



ОДОБРЯВАМ:

**Ивайло Иванов**

Директор

Клон-ТП Бургас

ДП „Пристанищна инфраструктура“



**ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ  
ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРЕДПРОЕКТНО ПРОУЧВАНЕ ЗА  
ПРОЕКТИРАНЕ И ИЗГРАЖДАНЕ НА  
ОБЕКТ: „Сграда за конгресен, научно-изследователски център за контрол и  
изследване на Черно море, с прилежащи офис площи”**

**Основание за възлагане:** чл.9 и чл.10 от Наредба № 4 от 21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, във връзка с чл.138 от Закон за устройство на територията.

**ОБХВАТ НА ЗАДАЧАТА**

1. Изготвяне на прединвестиционно и обемно-устройствено проучване в обхват:
  - 1.1. изготвяне на инженерно-геоложко проучване с инженерно-геоложки доклад за състоянието на земната основа и състоянието на кейовата стена с изисквания към проектното решение;
  - 1.2. геодезическо заснемане на терена в обхвата на проектиране;
  - 1.3. водолазен оглед на кейовата стена и дъното в близост до зоната, предвидена за изграждане на обекта;
  - 1.4. технико-икономическа обосновка за определяне на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение;
  - 1.5. изготвяне на концепция с изисквания за функционални връзки между отделните зони;
  - 1.6. определяне очертаванията на бъдещата сграда, така че да отговаря на действащия ПУП и/или на нормативно допустимите мерки, разстояния и плътност на застрояване;
  - 1.7. при доказана необходимост да изработи проект за изменение на действащия ПЗ;
  - 1.8. определяне обема на застрояване;
  - 1.9. представяне на обобщено функционално-пространствено решение за сградата, в съответствие с изискванията на Възложителя;
  - 1.10. обобщено обемно-фасадно решение на сградата;
  - 1.11. обследване капацитета на съществуващите мрежи и техническа инфраструктура и даване на обобщено решение за гарантиране на възможностите за покриване на нуждите на новото строителство;
  - 1.12. съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект;

Бургас, ул. „Княз Александър Батенберг” № 1

тел: 056 876 880

факс: 056 876 881

mail: office.burgas@bgports.bg



1.13. Заключение и препоръки на пред проектното проучване за осъществимост на обекта;

1.14. Изготвяне на технически условия към изпълнителя за изпълнение на проектиране и изграждане на обекта и на документация за провеждане на процедура по ЗОП;

2. Финансово-икономически анализ за разходи и ползи за обосноваване финансирането на обекта, включително изготвяне на количествено-стойностна сметка по уедрени показатели.

3. Изготвяне на технически условия за изпълнение на проектиране и изграждане на обекта и на документация за участие в открита процедура за възлагане на обществена поръчка по ЗОП.

### **СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ**

Теренът, върху който предстои проектирането и изграждането на съвременен конгресен и научен център попада в границите на УПИ VI в кв.1 по плана на ЦГЧ гр.Бургас, в имот с идентификатор 07079.618.1019 по КККР на гр.Бургас. Имотът е собственост на Българската държава и се управлява от ДП «Пристанищна инфраструктура». Същият представлява част от пристанищен комплекс. За имота има действащ ПУП, одобрен с Заповед № РД-01-14-2310/ 09.11.2011г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. УПИ е отреден за «ОО, озеленяване, пристанищна инфраструктура и трафик кула» с показатели за застрояване - височина до 12 м /4етажа/, плътност на застрояване до 35%, Кинт до 1,0 и озеленяване минимум 40%.

Територията попада в граници на Централна зона - 7/Ц по действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение на Общински съвет Бургас № 51-1/ 21.07.2011г., обнародвано в ДВ бр.71/ 13.09.2011г.

В границите на УПИ VI са изградени: нова сграда на Морска гара и Трафик кула. В процес на реконструкция е съществуващата сграда на Магазия 1, както и благоустрояване на югоизточната част на УПИ. Достъпът се осъществява в директна връзка с градската улична мрежа откъм ул. „Ал.Батенберг“. Към настоящия момент площадката все още не е изцяло освободена от складови и товаро-разтоварни дейности, обслужващи пристанищния оператор „Пристанище Бургас“ ЕАД.

