, по-късно е укрепен конструктивно със стоманобетонна плоча, като на втория етаж пространството е изградено с тухлени стени и покрито със скатно покритие. Целият мансарден етаж е преустроен – очевидно задигнат, като дървените конструкции са по настоящем покрити с гипсофазер.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

През 1937 г. наследниците на д-р Б. Берон даряват сградата на Софийския университет. През 1952 г. е актувана като държавна собственост. До началото на 90те год. м.в. е ползвана от „Софжилфонд“. След предоставяне на правата за ползване и управление на СУ, сградата е отдавана под наем.

Последно в нея е резидирала фирма „Изола – Петров“, която е извършила реконструкцията в настоящия вид на обекта. Мансардният етаж е преустроен за офисни помещения. Навсякъде в сградата са направени окачени тавани с гипсови (минерални) плочи върху алуминиеви профили. Керемидите са подменени с битумни, като профилираният мансарден корниз също е облепен с битумни шиндли. Оригиналните прозорци са подменени с PVC дограма. За този ремонт има одобрен инвестиционен проект, съгласуван в МК (НИНКН)

1.8.2. Промени по чл. 151 ЗУТ (без разрешение за строеж): няма данни

1.8.2.1. Вид на промените: няма данни

(вътрешни преустройства при условията на чл. 151, т. 3 ЗУТ, текущ ремонт съгласно чл. 151, т. 4, 5 и 6 ЗУТ).

1.8.2.2. Опис на наличните документи за извършените промени: няма данни

1.9. Опис на наличните документи:

1.9.1. Инвестиционен проект, одобрен от: Технически проект за обект: Ремонт на покрив, боядисване фасади и частична промяна на предназначение на сутерен и първи етаж на офисна сграда в имот 7 [стар], кв. 468, м. „Център“, ул. „Ген. Гурко“ № 7, м. юни 2003 г.

1.9.2. Разрешение за строеж – не е налично

1.9.3. Преработка на инвестиционния проект, одобрена на – няма данни

1.9.4. Екзекутивна документация – не е изготвяна

1.9.5. Констативен акт по чл. 176, ал. 1 ЗУТ – не е наличен

1.9.6. Окончателен доклад по чл. 168, ал. 6 ЗУТ – не е наличен

1.9.7. Разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация – не е налично

1.9.8. Удостоверение за търпимост – не е налично

1.10. Други данни в зависимост от вида и предназначението на строежа:

Към настоящия момент, сградата не се използва – от няколко години, по никое от по-горе упоменатите предходни предназначения; сградата не се обитава. Извършваните ремонти не са променили вида на плановата ѝ структура, конструкция и фасади от периода след възстановяването ѝ след бомбардировките през 1943-44 г. и ползването ѝ със смесени жилищно-търговски функции. От тези ремонти са останали вътрешни подобрения като: боядисване на стени, подмяна на настилки, смяна на дограми, ремонт на санитарните възли, подмяна на осветителни тела и др. несъществени интериорни намеси; също – ремонт на покрива и подмяна на покривното покритие.

Раздел II "Основни обемно-планировъчни и функционални показатели"

2.1. За сградата:

2.1.1. Площи:

Сутерен/ниво – 2.80	227.17 кв.м.
Партер/ниво +/- 0.00	240.10 кв.м.
Етаж/ниво + 4,40	240.60 кв.м.
Мансарда ниво + 8,55	227.09 кв.м.
ЗП/застроена площ	240.10 кв.м.
РЗП/разгъната застроена площ	707.79 кв.м.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

2.1.2. Обеми:

застроен обем	3570.177 м3
полезен обем	2220.593 м3

2.1.3. Височина: 10.83 м к. корниз; средно-високо застрояване - над 10 м брой етажи: 2 основни

надземни	2
мансарден	1
полуподземни	1

2.1.4. Инсталационна и технологична осигуреност:

(в т.ч. сградни инсталации, сградни отклонения, съоръжения, технологично оборудване, системи за безопасност и др.)

Водоснабден и канализиран – „Софийска вода“ АД

Електро-захранен – ЧЕЗ БГ

Топлофициран – „Топлофикация София“ ЕАД

Телефонизация – БТК/Vivacom; не се ползва

СОТ - прекъснат

Евакуационно осветление

2.2. За съоръжения на техническата инфраструктура:

Индириктна абонатна станция, БГВ, топлопроводна мрежа, функционираща само в сутерена;
Главно ел. табло, етажни разпределителни табла;

Водомер – студена вода.

2.2.1. Местоположение (наземни, надземни, подземни):

Абонатна станция и БГВ в сутерена;

Главно електромерно табло на фасада, разпределителни табла по нивата;

Водомер в сутерена.

2.2.2. Габарити (височина, широчина, дължина, диаметър и др.)

Абонатна станция: площ 8.2 кв.м;

Главно ел. табло: 1.0 м/1.20 м;

Етажни разпределителни табла: тип апартаментни.

2.2.3. Функционални характеристики (капацитет, носимоспособност, пропускателна способност, налягане, напрежение, мощност и др.)

Главно ел. табло – 55 kW / 80 A;

Абонатната станция - топлинна мощност 100 kW и 50 kW за БГВ.

2.2.4. Сервитути: Сградата е на калкан на югоизток по ул. „ген. Гурко“. Разположена е на улична регулация по двете пресичащи се улици „ген. Гурко“ и „К. Шапкарев“. В североизточна посока, отстоянието до съседен имот е редуцирано спрямо актуални сервитутни параметри – заварено положение, оригинална застрояка (реконструкция) от 40те год. на ХХ век.

2.3. Други специфични характерни показатели в зависимост от вида и предназначението на строежа:

Сградата е разположена в ул.и. VIII₂₇₈ от кв. 468 по ПР на м. „Център“ на район Средец на Столичната община (СО). Имотът и сградата попадат в обособена централна устройствена зона (Ц2) по ОУПСО. Застрояването е сключено в два имота. Сградата е недвижима културна ценност от местно значение, обявена в ДВ бр. 40/1978 г. под № 121 в списъка на н.к.ц. в София. Според ОУПСО попада също така в обхвата на: групова недвижима културна ценност „Исторически



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



градски център“; „обособени територии, съдържащи урегулирани имоти с паметници на културата [н.к.ц.]“; охранителната зона на историко-архитектурния резерват „Сердика – Средец“ – територии с особена и превантивна устройствена защита, с режими, определени в правилата за приложение на ОУПСО (ЗУЗСО).

Раздел III "Основни технически характеристики"

3.1. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3 ЗУТ към сградите

3.1.1. Вид на строителната система, тип на конструкцията - полумасивна, с носещи стени, върху ивични основи от каменна зидария/бутобетон, подови конструкции пруски свод и гредоред, частично – стб. плочи, покрив дървена конструкция.

3.1.2. Носимоспособност, сеизмична устойчивост и дълготрайност на строежа.

- стойност за конкретния строеж:

По отношение на Наредба No-02-20-2 „за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони” от 2012-та година, сградата като цяло се класифицира като „неосигурена” на сеизмични въздействия, поради факта, че е строена много преди 1987-ма година. От момента на построяването ѝ до момента на огледа обаче, сградата е била неколккратно подложена на сеизмични въздействия (до VII-ма степен по скалата MSK), както и на няколко по-силни такива – земетресението с епицентър Вранча, Румъния от 04.03.1977 г., усетено в София като VII-ма/VIII-ма степен по скалата MSK и земетресението от 22.05.2012 г. с епицентър близо до гр. Перник, класифицирано като VII-ма степен по скалата MSK. По сградата няма пукнатини или други дефекти, възникнали пряко в резултат на някое от тези въздействия. Констатираните дефекти по сградата отговарят на изискването за неизменяемост (в рамките на 5%) на носещата способност, коравина и дуктилност на конструкцията. Режимът на експлоатация на сградата като цяло, е същият, който е бил заложен при първоначалното ѝ изграждане. Поради тези факти, съгласно горесцитираната наредба, за нея може да бъде дадена положителна оценка на сеизмичната ѝ осигуреност, тъй като тя изпълнява изискванията за това.

- еталонна нормативна стойност - IX та степен на земетръс

3.1.3. Граници (степен) на пожароустойчивост (огнеустойчивост):

- стойност за конкретния строеж - III та степен на огнеустойчивост.

- еталонна нормативна стойност - III та степен на огнеустойчивост.

3.1.4. Санитарно-хигиенни изисквания и околна среда:

3.1.4.1. осветеност: достатъчна – луменисцентна/смесена, морално и физически остарели осветителни тела

- стойност за конкретния строеж - 100/500 lx.

- еталонна нормативна стойност - средна 300 lx

3.1.4.2. качество на въздуха:

- стойност за конкретния строеж - няма данни

- еталонна нормативна стойност – няма данни

3.1.4.3. санитарно-защитни зони, сервитутни зони:

- стойност за конкретния строеж - не

- еталонна нормативна стойност – няма данни

3.1.4.4. Изисквания за здраве и опазване на околната среда:

- конкретно за сградата:



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

сградата е със статут на единична недвижима културна ценност от местно значение; попада в обхвата на групов н.к.ц. и в обхвата на охранителна зона на археологически резерват - съгласно ЗКН и ОУПСО:

определени са правила за опазване на н.к.ц. и режими на особена и превантивна устройствена защита за територията на обекта

3.1.5. Гранични стойности на нивото на шум в околната среда, в помещения на сгради, еквивалентни нива на шума от автомобилния, железопътния и въздушния транспорт и др.:

- стойност за конкретния строеж: 65 dB за околната среда.
- еталонна нормативна стойност: 40 dB.

