

## ОБОСНОВКА

на журито, назначено със Заповед №РД-00-272-3-22/20.11.2014 г. на Директора на клон – Териториално Поделение „Пристанище Варна“ за оценяване на проектите подадени за **КОНКУРС ЗА ПРОЕКТ НА СЛЕДНИЯ ОБЕКТ: “Визуализация за реконструкция на сграда “Дом на транспортните работници” в гр. Варна, бул. “Приморски” 5 – изготвяне на Идеен проект”**

### 1.Изисквания към обекта на проектиране.

Достъпът до преустроените работни помещения ще се осъществява през главния вход на сградата откъм бул. „Приморски“. Поради пукнатини в стълбищните клетки те трябва да бъдат също ремонтирани. При проектирането следва да се отчете многофункционалният характер на сградата, необходимостта от подходящи помещения за осигуряване на всяка една от функциите, обстоятелството, че в една сграда се помещават различни организации и необходимостта от осигуряване на функционална връзка и в същото време – на относителна независимост и самостоятелност на помещенията, обслужващи различните функции и организации. Ако проектното решение налага и за постигане на по-добра комуникация и достъпност, могат да бъдат изградени нови входи и стълбищни клетки. Всички входи да се направят достъпни за хора с увреждания, да се направи асансьор, който да осигурява безпрепятствен достъп до всички нива на сградата. При необходимост терасите на различните етажи могат да бъдат приобщавани към помещенията. Ако конструкцията позволява в частта, където е зрителната зала и сцената, могат да се направят самостоятелни етажи. При преустройството на „Дома на транспортните работници“ са планирани следните помещения:

#### 1. За ДП „Пристанищна инфраструктура:

- офис Директор – 1 работно място
- офис Заместник-директор – 1 работно място
- офис Технически секретар – 1 работно място
- офис Началник отдел „ИАС“ – 1 работно място
- офис/офиси отдел „ИАС“ – 8-10 работни места
- офис Началник отдел „АПФСО“ – 1 работно място
- офис/офиси отдел „АПФСО“ – 4-6 работни места
- офис Експерти Тарифа – 2 работни места
- офис Началник отдел „СЕГК“ – 1 работно място
- офис/офиси отдел „СЕГК“ – 2-4 работни места

- офис Офицер по сигурността – 2 работни места
- голяма конферентна мултифункционална зала (зрителната зала) за 100 човека
- малка заседателна зала за 30 човека
- склад за канцеларски материали, хигиенно-битови консумативи и др. (~ 40 кв. м)
- архив (~ 120 кв. м)
- сървърно помещение
- техническо помещение (~ 15 кв. м)
- помощна стая (в нея ще бъдат общи принтери, плотери и др. техники, лесен достъп до които да имат целия офис)
- сервизно помещение за чистачка
- кухня/битово помещение
- котелно помещение (с отделни котли за различните ползватели).

## 2. За Дирекция „РКТ-Черно море“

- офис Директор – 1 работно място
- офис Технически секретар – 1 работно място
- офиси администрация – 11 работни места в 4 офиса
- офиси „Техническа експлоатация и поддръжка“ – 16 работни места в 4 офиса
- офис/работна зала за оператори на „Национален център за електронен документооборот на морския транспорт“ – 5 работни места (~ 45 кв. м)
- заседателна зала за 40 човека
- склад за канцеларски материали, хигиенно-битови консумативи и др. (~ 60 кв. м)
- склад за „Техническа експлоатация и поддръжка“ - резервни части, инструменти и др. (~ 40 кв. м)
- архив (~ 50 кв. м)
- лаборатория на „Техническа експлоатация и поддръжка“ – контрол на радиоелектронна апаратура (~ 40 кв. м, 6 работни места)
- сървърно помещение (~ 50 кв. м)
- сервизно помещение за чистачка
- кухня/битово помещение.

## 3. Библиотека



- в сградата ще бъде разположена Транспортна библиотека (1 работно място), за която са необходими ~ 500 кв. м за читалня, книгохранилище, мултимедийна зала с отделни оборудвани места, служебно помещение. Според категоризацията библиотеката се води малка, общообразователна (всички отрасли на знанието и за всички категории читатели).

При изработване на функционалната схема да бъдат съблюдавани следните специфични изисквания:

- да бъде оформен ярко изразен отделен вход, заемащ централната част от колоната на лицето на сградата откъм бул. „Приморски“
- фойето в първото тяло да се оформи като общ параден вход с атрактивни елементи от музейни експонати и да се използва като вход към зрителната зала, когато тя се използва при срещи, конференции и други мероприятия
- в подходящи за целта места във фойетата и коридорите да има възможности за режисиране на музейни експонати
- офис Експерти Тарифа на ДП „Пристанищна инфраструктура“ и офис „Национален център за електронен документооборот на морския транспорт“ на Дирекция „РКТ – Черно море“ да бъдат на партерен етаж с отделен самостоятелен вход/изход от сградата (двата офиса трябва да бъдат лесно достъпни 24 часа на ден); да се предвиди благоустройство и паркоустройство на прилежащия терен за достъп; за безопасността при извършване на преки контакти между посетител и служител в двата офиса да се изпълнят входно (буферно) антре и работно гише; да се предвиди вътрешна (служебна) връзка от тези офиси към вътрешната част на етажа (към санитарни и битови помещения)
- зрителната зала и сцената да се преустроят в модерна мултифункционална модулна конферентна зала (залата да има възможности за пренареждане на местата и ползването само на част от нея в зависимост от конкретната нужда)
- офисът на Офицера по сигурността от ДП „Пристанищна инфраструктура“ да бъде разположен до малката заседателна зала и да бъде свързан с нея чрез преходна врата
- за лабораторията на Дирекция „РКТ-Черно море“ е необходим достъп на дневна светлина и осветление, което не допуска стробоскопичен ефект; вентилация на помещението
- сървърните помещения да са с независима климатизация (мин. 40 kW охладителна мощност), дублираща основната на сградата и работеща в режим охлаждане през зимата; да се предвиди дизел генератор за обезпечаване непрекъсваемост на захранването
- на всеки етаж от сградата, включително сутерен, да бъдат изградени по две санитарни помещения (жени/мъже), а на единия от етажите да има и две бани (жени/мъже); в момента броят на жените и мъжете в различните служби, които са едновременно на работа, е следният: ДП „Пристанищна инфраструктура“ – 15 жени и 9 мъже; Дирекция „РКТ-Черно море“ – 10 жени и 10 мъже; библиотека – 1 жена.



- отоплението на сградата се предвижда да бъде извършвано чрез централна отоплителна инсталация с природен газ (газови котли), а охлаждането чрез система за централна климатизация (VRF)
- библиотеката трябва да бъде леснодостъпна, включително и за хора с увреждания, също и за товаро-разтоварна дейност (книгите са тежки), допуска се отварянето и към други изходи на сградата, а не към централния вход; при условие, че бъде отворен друг самостоятелен вход/изход за библиотеката, да се предвиди благоустройство и паркоустройство на прилежащия терен за достъп
- при наличие на конструктивна възможност в сутерена на сградата да бъде предвиден подземен паркинг с максимално възможен брой паркоместа
- по всички входни/изходни точки на сградата да бъде предвидено видеонаблюдение
- броят на офисите не е фиксиран, а е минималният необходим брой в момента, допуска се предвиждане и на по-голям брой офиси с възможност за отделно отчитане на електричество, газ и др.

## 2. КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА НА ПРОЕКТА И КОМПЛЕКСНА ОЦЕНКА

1. Подадените проекти се оценяват по следните критерии за оценка:

- К1 „Функционални изисквания”, с тежест 40 %;
  - К2 „Качествени изисквания”, с тежест 20 %;
  - К3 „Икономическа целесъобразност на проекта”, с тежест 40 %.
- Общата сума на тежестите е равна на 100 %.

2. Оценяването на проектите по отделните критерии се извършва по следния начин, като се отчита степента на съответствие на конкурсните проекти с изискванията на възложителя:

<b>Критерий 1 (К1)</b> <b>„Функционални изисквания”</b>  <b>На оценяване подлежи представеното решение за функционалните възможности и технически решения по отношение поставените от възложителя цели и задачи</b>	<b>Максимално възможна оценка</b>  <b>40 т.</b>	1. Представеното от участника решение за функционалните възможности и технически решения отговаря в най-пълна степен на поставените от възложителя цели и задачи за мероприятията в конкурсната програма, има пълно съответствие със специфичните изисквания.	<b>40 точки</b>
		2. Представеното от участника решение за функционалните възможности и технически решения отговаря в средна степен на целите и задачите, поставени от Възложителя за мероприятията в конкурсната програма, има частично съответствие със специфичните изисквания.	<b>20 точки</b>

		3. Представеното от участника решение за функционалните възможности и технически решения отговаря в недостатъчна степен на целите и задачите, поставени от Възложителя за мероприятията в конкурсната програма, съответствието със специфичните изисквания е в недостатъчна степен.	<b>5 точки</b>
<b>Критерий 2 (К2)</b> <b>„Качествени изисквания”</b>  Оценява се съвременност на архитектурно-строителните решения, съвременността на технологичните решение за изпълнение на конструктивната част, качество и дълготрайност на строителните материали	<b>Максимално възможна оценка</b>  <b>20 т.</b>	1. Представеният от участника проект отговаря на съвременността на архитектурно-строителните решения, на съвременните технологични решения за изпълнение на конструктивната част и на качеството и дълготрайността на вложените строителни материали.	<b>20 точки</b>
		2. Представеният от участника проект отговаря на две от поставените три изисквания за съвременност на архитектурно-строителните решения, съвременни технологични решения за изпълнение на конструктивната част и на качество и дълготрайност на вложените строителни материали.	<b>10 точки</b>
		3. Представеният от участника проект отговаря на едно от поставените три изисквания за съвременност на архитектурно-строителните решения, съвременни технологични решения за изпълнение на конструктивната част и на качество и дълготрайност на вложените строителни материали.	<b>5 точки</b>
<b>Критерий 3 (К3)</b> <b>„Икономическа целесъобразност на проекта”</b>  На оценяване по критерия подлежи степента на икономичност на проектното решение. Взима се предвид предложената в т. 8.1 приблизителна стойност за цялостната реализация на проекта, като е отчетен	<b>Максимално възможна оценка</b>  <b>40 т.</b>	Оценяването по показател К3 се извършва, като се сравняват предложените от участниците приблизителни стойности за изпълнение на проекта по следната формула:  $O_{уч.} = \frac{П1 \text{ най-ниска предл. цена} \times 40}{П2 \text{ цена на участника}}$	



