



ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

ЗА АРХИТЕКТУРЕН КОНКУРС ЗА ОБЕМНО-ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО И ИДЕЙНО АРХИТЕКТУРНО РЕШЕНИЕ ЗА КОМПЛЕКС СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, НАХОДЯЩ СЕ В УПИ II-98, КВ.10 ПО ПЛАНА НА ПЗ"СЕВЕР", ГР. БУРГАС /ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.603.98 ПО КККР НА ГР.БУРГАС/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО:

Заданието определя обхвата, функциите и основните изисквания за изработването на конкурсните проекти за **Обемно-градоустройствено и идейно архитектурно решение** на обект „Комплекс със смесено предназначение, находящ се в УПИ II-98, кв.10 по плана на ПЗ. „Север“, гр. Бургас /ПИ с идентификатор 07079.603.98 по КККР на гр. Бургас/.

Площта на УПИ, съгласно одобрения Подробен Устройствен План е **8156 м²**, а възможната максимална разгъната застроена площ съгласно параметрите на ПУП е **24,468 м²**

ЦЕЛ НА ПРОЕКТА:

Съюз на Архитектите в България търси реализация на своя дългогодишен актив – имот с идентификатор 07079.603.98 по КК на гр. Бургас, в Промислена зона „Север“ с площ от 8156 м². Съгласно Решение на Общото събрание на САБ този имот е в групата „Доходни имоти“, чиято цел е да генерира приходи на дружеството.

За имота се търси реализация с помощта на външен за Съюза на Архитектите в България инвеститор, който ще предостави на САБ най-добри икономически условия. Вещните права по отношение на имота не са част от конкурсната програма за **Обемно-градоустройствено и идейно архитектурно решение**. Общата логика на последваща реализация на имота ще е посредством учредяване на отстъпено право на строеж на избран инвеститор.

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ:

Имотът е разположен в северозападната част на Бургас, непосредствена близост до централна пътна артерия – бул. „Професор Яким Якимов“ .

Градоустройствените параметри са:

- Кинт - 3.00
- Плътност на застрояване - до 60 %
- Височина - над 15.00 метра
- Озеленяване - над 20 %.
- Паркиране в границите на имота, съгласно ЗУТ и Наредба РД-02-20—2 от 2017г..

ПРЕДМЕТ НА ПРОЕКТА:

Предмет на конкурса е изработването на качествен и оптимално използваем за целите на Съюза на Архитектите в България проект за Обемно-градоустройствено решение и максимално детайлна идейна концепция изясняваща пълния обхват, ограничители, позитиви и възможности на терена, осигурявайки качествена среда и успешна бъдеща реализация на проекта за комплекс със смесено предназначение.

ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА:

Участниците в конкурса трябва да представят идейно решение във фаза концепция в съответствие със зададените в подробния устройствен план параметри.

Проектът трябва да осигуряват добра функционалност, лесна хоризонтална и вертикална комуникация, къси евакуационни пътища, според отговорните за това наредби и подзаконовни нормативни актове, оптимална обвързаност между отделните части. Изисква се да няма разхищение на общи площи, утежняваща площообразуването и общата квадратура на използваемите площи. Броя, квадратурата, обема и височината на отделните части на комплекса, в които се помещават търговски, обслужващи и жилищните части, входовете им, броя на стълбищните и асансьорни клетки и цялостния силует на сградата са обект на Обемно-градоустройственото решение и общата проектна визия на участника.

Комплексът следва да отговаря на действащите към настоящия момент нормативни изисквания за проектиране на всеки от предвидените обекти, при съобразяване с действащия подобрен устройствен план.

Проектът следва да дава решение за ефективно функциониране на всички дейности в сградата на базата на предоставената програма и да отговаря на следните изисквания:

- Съвременен образ и визия на сградите и околното пространство;
- Оптимално съотношение между функционалните и естетически качества и стойност на инвестицията;
- Гъвкавост и адаптивност на обектите и помещенията в тях;
- Здравословна среда и комфорт за обитателите и ползвателите;
- Достъпна среда за сградите и околното пространство.
-

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ОГРАНИЧИТЕЛИ

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ, урегулиран при условията на чл.17, ал.1 от ЗУТ и одобрен със Заповед **№1082/03.04.2024г.** на Зам.-кмет „Строителство инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас, УПИ II-98, кв.10 по плана на ПЗ. „СЕВЕР“, гр. Бургас /ПИ с идентификатор 07079.603.98 по КККР на гр. Бургас/, с площ от 8156 м² кв.м., е с функционално отреждане "за смесено предназначение, КОО, паркинги и ТП", с предвидено застрояване в съответствие с допустимите за устройствена зона 16/СМФ, на нормативни отстояния от страничните регулационни граници, уличните регулационни линии и съществуващи сгради в съседни имоти и през улиците.

ФУНКЦИОНАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ:

- Комплексът може да се състои от 1 или повече отделни корпуса, обема, входа и/или секции
- Сутеренът да е на едно ниво. По изключение може да се предвиди частично на две нива;
- Броят на надземните нива е без ограничение, но трябва да са съобразени с нормите за Противопожарна защита, както и да отчитат икономическите спесифики на високото строителство и типологията на сградите според отговорните норми. Препоръчително е да не се предвиждат сгради над 49 м.;
- Терасовидни нива може да се предвидят по преценка на проектанта при нужда и аргументираност;
- Необходимият брой на изискуемите паркоместа следва да са съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. Те трябва да се обезпечат в сутеренното ниво и на първия надземен етаж като паркоместа и/или гаражи.
- Следва да се осигурят и необходимият брой паркоместа за велосипеди;
- Сградата да се предвиди с необходимите стълбищни клетки и асансьори, отговарящи на изискванията за достъпна среда и според мащаба на проектираната сграда, нейните секции и обеми;

Партерът следва да се предвиди основно с търговски и обслужващи площи. Да се дава функционална възможност за разделяне или обединение на тези площи.

В части от партера, които нямат търговски качества, могат да се предвидят гаражи.

Жилищните части следва да са до 60% от общата разгърната застроена площ на комплекса съгласно §5, т.29а на ЗУТ

Предвидените жилищни части да са със следните параметри:

Квадратури на жилищата:

- за двустайни – 55 - 65 кв.м. без общи части;
- за тристайни – 75 – 85 кв.м. без общи части (тристайни с много добро изложение и позиция може да са до 100 кв.м.);
- да се предвидят ограничен брой четиристайни жилища на ексклузивни позиции.

Общото съотношение като бройки жилища следва да е 35-45 % двустайни, 45-55 % тристайни и до 5-10 % четиристайни апартаменти;

Общите части на жилищните сгради следва да са до 16 %

Да се предвиди обучителен комплекс на САБ, който да включва:

Зала за 100-120 места;

Лекционни зали- 30- 35 кв.м.- 6-8 броя;

Кафе

Придружаващи обслужващи помещения и площи;

Хотелски стаи - 25-35 броя;

В комплекса да се предвидят и офиси.

Да се предвидят възможности за разполагане на фотоволтаични комплекси на покривите.

Покривите на обектите в партерното ниво, които са извън високите сгради да се предвидят озеленени.

Дворното пространство да бъде решено като парково, озеленено. Допустимо е частично да се предвидят паркоместа. В дворното пространство да се предвиди детска площадка от среден тип и стрийт фитнес.

Проектът да дава възможност за разумно и реализуемо конструктивно решение, добра енергийна ефективност, изпълнимост по отношение на ел., В и К и ОВ част, поради което е желателно да бъде консултиран с конструктор и проектант по отделните инсталационни части.

АРХИТЕКТУРНИ ИЗИСКВАНИЯ:

Следва предлаганите материали и фасадно оформление да са ефектни, но без разточителство и лукс.

Архитектурното решение трябва да е модерно и запомнящо се, а не претенциозно и скъпо.

НОРМАТИВНА УРЕДБА

При разработване на проектното решение да се спазват изискванията на следната нормативна база:

- Закон за устройство на територията
- Наредба № РД-02-20-2 от 26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията
- Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти
- Наредба № 1 за опазване на озеленените площи и декоративната растителност
- Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар
- Закон за енергийната ефективност
- Закон за енергията от възобновяеми източници
- Наредба № 4 за мълниезащитата на сгради, външни съоръжения и открити пространства

- Наредба № 2 за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи
- Закон за техническите изисквания към продуктите (ЗТИП)
- Наредба за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали
- Наредба № 3/09.06.2004 г. за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии.
- Наредба № 4/ 22.12.2010 г. за мълниезащитата на сгради, външни съоръжения и открити пространства.
- Наредба № 1/ 30.07.2003 г., за номенклатурата и видовете строежи.
- Наредба № 35/ 30.11.12 г. за правилата и нормите за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на кабелни електронни съобщителни мрежи и прилежащата им инфраструктура.
- Инструкция за строителство на Оптични Кабелни Линии-София, БТК, 2001 г.
- Технически изисквания за подземни телефонни тръбни мрежи – БТК – НИИС.
- Наредба № 4/ 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни ВиК инсталации.
- Наредба № 2/ 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи.
- Наредба № РД-02-20-8/ 2013 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи.
- Наредба № 4/ 2004 г. за присъединяване на потребителите към мрежите на ВК
- Наредба за устройството и безопасната експлоатация на преносните и разпределителните газопроводи и на съоръженията, инсталациите и уредите за природен газ;
- Наредба №6 – Технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за пренос, съхранение, разпределение и доставка на природен газ;
- Наредба за устройството, безопасната експлоатация и технически надзор на съоръженията под налягане
- Наредба № 15 от 28.07.2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и експлоатация на обектите и съоръженията за производство, пренос и разпределение на топлинна енергия.
- Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради
- Наредба № Е-РД-04-2 от 22 януари 2016 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите
- Наредба № 1 за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Община Бургас.