3.1.6. Стойност на енергийната характеристика, коефициенти на топлопреминаване на сградните ограждащи елементи.

- стойност за конкретния строеж:

Сутерен:

- под: ламинат върху PVC подложка, бутобетон 20-30 см, подравнен терен: $U_{изч.} = 3.0 \text{ W/m}^2\text{K}$
референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 0.45 \text{ W/m}^2\text{K}$

- стени: 60 см, от които 14 см тухла, като завършващ слой: $U_{изч.} = 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 0.28 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Партер и етаж:

- зид: 48 см от вътре 3 см варопясчна мазилка; от вън 4-5 см варопясчна мазилка; $U_{изч.} = 1.16 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 0.28 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- дограма - трикамерна PVC дограма; $U_{изч.} = 1.85 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 1.40 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Мансарда:

- зид: 48 см от вътре 2-3 см варопясчна мазилка, 8 см минерална вата 1.25 см гипсокартон; от вън 4-5 см мазилка: $U_{изч.} = 0.4 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 0.28 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- стени: наклонени (между кота корниз и кота ръб мансарда/в рамките на дървената конструкция): битумни керемиди, дъсчена обшивка (2-3 см), дървени ребра 12/12 см с минерална вата 8 см между тях, 1.25 см гипсокартон: $U_{изч.} = 0.36 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- таван (от горе на долу): битумни керемиди, дъсчена обшивка (2-3 см), дървени ребра 12/12 см, въздух/дървена конструкция, дървен таван 3-4 см с минерална вата 8 см над него, окачен таван 2x1.25 см гипсокартон: $U_{изч.} = 0.35 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- дограма - трикамерна PVC дограма: $U_{изч.} = 1.85 \text{ W/m}^2\text{K}$

референтна стойност, според Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност: $U = 1.40 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- еталонна нормативна стойност 281 за административни сгради – 340 kWh/m² (специфичен разход на потребна енергия), според приложение № 10 към чл. 6, сл. 2 от Наредба № 4 от 2004 г. за енергийна ефективност.

3.1.7. Елементи на осигурената достъпна среда - няма

3.2. Технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3 ЗУТ към строителните съоръжения:

- осигурени: за осветеност; за опазването на обекта като н.к.ц. и неговата среда



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- близки до еталонните стойности: строителни конструкции; за пожарна и аварийна безопасност; шумоизолация и шумозащита; енергийна ефективност
- неосигурени, или няма данни: качество на въздух; санитарно-защитни сервитути; достъпна среда

Раздел IV "Сертификати"

4.1. Сертификати на строежа

- 4.1.1. Сертификат за енергийна ефективност - няма
- 4.1.2. Сертификат за пожарна безопасност - няма
- 4.1.3. Други сертификати - няма

4.2. Сертификати на строителни конструкции и/или строителни продукти - няма

4.3. Декларации за съответствие на вложените строителни продукти - няма

- 4.3.1. Декларации за съответствие на бетон - няма
- 4.3.2. Декларации за съответствие на стомана - няма

4.4. Паспорти на техническото оборудване – не са налични (сградата не е в експлоатация)

- 4.4.1. Паспорти на машини – не са налични (сградата не е в експлоатация)

4.5. Други сертификати и документи - няма

Раздел V "Данни за собственика и за лицата, съставили техническия паспорт"

5.1. Данни за собственика:

Държавна частна собственост, АДС 08019/2012 г.;
преотстъпени права за ползване и управление на СУ „Св. Климент Охридски“
адрес: гр. София 1504, бул. „Цар Освободител“ № 15

5.2. Данни и удостоверение на консултанта:

5.2.1. Данни за наетите от консултанта физически лица [данни за екипа, извършил обследването] - екип от проектант с пълна проектантска правоспособност – в съответствие с чл. 176в, ал. 1 от ЗУТ, действащи като юридическо лице „СЕЛКО 7“ ЕООД

5.2.1. Данни за фирмата, извършила обследването:
„СЕЛКО 7“ ЕООД

седалище и адрес на управление: гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Кишинев“ № 16, бл. Б, ет. 7, ап. 4; ЕИК и код по Регистър БУЛСТАТ 121301876 и ДДС номер BG121301876, представлявано от Светослав Петров Ризов, в качеството му на управител.

5.2.2. Номер и срок на валидност на удостоверението: не е приложимо за фирмата

5.3. Данни и удостоверения за придобита пълна проектантска правоспособност: не са приложими за фирмата

5.4. Данни за техническия ръководител за строежите от пета категория: не са приложими

5.5. Данни и удостоверения за лицата, извършили обследването и съставили техническия паспорт на строежа:

(1) архитект Светослав Петров Ризов – част Архитектура

Удостоверение за ППП - КАБ № 2121

Удостоверение № 09-00-16/21.03.2014 г. за вписване в публичния регистър по чл.165 от ЗКН.

(2) инж. Недялко Руменов Тонев – част Строителни конструкции

Удостоверение за ППП - КИИП № 06079



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- (3) инж. Мария Евгениева Абаджиева - технически контрол по част Конструктивна
Удостоверение за упражняване на технически контрол по част Конструктивна - КИИП № 01303
- (4) инж. Любомир Сашев Стайков – част ОВиК, енергийна ефективност
Удостоверение за ППП - КИИП № 10547
- (5) инж. Христо Борисов Парашкевов – част Електроинсталации, сградна автоматизация
Удостоверение за ППП - КИИП № 03356
- (6) инж. Васил Антонов Тодоров – част ВиК, пожарогасителни системи
Удостоверение за ППП - КИИП № 06447
- (7) инж. Йордан Ангелов Недев – част Пожарна и аварийна безопасност
Удостоверение за ППП - КИИП № 17095.
- (8) инж. Иван Петров Славнин – част Геодезия
Удостоверение за ППП - КИИП № 01911

Част Б "Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти"

1. Резултати от извършени обследвания

1.1. Архитектура

1.1.1. Общи данни за обекта:

Обектът е полумасивна сграда, локализирана в същинския център на столицата. Местонахождението му е в началото на една от основните улици на града - „ген. Гурко“, която свързва Градската градина на София с Перловска река в направление югоизток - северозапад. Основният достъп до сградата е през главния ѝ вход от ул. „ген. Гурко“. Откъм ул. „К. Шапкарев“ има втори – служебен вход. Паркиране на превозни средства може да се извършва в частен паркинг с контролиран 24-часов достъп, обособен в съседния незастроен имот, северно от обекта.

Сградата е с два основни етажа, полуподземен етаж и висок мансарден етаж. Поради тази причина, в някои документи е отбелязвана като триетажна, или с 2 ½ етажност. Изпълнена е с полумасивна конструкция – плътни тухлени стени и каменни основи, междуетажни конструкции с пруски свод и гредоред, и частично изпълнени стоманобетонени елементи – вероятно в късни преустройства. Покривът е дървен, с висяща конструкция, с покритие от битумни шиндли по настоящем. Височината ѝ е 10.74 м по ул. „ген. Гурко“ и 10.83 м по ул. „Кузман Шапкарев“, поради което е определена като средновисоко застрояване.

Обектът е част от културното наследство на столицата. Архитектурата е решена в духа на неокласицизма и действа с красиво оформените си прозорци с полуколони и фронтони. Както се вижда от архивни снимки – първоначално приземният етаж е бил рустициран с обемно изнесен и профилиран ключов камък над всеки прозорец в партера. Сега гладка мазилка покрива фасадите, а декоративната им украса е премахната. Марсилските керемиди са заменени с битумни. Фасадите към двете прилежащи улици са определено по-представително третираны.

По-голям интерес представлява интериорът с приемен салон и дървено официално стълбище с красив дървен парапет от струговани елементи. Салонът има горно осветление през двата етажа, сега затворен вторично с плоча. Всички помещения на първия етаж имат гипсови тавани - сега в лошо състояние и скрити с окачен таван от минерални плочи на алуминиева скара. Вероятно сградата е една от най-ранните жилищни постройки с масивна/полумасивна конструкция в София.

1.1.2. История на изграждане и експлоатация на обекта:



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Сградата е строена през 1880-85 г. за жилище на известен и заможен човек - проф. д-р Богомил Берон. Първият етаж е бил клиника с обществен достъп - анфиладно разположени салони, а вторият етаж е бил предназначен за жилищни нужди. Вероятно покривът е бил доста по-нисък и тавански етаж първоначално не е имало. Страничен вход – може би на мястото на сегашния откъм ул. „К. Шапкарев“, но не в същия вид, е водил до обслужващи/домакински и слугински помещения. По архивни кадастри се отчита, че дълго време сградата е стояла самотно на ъгъла на двете улици, а в началото на 30те години на ХХ век към нея е пристроена друга сграда в североизточна посока, а през 1935 г. е покрит и югоизточният калкан – със съществуващата в момента постройка. Пострадала е от бомбардировките над София през 1944 г. и не е възстановявана в оригиналния си вид, за който липсват архивни данни. При огледи се установяват безспорни отлики в начина на изграждане на северната фасада, която вероятно е най-значително реконструирана при възстановяването на сградата. Долепената североизточна сграда не е възстановена и до сега петното е незастроено и е част от паркинга в съседния вътрешен двор.