Обслужващите алеи в границите на УПИ осигуряват достъп до отделните обособени зони и обекти. В границите на площадката има реализирани мрежи и съоръжения на техническата инфраструктурата. Капацитета на същите следва да бъде обследван за гарантиране възможностите за покриване на нуждите на новото строителство.

### **Местоположение на терена**

Предвижда се новата сграда да бъде разположена югоизточно от сградата на Магазия 1.

В пространствен аспект, бъдещата сграда се разполага в обособена зона за обществен достъп, в непосредствен контакт с централната градска част и историческото ядро от една страна и с Приморски парк от друга. До терена може да се достигне с автомобил, с велосипед или пеша. От прилежащата кейова стена се осъществява директна връзка с морски плавателни съдове, обслужващи достъпа до о-в Св. Анастасия. Морската гара, разположена в непосредствена близост, приема хиляди туристи. Зоната е разположена в границите на централната градска зона, в



непосредствена близост до автогара „Юг“ и Централна железопътна гара. Територията е обслужена с масов градски транспорт, като в зоната на автогара „Юг“ са разположени и спирки на градския транспорт.

Съгласно транспортната схема на града е предвидено изграждането и на мрежа от велосипедни алеи с директен достъп до имота. Част от мрежата вече е реализирана или е в проект на реализация.

Устройствената значимост на бъдещата многофункционална сграда се усилва от факта, че тя се ситира във входно-изходната част на град Бургас към морето и ще се превърне в значим фактор за определяне на градския силует.

### **Основна транспортно-комуникационна инфраструктура**

В комуникационно отношение теренът е пряко достъпен от обслужващите градски улици и по море. В пешеходен изохрон (250-500м), съществуват още много възможности за достигане до обекта с масов градски транспорт от всички части на града. Директния достъп с велосипеди и пеша е неограничен. До територията може да се достигне и с автомобил или специализиран автобусен транспорт, като в прилежащата територия има съществуващи паркинги, а в сградата се предвижда изграждането на етажен паркинг с ограничен капацитет.

### **Третиране на терена.**

Теренът е част от пристанищен терен - съоръжение изградено изцяло в морето с кейова стена и вълнолом за защита от вредното влияние на морето. В имота няма съществуващо озеленяване и е необходимо при изработване на устройствената концепция да се предвидят дейности и мерки за благоустрояване и социализиране на средата, чрез използване на съвременни методи и подходи, така че тя да стане приветлива и примамлива за посетители.

Зоната за обществен достъп се явява важна част от градската територия и следва всеки елемент от нея да бъде решен с характерен архитектурен образ, забележим и открояващ се в общия силует на града при влизането от морето. Предвид голямата обществена значимост на задачата, територията следва да бъде разработена детайлно с конкретизирано застроително решение и с обемно-пространствено обследване.

## **III. ЦЕЛ НА ЗАДАЧАТА И ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ОБЕКТА**

Основаната цел при реализиране на обекта е да бъдат задоволени обществените нужди от изграждане на многофункционална сграда, осигуряваща възможности за провеждане на изложения, конгреси и конференции, концерти и др. обществени мероприятия, развиване на научна и научно-образователна дейност, осигуряване на атрактивно обслужване при висок комфорт и не на последно място използване на възможностите за паркиране на нива и освобождаване на максимални площи на ниво терен за разходки и дейности на открито. За обслужването на сградата в прилежащата територия следва да бъдат осигурени и зони за отдих, експозиции и мероприятия на открито.

С изграждането на съвременен обществен център ще се осигури възможност за участието на гр.Бургас като домакин на важни национални и международни конференции и конгреси, изложения и културни мероприятия. Добрата локация на терена, обвързката с главни градски артерии, близостта с парка и възможността за



достъп и по море създават условия за реализиране на инициативата.

### **1. Функции на залата**

1.1. Предвиденият Морски конгресен и научен център трябва да съдържа всички необходими пространства, условия и техническо оборудване, гарантиращи неговото правилно функциониране, мобилност на пространствата и възможностите за провеждане на локални, регионални, национални и международни мероприятия - конгреси, конференции, концерти, изложби, изложения и други подобни събития.