обхватът на включените в нея видове работи по окрупнени показатели.			
---	--	--	--

### 3. Обосновка по общите критерии на постъпилите проекти:

#### №1 “НИКОНСУЛТ“ ООД

Проектното решение е функционално и естетически добре оформено. Съобразено е със заданието на Възложителя, като стилистиката на новото решение на фасадите на бл. 2 и бл. 3 е в унисон с архитектурата на южното тяло, която се запазва. Към интериорното решение е подходено семпло, но ефектно. По отношение на функционалното задание не са изпълнени следните критерии:

- Не е достигната мин. изискуема квадратура на библиотеката;
- Пренебрегната е препоръката за подземен паркинг;
- Не е предвидена изискуемата, съгласно заданието, отделна отоплителна инсталация на газ;
- Допълнително изискуемите входове от запад и изток към тяло 2 са приглушени и подходите към тях не са ясни и категорични.

**Проектът е добре обмислен в по-голямата си част, притежава достойнства и това го класира на 4-то място.**

#### №2 “М-СИНТЕЗ“ ООД

Проектът е съобразен със заданието на Възложителя, семпло архитектурно обемно-пространствено решение с максимално използване на съществуващите обеми. Третирането на разработените фасади е формално и би могло при разработката на подробен Работен проект да се помисли за по-оригинално и съвременно решение в контекста на 21 век. В проекта има грубо нарушение на действащите закони, свързано с конструктивните изисквания. По отношение на функционалното задание не са изпълнени следните критерии:

- Липсва отделение за отоплителна инсталация за газ, съгласно изрично задание за това;
- Библиотеката е извън изискванието за мин. квадратура според заданието; липсва интериорно решение;
- Липсва самостоятелна стълбищна клетка на тяло 2 за евакуация.

**Проектът се класира на 2-ро място.**

#### №3 “ЕСЕНТИ РАЧИНСКИ“ ООД

Съгласно проектното решение, сградата е разделена на три обема, с използване на съвременни материали, които въздействат като 3 отделни сгради. Използването на максималното остъкляване в тяло 2 придава модерен облик на сградата. Максимално са усвоени площите в обема на сградата, но функционалните връзки са хаотични. По отношение на функционалното задание не са изпълнени няколко критерия:

- Не са изпълнени изискуемите съгласно заданието дизел генератор и отделна отоплителна инсталация на газ;
- Библиотеката е с по-малка от изискуемата квадратура;
- Не е изяснена концепцията на интериора.

**Проектът се класира на 3-то място.**

#### **№4 “ДИЗАРХ“ ООД**

Функционалните групи в проектното решение са ясни, категорични, кореспондират помежду си и са естетически добре оформени. Изчистена концепция. Съвременно решение на екстериора и интериора, като растерът на фасадните плоскости е балансиран и актуален. Спазени са изискванията на заданието на Възложителя в максимална степен.

Препоръки:

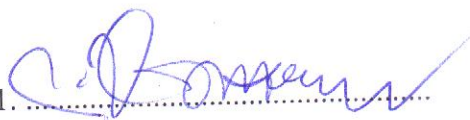
- Да се помисли за по-директна връзка с още един асансьор към 3-то ниво библиотеката.

**Проектът се класира на 1-во място.**

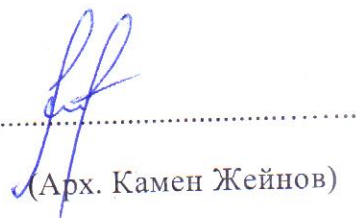
Председател : ..... (Невена Пеева)

Заместник-Председател..... (Добрил Добрев)

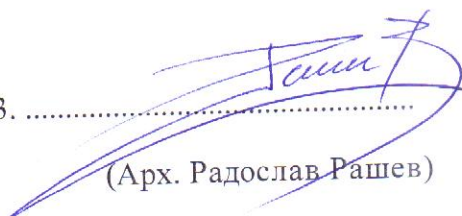
**и членове:**

1. 

(Арх. Ваня Караджова)

2. 

(Арх. Камен Жейнов)

3. 

(Арх. Радослав Рашев)