Проучваната сграда е загубила първоначалния си фасаден облик и голяма част от детайлите в екстериор и интериор. Има данни, че в 30те год. на м.в. партерният етаж се е ползвал с търговска цел – за магазини. Рустиката в приземния етаж е нарушена и замазана. Прозорците са имали богато профилиран ключов камък, запазен сега единствено при незастроената част по югоизточната фасада към двора. Точно в този ъгъл в миналото е имало зимна градина, а балконът който я е покривал, по-късно е укрепен конструктивно със стоманобетонна плоча, като на втория етаж пространството е изградено с тухлени стени и покрито със скатно покритие. Целият мансарден етаж е преустроен – очевидно задигнат, като дървените конструкции са по настоящем покрити с гипсофазер.

През 1937 г. наследниците на д-р Б. Берон даряват сградата на Софийския университет. През 1952 г. е актувана като държавна собственост. До началото на 90те год. м.в. е ползвана от „Софжилфонд“. След предоставяне на правата за ползване и управление на СУ, сградата е отдавана под наем. Последно в нея е резидирала фирма „Изола – Петров“, която е извършила реконструкцията в настоящия вид на обекта (без ресторантската част). Мансардният етаж е преустроен за офисни помещения. Навсякъде в сградата са направени окачени тавани с гипсови (минерални) плочи върху алуминиеви профили. Керемидите са подменени с битумни, като профилираният мансарден корниз е също брутално облепен с битумни шиндли. Оригиначните прозорци са подменени с PVC дограма. За този ремонт има одобрен инвестиционен проект, съгласуван в МК (НИНКН), който е ползван при настоящото заснемане. Оригинал на проекта се намира във възложителя.

По настоящем сградата не се използва.

1.1.3. Актуално състояние:

Общото експлоатационно състояние на сградата, констатирано при проведените огледи, е добро. Налице са повърхностни нарушения по стени и тавани, влияещи на пълноценната ѝ експлоатация и естетиката на отделни зони и елементи. Някои от тези нарушения обаче са следствие на прогресиращи конструктивни проблеми. Проблематиката е илюстрирана в графичната част на архитектурното заснемане. Подробно описание на конструктивното състояние на обекта е представено в част конструктивна на обследването.

Сериозни обрушвания се наблюдават в екстериор, следствие на атмосферни агресии. Повърхностният слой на фасадната мазилка е нарушен поради неовладяни течове от дъждовни води. Ламаринената обшивка на корнизите също е компрометирана, което е довело до обрушвания.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Последните са били вторично замазани, което от своя страна е довело до изличаване на характерния профил и естетическите му качества. При водосточните тръби има подкожушвания на мазилката. Цокълът на сградата изцяло е подновен с натрупване на втори слой бучардисана циментова замазка. Последната е вече износена и на места обрушена. Има отчупени парчета от вторична облицовка с плочи по страничното северозападно стълбище.

В сутерена се наблюдава овлажняване на стените и на места се виждат плесени, което се дължи както на повърхностни натичания отвън поради лоши изолации и амортизирани водостоци, така и от инфилтриране на подземни води - югозападният ъгъл на сградата попада над затрупано водно корито. Там се наблюдават и най-сериозните конструктивни нарушения на обекта.

1.1.4. Състояние на сградата и помещенията в нея и първоначална преценка за необходимите мерки за привеждането им към действащите експлоатационни норми:

Пред вид липсата на архивни данни за първоначалния вид на сградата – към края на XIX/началото на XX век, се приема оптимална дата на н.к.ц. към периода на създаване на настоящия ѝ вид – втората половина на 40те год. м.в. Обектът е оценен и обявен за недвижима културна ценност (тогава – паметник на културата) именно към този период, и без късните екстериорни и интериорни намеси – новите дограми, поликарбонни покрития, гипсофазерните покрития и облицовки, балатумните настилки, вторичните замазвания и боядисвания – прикриването на детайли и т.н. Вероятно в периода след 30те год. м.в. обектът е търпял и други текущи промени, но няма данни за тях, и те се вписват в цялостния му облик към така определената му оптимална дата на създаване и експлоатация.

Стоманобетонното стълбище към западния вход е реализирано в няколко етапа през последните десетилетия. За него е изготвен конструктивен проект, който обаче не отговаря изцяло на настоящия му вид. Проектът се съхранява от възложителя. Това стълбище свързва партера със сутеренната част, заема малка част от обема на сградата и е пространствено, функционално и визуално изолирано от основните помещения, поради което може да се приеме неговото съществуване, не компрометиращо вида на сградата към оптималния ѝ период.

1.1.5. Оценка на състоянието и пригодността на сградата по зони и помещения:

Главен вход, партерен етаж:

Централното влизане в първия етаж (партер) от югозапад (от ул. „ген. Гурко“) се осъществява през диференцирани стъпала, които водят до широко фойе. От фойето се развива широка трираменна стълба към горните нива, която налага основното впечатление за представителния характер на интериора на сградата. Стълбището е запазило автентичния си характер (от оптималния период на изграждане на обекта.), но е многократно боядисвано. Необходима е неговата реставрация, като се прецени цветово решение, съответстващо на вида на такъв тип интериорни елементи от периода, и естетиката на новото предназначение на обекта. Стъпалата са покрити с балатум, който да се премахне и се прецени вида на нови настилки, предпазващи дървените стъпала от износване (меки настилки – текстилни пътеки, др.). Предверието е покрито в зоните на площадките с нова твърда настилка (гранитогрес), не-кореспондираща с оригиналните покрития в помещенията с дюшеме. Необходимо е да се прецени целесъобразността от нейната подмяна. Стените във фойето са измазани, а таванът е от окачени минерални плочи, скриващи оригинални гипсови елементи. Поради неовладян теч - навярно от входната врата, фойето се е пълнило продължително време с дъждовна вода, която е попила в стените, като ги е овлажнила и на места мазилката е набъбнала и е започнал процес на деструкция. В стълбищното пространство се наблюдават пукнатини по



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

стените. В общи линии - както се вижда от направените шурфове, може да се каже, че скритите конструктивни елементи са в добро състояние и не се налага подмяната им в този участък. В местата с пукнатини е добре мазилката да се изчука и повторно да се положи, за да може еднозначно да се определи състоянието ѝ, както и да се установи самото естество и причината, довела до напукванията.

На нивото на входното фойе се намира самостоятелна стая и две преходни (анфиладни) помещения, които вероятно са били помещенията на ранната клиника. Състоянието им е много добро, но и в тях се наблюдават късни намеси, компрометиращи оригиналния им вид – подменени дограми, первази, настилки, многократно боядисвани врати, както и поставянето на окачен таван тип Armstrong. Фойето осъществява връзката и с късното западно стълбище, което е изолирано със заключваща се врата.

Сутерен:

Достъпът до сутерена на сградата първоначално се е осъществявал само от стопанското стълбище, в последствие преустройвано. Направена е допълнителна връзка между него и сутерена, където се намират още зални площи, зоната в северната част, където са двете тоалетни и абонатната. Връзката е осъществена посредством разликата на нивата между терена и това на подпрозоречния перваз на градината. В бъдеще трябва да се прецени целесъобразността от запазване на този подход, или неговото затваряне. Преценката зависи от решението на бъдещ паркинг и осигуряване на достъпна среда до обекта, съгласно Наредба 4 на МРРБ „за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания“, респектирайки принципите за опазване на недвижимата културна ценност. Във връзка с последното – да се прецени възможността за изграждане на повдигателна платформа (панорамен асансьор), която е твърде необходима, не само за осигуряване на достъпна среда в етажите на сградата. Поставяне на такъв асансьор извън обема на сградата не е желателно.

Сутеренната част е интактна по отношение първоначалния ѝ вид (краят на XIX/началото на XX век). Не са извършвани планови промени, с изключение на пробива към горното ниво – при новите стълбища - в дворищната зона и свързващото с партера. Съвременните намеси са изключително в настилки, облицовки и обзавеждане.

Етаж:

Планиран е с просторни анфиладно подредени помещения, което би създавало неудобства при бъдещото им ползване с различни функции. В северната част на етажа, до стопанското стълбище, което свързва всички нива от сутерена до тавана са разположени WC, баня и малко помещение, може би ползвано като кухненски офис. До него са били разположени трапезария и дневна стая. В западната част на етажа са били разположени спалните помещения. В най-късен период всички тези помещения са били ползвани за офиси. В участъка на тоалетните видимо са правени планови промени в този период.

Мансарда:

Таванският етаж е преустройван за нуждите на офисните функции на „Изола-Петров“. Преустройствата са извършвани с леки гипсокартонени плоскости и остъклени алуминиеви преградни стени. Всички намеси са обратими. Стълбата към нивото е по-гясна, със стругован дървен парапет, но тя е ранна – вероятно от оптималната дата на обекта. Подовете са покрити с



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ламинат, стените с гипсофазер, а таванът е окачен с минерални плочи под нивото на столиците, оформящи мансардния корниз. Направено е и затваряне на атриума (също ранно), преминаващ през обема на представителното стълбище и завършващ с естествено горно осветление.