1.2. Обособените части за офиси следва да предлагат съвременни условия за извършване на административни и логистични дейности.

1.3. В обема на сградата следва да са осигурени обекти за обслужване на работещи и посетители - заведения за хранене, открити пространства за социални контакти и отдих, паркиране на открито и закрито, при отчитане на дейностите в обектите в прилежащата територия и интегрирането им в общо функционално решение.

### **2. Изисквания към външните пространства.**

2.1. Имота, в който е предвидено изграждането на сградата представлява част от пристанище с ограничения в режима на ползване за осигуряване на охрана и безопасност.

2.2. Експлоатацията на подобни сгради при провеждане на масови събития предполага разполагане на „буферни“ външни пространства за масово събиране на хора. Тези пространства трябва да бъдат обвързани с основните потоци от хора и главните входове към обектите за масово събиране на хора.

2.3. Препоръчително е проектната плътност на застрояване да не достига максимално допустимата за имота. За сметка на редуцираната плътност на застрояване, да се търси решение с повече площи за паркоместа, вътрешни комуникации, алеи и озеленени площи. Препоръчително е максимално да се предвиди внасяне висока дървесна растителност в имота, доколкото това не пречи на функционалността на комплекса като цяло, с цел подобряване на микроклимата.

### **3. Изисквания към вътрешните помещения и пространства, изисквания към функционалната им връзка.**

3.1. С проекта в основната част от сградата на комплекса следва да се предвидят обособени зони за:

- експозиционна зона с обща площ /вкл.обслужващи помещения/ около 850кв.м.;

- зона за административно обслужване на яхтен пристан /с възможност за две нива в обема на обособения етаж за експозиционна зала/ на площ на ниво около 100кв.м.;

- като обособена част от сградата в югоизточна посока да се предвиди етажен паркинг на площ около 500кв.м. При използване на възможностите за различни етажни височини на отделните зони да се търси възможност за осигуряване на максимален брой места за паркиране, при минимални разходи и оптимизирано транспортно обслужване;

- конферентна зона - с предвидени две зали за около 120 и 200 места с възможност за обединяване;

- зона научно-образователни дейности - да се предвидят кабинети и лаборатории за провеждане на научни изследвания свързани с морето - флора, фауна, химически състав и др., интегрирана с обособени кабинети за работа с подрастващите и



опознаване тайните на морето;

- зона за изкуство - с обособени ателиета за художествени занимания и приложни изкуства, които да могат да бъдат използвани и за провеждане на пленери, тематични занимания и др. Целесъобразно е тази зона да бъде обвързана с образователната зона и с конферентната, така че взаимно да се допълват и използват интегрирано при провеждане на по-масови мероприятия.

3.2. На последните нива на сградата да се осигури офис зона с обща ЗП около 3000 кв.м. с обособени офиси, осигурени с необходимите инсталации и структурно окабеляване в съответствие със съвременните изисквания.

3.3. Да се предвидят достатъчни по площ общи и входни пространства за събиране на хора с осигурени към тях санитарни възли, гардеробни, зони за почивка, отворени зелени пространства и водни ефекти.

3.4. На залите за провеждане на конгреси и конференции да се предвидят аудио кабинни за преводачи, техника и др.

3.5. С проектното решение да се изследват възможностите за изграждане като част от конструкцията на сградата на покрит пасаж над обслужващата алея, по който да се достига до вълноломната стена с предвидена зона за пешеходни разходки.

3.6. Предвид липсата на растителност в зоната на пристанището да се предвиди при използването на съвременни методи и материали вертикално и покривно озеленяване. Покрива на сградата да се реши като покривна градина с възможност за ползването и като пространство за арт инсталации, изложби на открито, открити площи към заведенията за хранене и др.

#### **4. Международни стандарти**

Сградата трябва да отговаря на всички съвременни изисквания за обществена сграда, при отчитане на спецификата за всяка от зоните.