Уточняването на локализацията на бъдещите функции по помещенията предстои. В тази връзка ще бъдат конкретизирани и изискванията към ремонта на прежде описаните участъци от обекта.

1.1.6. Изводи и препоръки:

Сградата подлежи на ремонт, с разнообразни намеси в различни нейни участъци. Особено внимание трябва да се обърне на конструктивното ѝ укрепване, което не трябва да нарушава качествата ѝ на н.к.ц. и пълноценната ѝ бъдеща експлоатация.

Сградата не е изградена съгласно актуалните днес изисквания за достъпна среда, шумоизолация и шумозащита, и за енергоефективност, които норми не са били действащи в процеса на нейното проектиране и изграждане. Достъп съгласно изискванията на Наредба 4 на МРРБ „за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания“ може да се осигури откъм бъдещата зона за паркиране в дворното пространство. Ако се ползва по-голям участък от ограничения съгласно актуалните документи за собственост, то трябва да се влезе в съгласие за това с останалите съсобственици в у.п.и.

Всички вътрешни дограми подлежат на реставрация – сваляне на боя и тониране, съответстващо на периода на изграждане. Окачените тавани и гипсофазерни облицовки по етажите трябва да се премахнат, за да се открият автентичните гипсови и дървени елементи. Консервацията на тези елементи е предизвикателство, но успешното им експониране би довело до възвръщане на изгубения първообраз на помещенията в сградата, а с това и до повишаване на естетическата ѝ стойност. Възвръщането на първообраза на сградата би довело до разкриване на цялото ѝ великолепие. Това би било напълно в хармония с характеристиката на околното градско пространство и неговото представително значение. Наличните оригинални декоративни елементи по източната фасада предпоставят възможността за реставрация на партерния етаж и цокъла на сградата. Също и оформяне на профилиран ключов камък върху всеки от прозорците по оригинално запазения в източната фасада. Да се потърсят следи от украса с „гирлянди“ по подпрозоречните престилки. Представителната порта, както и останалите в интериор, да добият оригиналното си звучене като масивност и стилистично детайлиране. Особено внимание да се обърне на профила на корнизите - етажният и главният мансарден. Тъй като те са вторично замазани необходимо е да се направи точно заснемане на запазените участъци с оглед изготвяне на шаблони за тяхната цялостна реставрация. Профилите и рамките на мансардните прозорци да се прецизират и да се премахнат битумните керемиди. Да се направят детайли на тенекеджийските работи на полите, седящите улуци, водосборните казанчета и коминни обшивки. По преценка - към двора да се възстанови остъклената зимна градина с подходящ метален профил и естетическо въздействие.

Течове, овлажняване и свързаните с тях деструктивни процеси трябва да се прекъснат.

1.1.7. Издирени архивни документи и ползвана информация:

- Архитектурно заснемане, извършено през м. юли 2018 г., коригирано и допълнено от екипа, извършил обследването.
- Технически проект за обект: Ремонт на покрив, боядисване фасади и частична промяна на предназначение на сутерен и първи етаж на офисна сграда в имот 7, кв. 468, м. „Център“, ул. „Ген.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Гурко“ № 7, м. юни 2003 г.; сканирани са чертежи за реконструкция на фасадите – цветни. Цветовете в копията на чертежите да се приемат като основна тоналност, без яснота за точното им нюансиране;

- Преписките във връзка с предния проект;
- Проект за стоманобетонното стълбище към западния вход на сградата – частично реализиран. Оригинали и копия на предните документи се съхраняват във възложителя.

1.2. Строителни конструкции

Извършеното обследване е изготвено въз основа на:

- Предварително конструктивно становище с препоръки, изготвено от проф. д-р инж. Димитър Димов, във фаза предпроектни проучвания за сградата, предоставено от възложителя и приложено към настоящия доклад;
- Извършен оглед на място и замерване на видимите конструктивни елементи;
- Проучване на статута на сградата в регистъра на недвижимите културни ценности;
- Определяне на якостните характеристики на определени материали посредством безразрушителни методи;
- Механично разкриване на части от конструкцията, с цел установяване на положението и габаритите на носещите конструктивни елементи, които не са видими;
- Анализ на носимоспособността на сградата като цяло, предвид установеното при огледа.

То има за цел да установи:

- Вида и състоянието на конструкцията на сградата;
- Вида и състоянието на земната основа;
- Вида и състоянието на използваните материали за носещите конструктивни елементи;
- Наличието или липсата на дефекти по конструктивни елементи на сградата и да извърши анализ на причините за възникването им;
- Съответствието на изпълнения строеж по отношение на нормативните документи по част Конструкции, които са били в сила по времето, когато обектът е бил проектиран/изпълняван;
- Съответствието на изпълнения строеж по отношение на актуалните нормативни документи по част Конструкции;
- Има ли необходимост от мероприятия за укрепване на сградата или отделни нейни конструктивни елементи, с оглед осигуряване нейната безопасна експлоатация в бъдеще.

1.2.1. Конструктивно решение:

Фундиране:

Теренът, на който е изградена сградата, е изцяло равнинен. Липсват данни от инженерно-геоложки проучвания за имота или за съседен на сградата имот. За района обаче е известно, че съществуват нормални условия за фундиране, в почвени разновидности от алувиални глини и чакъли, с ниво на подпочвени води на 4-5 м под терена (съгласно „Карта на инженерно-геоложко и хидрогеоложко зонироване на град София“).

Предвид етажността на сградата и годината ѝ на построяване, може да се предполага, че е фундирана върху ивични основи, от каменна зидария или бутобетон, разположени по контура на сградата и по направление на главните носещи зидове. Сградата има сутерен, от което е видно, че е фундирана по-дълбоко от минималната изискуема дълбочина на фундиране от 0.80 м.

Вертикални носещи елементи:



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Елементите на сградата, поемащи вертикални натоварвания, са носещи зидове, с различна дебелина, изпълнени от каменна зидария в сутерена и плътни единични тухли в надземната част, както следва:

- външни сутеренни стени – от каменна зидария, с дебелина 60 см;
- вътрешни сутеренни стени – от смесена каменно-тухлена или изцяло тухлена зидария, с дебелина 48 см и 56 см;
- външни стени в надземните етажи – от тухлена зидария, с дебелина 48 см, по цялата височина на сградата;
- вътрешни стени в надземните етажи – от тухлена зидария, с дебелина 18 см и 32 см

Дебелините на сградните зидове са подробно отразени в приложените архитектурно заснемане и конструктивните схеми, част от предварителното конструктивно становище. Фасадните и по-голяма част от вътрешните зидове, преминават през цялата височина на сградата, осигурявайки по този начин както директно предаване на вертикалните товари към земната основа, така и значителна пространствена коравина на конструкцията по отношение на хоризонтални въздействия.

Етажни подови конструкции:

Видът и слоевете на подовите конструкции, са установени чрез локални разкрития по всички етажни нива, извършени от екипа, изготвил предварителното конструктивно становище с препоръки за сградата. Детайли на подовите слоеве както и вида, размерите и направлението на носещите елементи, са подробно показани в приложените конструктивни схеми с детайли, част от предварителното конструктивно становище.

Подовата конструкция на кота +/- 0.00 е от вида „пруски свод“. На кота + 4.40 конструкцията над мокрите помещения, от северната страна на сградата, както и над помещението между оси 2 и 5, също от северната страна на сградата, е от типа „пруски свод“. Подовата конструкция на закрития балкон откъм северната страна на сградата е тънка стоманобетонна плоча, стъпваща върху фасадната тухлена стена и два броя колони при най-външния ѝ край. Подовата конструкция при останалите помещения от това ниво е дървен гредоред с каратаван. На кота + 8.55 подовата конструкция е изцяло дървен гредоред. Конструкцията на кота + 11.55 се явява част от покривната конструкция, тъй като е развита по долния пояс на покривните ферми и е също дървена. Централната стълба е изпълнена изцяло с дървена конструкция; стълбата в североизточния край е стоманобетонна, конзолно излизаща от тухлените стени по контура си; вътрешната стълба между сутерена и първи етаж – също.

Противосеизмична конструкция:

С оглед на годината на построяване на сградата – началото на миналия век, не може да се очаква в нея да са заложени специално конструирани противосеизмични елементи, тъй като по това време не е имало изисквания за такова осигуряване на сградите. Сградата като цяло е построена и въведена в експлоатация преди в страната ни да влязат в сила първите правилници, регламентиращи строителството изобщо.

Все пак, сградата притежава значителна коравина на хоризонтални въздействия, благодарение на вида на носещата си конструкция. Фасадните зидове, са изпълнени от плътни тухли, със свързващ варо-пясъчен разтвор, като общата им дебелина и дължина са значителни. Вътрешните зидове са с по-малка дебелина, но са изпълнени от същите материали. Основните носещи зидове са разположени симетрично по сградата, в две взаимноперпендикулярни направления, осигурявайки



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

по този начин регулярно разпределение на коравините в план. Сградата е регулярна също и по височина. Съотношението между отворите за прозорци и плътните части на фасадните зидове отговаря на заложените в по-късни правилници изисквания. Въпреки на места лошото състояние на фасадните довършителни слоеве, свързващото вещество между тухлите е запазено почти навсякъде, с много малки изключения, които обаче не биха могли да доведат до сериозно редуциране на коравината на тухлените зидове. Всичко изброено до тук предполага добро поведение на сградата по отношение на сеизмични и други хоризонтални въздействия, въпреки ранната година на построяване и липсата на стоманобетонни противосеизмични елементи.

Покривна конструкция:

Покривът на сградата е четирикатен. Изпълнен е с дървена носеща конструкция, състояща се от два броя ферми, поемащи товара от една билна и два броя междинни столици. Скатовете са оформени с ребра, стъпващи върху столиците, а гредоред по долния пояс на фермите оформя равен таван над третото етажно ниво. Размерите на елементите на покривната конструкция са както следва:

- ребра – 12/12 см;
- столици – 14/14 см;
- диагонали, вертикали и пояси на фермите -18/18 см

Покривното покритие е хидроизолация върху дъсчена обшивка и битумни керемиди върху нея.

1.2.2. Състояние на сградата:

В конструктивно отношение, техническото състояние на сградата е сравнително добро. Последната функция на сградата – като сграда с административни помещения, не се предвижда да се промени в бъдеще.

От северната страна на сградата, по фасадните и част от вътрешните стени са се развили пукнатини, с малка широчина (до 0.5 см). Тяжното местоположение и направление са подробно заснети в графичната част на предварителното конструктивно становище, изготвено от проф. д-р инж. Димитър Димов. Най-вероятната причина за тяхната поява е постоянното наличие на влага в основите и вероятни неравномерни слягания, възникнали вследствие на това. Малката им широчина предполага незначително редуциране на носимопособността на тези зидове по отношение на поемането на вертикални и хоризонтални въздействия. Въпреки това, с оглед да се спре разпространението и разширяването им в бъдеще, е необходимо те да се усилят локално, както и да се отстранят причините за възникването им. По данни на ползвателите, в сутеренното ниво има постоянно наличие на влага, проникваща откъм стените и пода.

Външните мазилки са в сравнително добро състояние, макар на места по фасадите да се наблюдават зони с повредена мазилка. Макар само по-себе си това да не представлява конструктивен проблем, наличието на компрометирани зони, неминуемо би довело до излагане на вложените в зидовете материали – плътни тухли и свързващ разтвор, на преки атмосферни въздействия, най-разрушително от които е проникването на атмосферна вода и циклите на последователно замръзване и размръзване на тази вода в порите на тухлите или разтвора. Това от своя страна води до бавното им разрушаване в дълбочина и като цяло до редуциране на носещата им способност. Необходимо е навсякъде, където се забелязват зони с липсваща мазилка, както и такива с компрометирана, но все още не опаднала мазилка, да се отремонтират. Задължително е да се използват материали и да се оформят детайли максимално близки до автентичните.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Подовите конструкции са в добро състояние, без наличие на дефекти, индикиращи намалена носимоспособност или невъзможност да изпълняват безопасно предназначението си.

Дървената покривна конструкция е частично подменена през 2003-та година. По настоящем от нея не се констатират течове и повреди по носещите ѝ елементи. Завършващите ѝ покрития са също в добро състояние. За сега, не се нуждае от ремонтни дейности.

1.2.3. Използвани материали:

Няма налична документация, която да съдържа точни данни за якостните характеристики на използваните материали в сградата – марка бетон, вид и марката на разтвора за носещите стени, якост на натиск на тухлите и камъните и т.н. Бетонът, най-вероятно, е забъркван ръчно на строителната площадка и е с ниска якост, предвид факта, че все още това не е бил масово използван строителен материал по времето когато сградата е изпълнявана. Предвид масовата строителна практика към онзи момент, установеното при огледа и справка със специализирана литература, предполагаемите материали, използвани за сградата са:

- Неармиран бетон, т.нар. бутобетон – за основите, като е възможно те да са изпълнени и от зидария с каменни блокове;
- Бетон М150 (приблизително съответстващ на В12.5), $R_{b,c} = 0.75 \text{ kN/cm}^2$ - за стоманобетонните етажни подови конструкции;
- Стомана Ст3 $R_a = 2100 \text{ кг/кв.см}$ (граница на провлачване), гладки пръти - за всички армирани елементи – греди и плочи;
- Плътни единични тухли, якост на натиск – мин. 5.00 МПа - за стените;
- Свързващо вещество между тухлите, хоросанов разтвор, якост на натиск – мин. 2.50 МПа;
- Стоманени профили за гредите на пруските сводове – лята стомана с модул на еластичност $E = 2100000 \text{ кг/кв.см}$;
- Иглолистен дървен материал за елементите на дървените подови и покривни конструкции.

1.2.4. Съответствие на сградата по отношение на нормативната уредба по част Строителни конструкции, актуална по времето, когато сградата е била изградена, и към настоящия момент:

Първият нормативен документ, касаещ строителните конструкции в България е „Правилник за железобетонни строежи в царство България” от 1927 година. В него се определят натоварванията и изискванията за проектиране на стоманобетонни конструктивни елементи. Не е сигурно обаче, дали този правилник е прилаган за разглежданата сграда, предвид много малката площ на стоманобетонните елементи. Характерно за сградите от това време обаче е, че те са изпълнявани от обучени в чужбина – предимно западна Европа, инженери и архитекти, които са прилагали в строителството у нас вече утвърдените в европейските държави добри строителни практики.

Противосеизмично осигуряване на сградата:

По отношение на Наредба No-02-20-2 „за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони” от 2012-та година, сградата като цяло се класифицира като „неосигурена” на сеизмични въздействия. Както по-горе упоменато обаче, сградата все пак притежава значителна коравина на хоризонтални въздействия, благодарение на вида на носещата си конструкция. Това предполага добро поведение на сградата по отношение на сеизмични и други хоризонтални въздействия, въпреки ранната година на построяване и липсата на стоманобетонни противосеизмични елементи. Въпреки това, конструкцията на разглежданата сграда по презумпция не отговаря на редица от актуалните земетръсни изисквания, заложили в нормативните документи, като например



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

минимален клас на бетона, минимални якостни характеристики на стоманата, изисквания за конструиране на елементите, поемащи сеизмични въздействия и др. Гореизброените изисквания са още по-строги в Еврокод и съответно те също не са изпълнени. Всичко това налага за сградата да се въведат ограничения за бъдещи дейности по нея, свързани с промяна на конструкцията, промяна на експлоатационните натоварвания, надстроявания, реконструкции и т.н. (чл. 5 от Наредба -02-20-2 „за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони”). Ако се предвиждат такива, те трябва да включват и мерки за цялостно осигуряване носимоспособността на конструкцията, съгласно изискванията на актуалната нормативна уредба за противосеизмично осигуряване на строежите. Абсолютно недопустимо е премахването или нарушаването на целостта на зидове, смяна на режима на експлоатация на някое от помещенията, или други намеси, имащи отношение към работата на конструкцията, без проектни предписания за това.

Натоварвания на сградата и норми за проектиране на бетонни конструкции:

Както беше отбелязано и по-горе, „Правилник за железобетонни строежи в царство България” от 1927-ма година е най-ранният документ, който определя както натоварванията, така и изискванията за проектиране на стоманобетонни конструктивни елементи. За разглежданата сграда, в него са предписани следните нормативни експлоатационни натоварвания:

- 2.00 кN/m² за жилищни, канторни и служебни помещения, помещения за изложби и продаване до 50 м²;

- 5.00 кN/m² за коридори, балкони и стълбища;

- Натоварване от сняг върху покривната конструкция не е предписано в горесцитирания правилник, но на основание стойностите посочени в следващите нормативни документи, може да се счита, че ползваната в случая стойност е не по-голяма от 0.70 кN/m².

- Натоварването от вятър не е меродавно за разглеждания вид конструкция, поради което не е анализирано. Собствените тегла на материалите не са променяни в по-късните нормативни документи до настоящия момент.

По отношение на Наредба 3 „за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и въздействията върху тях” от 2005-та година, експлоатационните натоварвания са се променили от момента, когато сградите са били проектирани по следния начин:

- 1.50 x 1.30 = 1.95 кN/m² за жилищни помещения – приблизително непроменено;

- 3.00 x 1.30 = 3.90 кN/m² за работни помещения - завишено;

- 3.00 x 1.30 = 3.90 кN/m² за коридори и стълбища – занижено;

- Натоварването от сняг за гр. София е завишено на 1.00 кN/m².

В Еврокод 1: „Въздействия върху строителните конструкции” фигурират същите стойности на експлоатационните натоварвания за помещенията, както и в българските нормативни документи. Натоварването от сняг обаче, е допълнително завишено на 1.28 кN/m².

Тъй като сградата е била експлоатирана съгласно настоящия си вид и предназначение в продължение на дълъг период от време, по носещите ѝ зидове и стоманобетонни плочи не се констатира пукнатини, деформации или други дефекти, свидетелстващи за загуба на носимоспособност в следствие на постоянните и експлоатационни товари и за в бъдеще не се очаква промяна в режима на експлоатация, няма основания да се смята, че усилията в тях не могат да бъдат поети с наличната им носимоспособност.

Норми за проектиране на зидани конструкции:



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

В най-първоначалните нормативни документи (но все пак влезли в сила след построяването на сградата), изпълнението на зиданите конструкции е регламентирано по отношение на минималната якост на настиск на тухлите/камъните и минималните якостни характеристики на разтвора. Има изисквания и за максимална етажност и минимална дебелина на носещите елементи, които за конкретно разглежданата сграда са спазени. Тъй като по сградата не се наблюдават компроментирани носещи зидове, вследствие загуба на носимопособност, може да се заключи, че сградата в по-голямата си част изпълнява тези изисквания.

Норми за проектиране на дървени конструкции:

Дървената покривна конструкция е достъпна за оглед и се намира в добро техническо състояние. Част от старите дървени ребра са поменени с нови, а запазените стари дървени елементи не са компроментирани. Подовите ребра са видими само в направените локални разкривания, но от общото състояние на подовете – липса на прекомерни деформации, липса на овлажнявания и т.н., може да се заключи, че те не са с редуцирана носимоспособност.

По отношение на актуалните „Норми за проектиране на дървени конструкции” от 1990-та година, използваните материали, по всяка вероятност, отговарят на изискванията на наредбата. В Еврокод 5 „Проектиране на дървени конструкции” обаче, има съществени различия от горните норми, както по отношение на материалите, така и по отношение на начина на изчисляване на елементите. Всичко това следва да се има предвид при предвиждането на ремонтно-възстановителни и усилващи мероприятия по подовите конструкция и такива да се извършват съгласно проект, отговарящ на изискванията на съвременната нормативна уредба.

Норми за фундиране:

По отношение на нормативите, касаещи фундирането на сградата, дългият период на експлоатация дава основания да се твърди, че проектните слягания в основата са реализирани, а земните пластове са добре уплътнени и консолидирани. Съобщава се за наличие на вода и влага в сутерена, а по северната фасада се наблюдават пукнатини, най-вероятно дължащи се на започнал процес на локално разуплътняване на земната основа поради наличието на неравномерни овлажнявания в нея. Необходимо е да се разкрият основите от северната страна на сградата и да се изпълнят мерки за осушаването им и възстановяване на носимоспособността на земната основа под тях.

1.2.5. Заключение:

Като цяло, въпреки дългогодишния си период на експлоатация, сградата се намира в добро техническо състояние. Никой от констатираните дефекти по нея не представлява непосредствена опасност за сигурността на ползвателите ѝ и не намалява съществено онези носимоспособност и сигурност, които са били заложили по време на нейното първоначално изграждане. Констатираните дефекти по нея се дължат главно на липсата на редовна поддръжка и са лесно отстраними посредством рутинни ремонтни мероприятия. От съществено значение за недопускане задълбочаването на констатираните дефекти е изпълнението на мерки по осушаването на сутерена и изпълнение на локално усилване на зидовете от северната страна на сградата, по които се наблюдават пукнатини.

Вследствие на цитираното по-горе, може да се заключи, че конструкцията на обследваната сграда изпълнява голяма част от съществените изисквания на актуалните нормативни документи по част Конструкции, по отношение поемането на вертикалните въздействия, на които е подложена и може безопасно да бъде експлоатирана съгласно настоящите си функции. По отношение на



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

устойчивостта на сградата за хоризонтални – сеизмични въздействия, тя е проектирана във време, когато такова осигуряване не се е изисквало, следователно тя по презумпция не е осигурена за поемането на такива въздействия. Класифицира се като „неосигурена” за поемане на сеизмични въздействия, съгласно Наредба No-02-20-2 „за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони” от 2012-та година, тъй като е проектирана преди 1987-ма година. Съгласно същата наредба обаче, оценката на сеизмичната ѝ осигуреност е положителна.

1.2.6. Мерки за поддържане на строежа:

На основание извършеното обследване и анализ на повредите по сградата, за нея е необходимо да се изпълнят следните мероприятия:

- Да се предпришат и изпълнят мерки за осушаване на сутеренното ниво;
- Да се изпълни локално усилване по зидовете, по които се наблюдават пукнатини;
- Да се изпълни разкриване на фундаментите от северната страна на сградата, с цел локализиране и отстраняване на предполагаемите локални разуплътнявания в земната основа под тази част на постройката;
- Навсякъде по сградата да се отремонтират фасадните мазилки и да се възстановят липсващи или повредените части от декративните елементи;

- Да се подменят външните водосточни тръби и да се почистят водосточните казанчета. Да се инспектират наклоните на уллиците и закрепването им и при необходимост – да се коригират;

За правилната и безопасна експлоатация на сградата в бъдеще, е необходимо да се извърши още:

- Поддържане навсякъде около сградата на настилки, с наклон, не позволяващ проникване на изливащата се от улуци, водосточни тръби и повърхностни валежи вода, към основите на сградата;
- Периодични ремонти на покривната изолация на всеки 5-10 години, като не е допустимо претоварване на покривната конструкция с тегло по-голямо от това на съществуващите в момента материали;
- Периодично полагане на защитни покрития по дървените елементи против влага, гниене, вредители и пожар;
- Своевременно почистване на водосточни казанчета и улуци с оглед избягване на запушването им, и оттам – възникването на течове и повреди по покрива и по фасадните мазилки;
- Необходимо е редовно да се преглеждат и ремонтират всички вертикални канализационни тръби с цел да се предотвратят течове в зоната на преминаването им през сградата;
- Периодично трябва да се почиства хоризонталният канализационен клон свързващ сградата с уличната канализация, с цел предотвратяване на течове, овлажняване на земната основа, навлизане на влага към сутеренните помещения и в най-лошия случай – разуплътняване на земната основа под фундаментите на сградата;
- На всеки 5 години е препоръчително да се извършва ново обследване на сградата, тъй като нейния проектен експлоатационен срок (50 години) е изтекъл;
- Да не се правят изменения в носещата конструкция на сградата без експертно становище на инженер-конструктор;
- При разработване на част Конструктивна в бъдещи проекти, да се има предвид, че съгласно действащото законодателство, недвижимите културни ценности и историческите сгради изискват различни от рутинните отношение и подходи при инвестиционни намеси в тях, в зависимост от вида и категорията на ценностите.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- Всякакви намеси по сградата да се извършват с проектни разработки или предписания, изготвени от експерти с пълна проектантска правоспособност, вписани в публичния регистър по чл. 165 от ЗКН.

1.3. Електроинсталации

1.3.1. Описание на съществуващите електрически инсталации:

Обектът е захранен с електроенергия. Главното електромерно табло е стандартно, монтирано на фасадата на сградата, близо до между двете улици. Входящата линия е съществуваща. Предоставената мощност е 55 kW/80 А. В сутерена на сградата е разположено разпределително табло, старо, с входяща мощност 25 kW. В него е монтиран електромер за контролно (вътрешно за обекта) мерене. На всеки етаж са монтирани стандартни разпределителни табла – апартаментен тип. Техническото състояние на таблата е добро. Монтираната в таблата защитна апаратура не отговарят на съвременните изисквания.

Изходящите линии от разпределителните табла са изпълнени с кабели СВТ и проводници ПВВ-МБ1, скрито под гипсокартон. Изходящите линии са „трипроводни” и „петпроводни”. В разпределителните табла няма монтирани защиты от пренапрежения и дефектнотокови защиты, което е в разрез с Наредба № 3 от 9 юни 2004 год. „за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии“ (НУЕУЕЛ).

В помещенията са монтирани достатъчно контактни излази. Контактни излази могат да се ползват. Защитата им от поражения от електрически ток се осъществява чрез защитно зануляване. Използваните контакти са тип „Шуко” със занулителна клема.

Осветителната инсталация е изпълнена основно с луминесцентни лампи, лампи с нажежаема спирала и компактни луминесцентни лампи. Корпусите на осветителите са присъединени към нулевия проводник. На места липсват осветителни тела.

Има прокарани телефонни линии и LAN мрежа. Съществуващата LAN мрежа може да се използва за пренос на данни със скорост до 1 Gbit/s. Няма пожаро-известителна инсталация. Евакуационното осветление не отговаря на нормите.

Мълниезащитната инсталация е съществуваща и може да изпълнява предназначението си.



разпределително табло партерен етаж



разпределително табло етаж



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



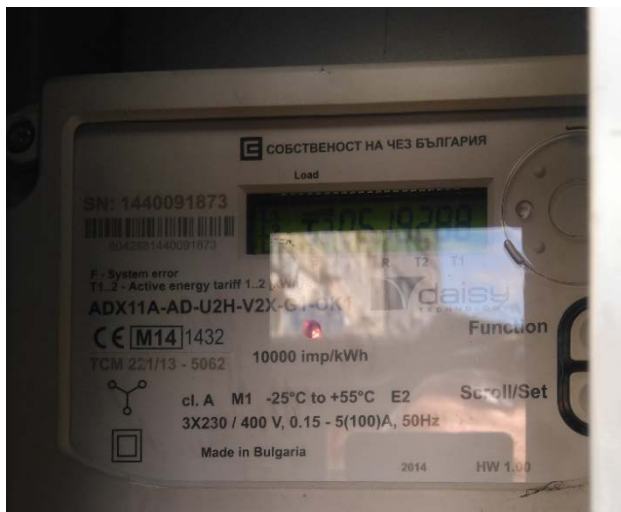
ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ



разпределително табло мансарден етаж



разпределително табло в сутерена, помещение С-10



главен електромер



мълниезащитна инсталация

1.3.2. Констатации и оценка на актуалното състояние:

Обектът по функциите, които ще изпълнява, е трета категория по отношение на електрозахранването и изисква захранване от един източник.