#### **5. Композиционно – естетически качества**

Сградата трябва да има изразителен архитектурен образ, модернистичен стил и забележително присъствие в урбанизирания ландшафт на гр. Бургас. Обектът трябва да има уникален характер и да не е адаптирано копие на вече реализиран другаде подобен проект. Фасадата на сградата да изразява динамиката на морския град, връзката на човека с морето и природата и да се вписва органично към вече изградената част от Зоната за обществен достъп.

#### **6. Конструкции и материали**

Изграждането на зали с посочения капацитет предполага сложна конструкция на големи подпорни разстояния. Проектът да предвижда прилагането на съвременни конструктивни решения и строителни технологии, както и висококачествени съвременни материали и инсталационно оборудване. В отделните зали да се предвидят настилки от най-високо качество, отговарящи на международните стандарти за обществени обекти. Зоните за интензивно използване да бъдат с подходяща износоустойчива настилка. В интериорните и екстериорни решения да се предвиди влагането на висококачествени материали както например гранит, мрамор или др.

#### **7. Енергийна ефективност**

Ограждащите конструкции и изолационните материали по тях трябва да покриват българските норми и изисквания за топлотехническа ефективност на сградите



и осигуряване на икономична експлоатация. Енергийните характеристики трябва да отговарят на изискванията на съответните норми. С проектното решение да се предвиди ползване на алтернативни източници на енергия за собствени нужди, чрез изграждане на собствена фотоволтаична централа и ползване на слънчевата енергия за загряване на водата за битови нужди.

### **8. Специални пространства и оборудване**

По фасадите на сградата като част от пластичното и решение да се обследва възможността за монтиране на LCD монитори, като се ползват най-новите технологии. Да се предвиди едновременното им ползване за информационна дейност и за представяне на рекламни филми.

Всички части на сградата да бъдат с климатична инсталация за отопление и охлаждане, както и с надеждна вентилация.

Всички обслужващи помещения да бъдат обезпечени с кабелна телевизия, интернет, охранителни системи, пожароизвестяване, автоматично пожарогасене и вътрешна информационна система за управление.

В залите с предвиждания за провеждане на камерни концерти, литературни четения и други подобни мероприятия да се предвидят мерки за подобряване на акустиката.

### **9. Достъпност за хора с увреждания**

Пешеходните пространства, местата за паркиране, елементите за преодоляване на различни нива, оразмеряването и обзавеждането на всички пространства в обектите за широк обществен достъп следва да са съобразени с изискванията за изграждане на достъпна среда за населението, включително и за хората с увреждания.

### **10. Други**

Всички проектантски решения, които биха подобрили качествата и функционалността на залата са приложими.

При изготвянето на проекта да бъдат съобразени данните за налична инфраструктура, проектните решения за обекти в зоната, включително и за благоустройствените мероприятия.

### **11. Ориентировъчна строителна стойност на обекта**

Проектната документация да бъде съобразена с изискването за ориентировъчна стойност на СМР и основно оборудване в рамките на около 14 250 000 лв. без ДДС. В заданията за изготвяне анализ да се обследват обема и стойността на дейностите по проектиране и изграждане, като същите да не надвишават финансовата рамка.

Да се изследват предвидените в сградата помещения и тяхното предназначение с цел отчитане на приходите от допустими дейности, размера на приходите от тях, както и необходимите разходи. Да се изготви анализ на разходите и ползите с цел доказване на възвращаемост на средствата по реализирането на обекта.

### **12. Обем и съдържание на инвестиционните проекти**

В подготвената документация да бъдат ясно описани изискванията към проектната документация.

Инвестиционните проекти следва да бъдат изготвени в обем и съдържание съгласно Наредба № 4 за ОС на ИП и при спазване на действащи нормативни



**ПРИСТАНИЩНА  
ИНФРАСТРУКТУРА**

изисквания В документацията да се заложи изискването инвестиционните проекти да се изготвят във фаза ИИП и РИП.

Съставил:

**инж. Александър Тодоров**  
*Експерт в отдел „ИА и СНО“*  
*Клон-ТП Бургас*  
*ДП „Пристанищна инфраструктура“*