Част от електроинсталациите в сградата са подменени преди около десетилетие и може да се ползват – съобразно бъдещите проектни предвиждания за обекта.

1.3.3. Заключение и препоръки:

Пред вид дългия период, в който обектът не е обитаван, не е целесъобразно въвеждането му в експлоатация без ремонт и осъвременяване на електрическите инсталации. Необходимо е да се изработи цялостен проект за електрическите инсталации в сградата – силно- и слаботокови инсталации, по конкретно задание.

1.4. ОВиК инсталации, енергоефективност



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

1.4.1. Описание на съществуващата ОВиК инсталация:

Сградата е захранена с топлинна енергия от централната топлофикационна система на гр. София, експлоатирана от „Топлофикация София“ ЕАД. В сутерена на сградата, в обособено помещение е монтирана индиректна абонатна станция за отопление и БГВ, с пластинчати топлообменни апарати. Абонатната станция е в много добро експлоатационно състояние и е окомплектована с цялото необходимо оборудване (спирателни вентили, филтри, регулиращи вентили, регулатор на диференциално налягане и др.). Абонатната станция е с топлинна мощност 100 kW и 50 kW за БГВ. Циркулацията на топлоносителя в отоплителните кръгове се осъществява посредством циркуляционна помпа с електронно регулиране на оборотите. Изразходваното количество топлинна енергия се измерва от монтирания на абонатната станция уред за търговско мерене - ултразвуков топломер. Осигуряването на инсталацията е решено с мембранен разширителен съд, монтиран в абонатната станция. Подаването на топлоносител от абонатната станция към сградната инсталация се осъществява по няколко индивидуални шранга, изградени със стоманени газови тръби, изолирани с микропореста гума. Тръбната мрежа е замонолитена в замазките на стените и не може да се оцени реалното ѝ експлоатационно състояние.



абонатната станция



конвектор за стенен монтаж

Отоплителните тела са вентилаторни конвектори за открит стенен монтаж, които са в задоволително експлоатационно състояние. В санитарните помещения са монтирани алуминиеви глйдерни радиатори.

Има изградена тръбна връзка между водосъбирателя и водоразпределителя в абонатната станция и място извън сградата, където преди време е бил монтиран водоохлаждащ агрегат (чилър), но самият агрегат е демонтиран.

В санитарните помещения е изпълнена смукателна вентилационна инсталация, като засмуквания въздух се изхвърля над покрива.

Всички етапи на изграждане и реконструкции на сградата до момента, са приключили преди въвеждане на актуалните норми за енергоефективност в страната. Няма изпълнена ефективна топлоизолация по ограждащите ѝ плоскости. Сградата е изпълнена с дебели външни и вътрешни зидове, надвишаващи дебелината на днешните ограждащи конструкции. Част от подовите конструкции и покривната конструкция са дървени. Високият покрив осигурява значителна въздушна преграда над мансардното ниво; монтирани са гипскартонени плоскости. Тези обстоятелства предпоставят допълнителна пасивна топлоизолация на помещенията от външното пространство.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



1.4.2. Констатации и оценка на актуалното състояние:

- На настоящия етап, възложителя не желае да ползва топлинна енергия, доставяна от „Топлофикация София“ ЕАД за отопление по етажите.
- Абонатната станция има възможност за осигуряване на битова гореща вода за цялата сграда.
- Няма наличен водоохлаждащ агрегат, за осигуряване охлаждане в летен режим.

1.4.3. Заключение и препоръки:

Въз основа на проведените проучвания, констатации и анализи, могат да се направят следните изводи и заключения относно актуалното техническо състояние на ОВиК инсталацията в сградата и за нейната енергоефективност:

- Необходимо е изграждане на изцяло нова климатична инсталация за отопление/охлаждане, на цялата сграда, без използване на топлинна енергия, доставяна от „Топлофикация София“ ЕАД.
- Сградата не е изградена съгласно актуалните днес изисквания за шумоизолация и шумозащита, и за енергийна ефективност, които норми не са били действащи в етапите на нейното изграждане. Необходимо е да бъде преведена към тези норми. При въвеждане на сградата в експлоатация, да се изготви проект за енергийна ефективност на обекта, като се съобрази със спецификата му на н.к.ц. Да се изготви и оценка на проекта по част Енергийна ефективност.

1.5. ВиК инсталации и Пожарогасителна система

1.5.1. Описание на съществуващите ВиК инсталации и пожарогасителна система:

В сградата има съществуващи санитарни помещения, които са разположени по всички етажи на обекта:

- На ниво сутерен има две съществуващи санитарни помещения (С-06 и С-08 в архитектурното заснемане), които са отремонтирани по проекта от 2003та година.
- На ниво партер има две съществуващо санитарно помещение (П-11 и П-14), които са отремонтирани скоро, вероятно допълнително и след 2003 г.
- На ниво първи етаж има четири съществуващи санитарни помещения (Е-09, Е-10, Е-11, Е-12), които са отремонтирани скоро, след 2003 г. Едното от тях е с достатъчно широки размери, за да удовлетвори изискванията по Наредба 4 на МРРБ „за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания“.
- На ниво мансарден етаж има едно съществуващо санитарно помещение (М-07), което е отремонтирано скоро, след 2003 г.





ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

В сутерена, в помещение С-04 (по архитектурното заснемане) се намира водомерният възел на сградата. Водомерът е нов, за студена вода.

На всеки един етаж в санитарните помещения са подменени всички вертикални и хоризонтални трасета на ВиК инсталацията. Водопроводът е изпълнен с тръби от РР материал. Канализацията е изпълнена с тръби от PVC материал. Има изградена мрежа за подаване БГВ към санитарните помещения. Няма налична вътрешна пожарогасителна система.

1.5.2. Констатации и оценка на актуалното състояние:

Пред вид неотдавнашния ремонт на ВиК инсталациите и монтиране на съвременни уреди в сградата, не е необходим цялостният им ремонт. Вътрешно противопожарно водоснабдяване не се изисква. Външно противопожарно водоснабдяване е осигурено.

Необходима е подмяна на външните отводнителни тела – водостоци и олуци.

1.5.3. Заключение и препоръки:

При текущи ремонти, да се спазват актуалните норми в сферата.

Препоръчваме цялостна подмяна на водосточните тръби и елементите на отводнителната система, като материала за тях да е съобразен с външното атмосферно влияние.

Да се предвиди цялостно промиване на главните хоризонтални канализационни клонове, преминаващи през сградата и обслужващи я.

1.6. Пожарна и аварийна безопасност

1.6.1. Описание на състоянието на сградата по отношение на нейната пожарна и аварийна безопасност:

Сградата е с два основни етажа, полуподземен етаж и висок мансарден етаж. Изпълнена е с полумасивна конструкция – плътни тухлени стени и каменни основи, междуетажни конструкции с пруски свод и гредоред, и частично изпълнени стоманобетоннови елементи. Покривът е с дървена конструкция, облечена с гипсокартон. Атриумът, първоначално преминаващ през трите нива – партер, етаж и мансарда е затворен между етажа и мансардата с дървен гредоред, облечен с гипсокартон от долу. Връзката на партера със сутерена е изолирана от етажите на горе, единствено оригиналното стълбище в северозападният ъгъл преминава през три нива, но по нивата има затваряне към етажните разпределения с врати. Няма пожароизвестителна и пожарогасителна инсталация. Няма налични и други пожаротехнически средства.

1.6.2. Констатации и оценка на актуалното състояние:

Клас на функционална пожарна опасност: Ф 4.2.

- Степен на огнеустойчивост: нормативно изискваща се III-та.
- Осигурени условия за успешна евакуация.
- Пожарогасителна система не се изисква, съгласно приложение № 1 към чл. 3, ал. 1 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.
- Пожароизвестителна система не се изисква, т.к. капацитета на сградата е под 300 човека, съгласно приложение № 1 към чл. 3, ал.1 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.
- Система за гласово уведомяване не се изисква, съгласно чл. 56, ал. 1, т. 1 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.
- Система за специфичен звуков сигнал не се изисква, съгласно чл. 56, ал. 1, т. 2 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- Система за управление на дим и топлина не се изисква, съгласно чл. 113, ал. 5, т. 1 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.
- Външно водоснабдяване е предвидено от градската водоснабдителна мрежа.
- Вътрешно водоснабдяване не се изисква, съгласно чл. 193, ал. 1, т. 8 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.
- Аварийно евакуационно и аварийно работно осветление не се изисква, съгласно чл. 55, ал. 1, ал. 2 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.

1.6.3. Заключение и препоръки:

- Необходимо е възстановяване на степента на огнеустойчивост на сградата на III-та, съгласно таблица № 3 към чл. 12, ал. 1 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год., което означава подмяна на окачения таван на мансардата с такъв с огнеустойчивост 45 минути.
- Облицовките по стените и таваните да отговарят, съгласно таблица № 7 към чл. 14, ал. 12 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год., на минимален клас по реакция на огън C-s1, d0. Може да се ползва само мазилка – не е необходимо да се слага и гипсокартон.
- Оборудване на етажите с пожаротехнически средства, съгласно приложение № 2 към чл. 3, ал. 2 от наредба № Из-1971/29.10.2009 год.

1.7. Геодезия

С оглед възрастта на сградата - вероятните неточности при нейното изпълнение и деформации (посукване и слягане) в процеса на експлоатацията ѝ, е извършено нейното подробно геодезично заснемане. С оглед бъдещи инвестиционни намерения за проектиране и строителство на паркинг, са заснети теренни коти в границите на поземления имота. Геодезичното заснемане е приложено към техническия паспорт. Приложените към него архитектурни подложки са коригирани спрямо данните от геодезичното заснемане.

За целта на геодезичното заснемане е развита опорна мрежа, привързана към работната геодезическа основа на кадастралната карта в района, а именно РТ61 с кота 546.896 м и РТ62 с кота 548.195 м - Балтийска височинна система и координатна система 1970 г. Заснети са всички входовете откъм двете улици, всички чупки по сградата, бордюри, шахти и улични оттоци по прилежащите улици. Във височинно отношение, по тригонометричен начин, чрез ъглови засечки и лазерна ролетка, са определени котите на корнизите, полу-билото и билото на сградата.

1.7.1. Описание на състоянието на сградата според геодезичното ѝ заснемане:

Най-общо, установени са не особено големи разлики в дименсиите на сградата спрямо предходни замервания и проекти, и настоящото архитектурно заснемане, като в последното са интерполирани по-големите от 5 см разлики в размерите. Посуквания на сградата са установени в посока югоизток-северозапад; установени са и отклонения от вертикалите, които не са отчетени като застрашаващи конструкцията на сградата. Отчетена е и денивелацията на дворното пространство и прилежащите улици. Разликите са интерполирани и в този смисъл – следва за най-верни да се считат настоящите приложения към обследването на обекта архитектурни чертежи на съществуващото състояние на обекта.

1.7.2. Заключение и препоръки:

- При бъдещо проектиране, да се осигури адекватна нивелация на дворното пространство.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

- Да се осигури необходимата нивелация на прилежащия на сградата терен, осигуряваща бърз повърхностен отток встрани от нейния цокъл.

2. Необходими мерки за поддържане на безопасната експлоатация на строежа и график за изпълнение на неотложните мерки

- Съхраняване на целостта на строителната конструкция - недопускане на повреди или умишлени нарушения (разбиване на отвори, намаляване на сечението, премахване на елементи и др.) на носещите елементи: стени, колони, греди, плочи и др.
- Недопускане на нерегламентирана промяна на предназначението на строежа, която води до превишаване на проектните експлоатационни натоварвания и въздействия, вкл. чрез надстрояване, пристрояване или ограждане на части от сградата и съоръжението.
- Спазване на правилата и нормите за пожарна безопасност, здраве, защита от шум и опазване на околната среда, вкл. предпазване от подхлъзване, спъване, удар от падащи предмети от покрива или фасадата и др.
- Нормална експлоатация и поддържане на сградните инсталации, мрежите и системите.
- Поддържане в експлоатационна годност на сградните уредби.
- Правилна експлоатация и поддържане на съоръженията с повишена опасност.
- Други – по-подробно описани в предната точка, по съответните части/специалности.

По данни на възложителя, предстои скорошен основен ремонт на сградата (до една година), с цел въвеждането ѝ в експлоатация с функции, аналогични на до неотдавна провежданите (обществено обслужване – наука, образование, научно-изследователски дейности). Всички тук описани мерки и препоръки ще бъдат проведени при този ремонт, в съответствие с конкретното задание за изработване на бъдещия инвестиционен проект.

3. Данни и характеристики на изпълнените дейности по поддържане, преустройство и реконструкция на строежа

Редовно поддържана в процеса на експлоатация.

4. Срокове за извършване на основни ремонти по отделните конструкции и елементи на строежа

Според предвижданията за предстоящ основен ремонт и преустройство – до една година.

5. Срокове за извършване на текущи ремонти по отделните конструкции и елементи на строежа

Не се предвиждат, поради предстоящия основен ремонт и преустройство на сградата.

6. Срокове за извършване на технически прегледи по отделните конструкции и елементи на строежа:

При въвеждане в експлоатация след предстоящия основен ремонт и преустройство на сградата – до две години.

Част В "Указания и инструкции за безопасна експлоатация"

Не се предвижда експлоатация на сградата до приключване на предстоящите основен ремонт и преустройство на цялата сграда. Принципни указания са дадени в предния раздел на техническия паспорт, по отделните части/специалности. Същите трябва да залегнат и в заданието за изработване на инвестиционен проект за това преустройство.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Приложения:

Приложение 1. Документи на възложителя:

- АДС 08019/25.07.2012 г. за сградата, с преотстъпване на права за управление на СУ;
- Кадастрална скица на сградата от 2018 г.;
- Кадастрална скица на поземления имот от 2018 г.

Приложение 2. Документи на екипа, изготвил техническия паспорт - индивидуални удостоверения за пълна проектантска правоспособност, за вписване в регистъра по чл. 165 от ЗКН и професионални застраховки.

Приложение 3. Графична документация – архитектурно заснемане:

- Ситуация* М 1:200
- Разпределение в ниво – 2.72/- 2.80 М 1:50
- Разпределение в ниво +/- 0.00 М 1:50
- Разпределение в ниво + 4.40 М 1:50
- Разпределение в ниво + 8.55 М 1:50
- Разрез А-А М 1:50
- Фасада Юг М 1:50
- Фасада Запад М 1:50
- Фасада Север М 1:50
- Фасада Изток М 1:50
- Фрагмент каса М 1: 10
- Фрагмент врата 3 М 1: 10
- Фрагмент врати 4 и 5 М 1: 10
- Фотодокументация сутерен и партер. 1 лист
- Фотодокументация етаж и мансарда. 1 лист
- Фотодокументация екстериор. 1 лист

Приложение 4. Предварително конструктивно становище с препоръки, изготвено от проф. д-р инж. Димитър Димов и предоставено за нуждите на настоящото обследване.

- Записка 9 стр.;
- Графична част:
 - Схема сутерен и конструкция над него М 1:50
 - Схема на етаж 1 и конструкция над него М 1:50
 - Схема на етаж 2 и конструкция над него М 1:50

Приложение 5. Кorigирани чертежи към Приложение 4.:

- Графична част:
 - Схема сутерен и конструкция над него М 1:50
 - Схема на етаж 1 и конструкция над него М 1:50
 - Схема на етаж 2 и конструкция над него М 1:50

Забележка: Разликите, които се установяват в чертежите на проф. Димов/коригираните чертежи по част конструкции и коригираното архитектурно заснемане се дължат на допълнително направени геодезическо заснемане и проверки (конфигурация, размери и др.). Актуално остава архитектурното заснемане.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



НАСЛЕДСТВО БГ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

Приложение 6. Геодезично заснемане:

- Графична част - Геодезична снимка М 1:200

Приложение 7. Фотодокументация – в разпечатки и в електронен формат.

Други документи, ползвани при настоящото обследване, налични във възложителя, които не са приложени към техническия паспорт:

- Нотариален акт от 1937 г. за прехвърляне на дял от сградата в собственост на университета от наследниците на проф. Богомил Берон;
- АДС 738/15.07.1952 г. – преактуване собствеността на сградата;
- АДС 00607/21.01.1998 г. – преактуване собствеността на сградата;
- Копие от декларационния картон на сградата от н.д.а. в НИНКН;
- Технически проект за обект: Ремонт на покрив, боядисване фасади и частична промяна на предназначение на сутерен и първи етаж на офисна сграда в имот 7, кв. 468, м. „Център“, ул. „Ген. Гурко“ № 7, м. юни 2003 г.;
- Преписките във връзка с предния проект;
- Проект по част Строителни конструкции за стоманобетонното стълбище към западния вход на сградата.

Изготвили техническия паспорт:

подпис/печат ППП

Архитектура:
арх. Светослав Петров Ризов

подпис/печат ППП

Строителни конструкции:
инж. Недялко Руменов Тонев

подпис/печат ППП

ОВиК инсталации:
инж. Любомир Сашев Стайков

подпис/печат ППП

Техн. контрола по част Конструктивна:
инж. Мария Евгениева Абаджиева



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ЗА
ИНТЕЛИГЕНТЕН РАСТЕЖ

подпис/печат ППП

Ел. инсталации:
инж. Христо Борисов Парашкевов

подпис/печат ППП

ВиК инсталации и Пожарогасителни системи:
инж. Васил Антонов Тодоров

подпис/печат ППП

Пожарна и аварийна безопасност:
инж. Йордан Ангелов Недев

подпис/печат ППП

Геодезия:
инж. Иван Петров Славнин

април 2019 г.

Ръководител на обследването:
арх. Светослав Петров Ризов