

КОНКУРС ЗА КОНЦЕПЦИЯ НА СЕВЕРНО И ИЗТОЧНО КРИЛО НА ЦЕНТРАЛНАТА МИНЕРАЛНА БАНЯ

Въпроси, постъпили в срока обявен след откриване на отворената покана и техните отговори

По отношение на конкретни изискани данни и документи:

Общ коментар - към Заданието са приложени всички материали, които сме сметнали за необходими за подготовка на предложения от страна на екипите. Това не означава, че участниците не могат да допълнят проучванията си с материали и изследвания по своя преценка. Резултатът от Етап II не е технически проект, а добре разработена идея придружена с план за действие с отчетени предимства, рискове и ползи.

- Допълнително изискани Доклад за изграждането на водочерпателните съоръжения на минералния извор; Доклад за изграждането на водоснабдителната и канализационна инфраструктура и Технически паспорти на водочерпателните съоръженията и на двата водоизточника – КЕИ и № С-3хг; Документация и чертежи по проекта на минералните чешми.

Техническа документация за посочените съоръжения е налична в Направление Архитектура и градоустройство. Възложителя не намира за необходимо предоставяне на посочените документи в Етап I.

- Допълнително изискани наличните доклади за оценка на ресурсите на гореспоменатите съоръжения (водочерпателните съоръжения на минералния извор и водоснабдителната и канализационна инфраструктура)

Експлоатационните ресурси на находище „София – Център“ са посочени в Заповед №РД-791 от 2012.1918 г. на МОСВ, приложена към изходните материали. Там е посочен и технически възможния дебит на водовземните съоръжения – Каптиран естествен извор (КЕИ) и Сондаж №3хг.

- Допълнително изискан технически паспорт на сградата на Централната минерална баня

За сградата на Централна минерална баня в София не е изготвен технически паспорт.

- Допълнително изискан пълен химичен анализ на естествения ресурс, който е в основата на балнеологичната оценка

Балнеологичната оценка е изготвена от Министерство на здравеопазването. Под всяка група описани показатели са упоменати протоколите от изпитванията, на база които е извлечена съответната информация. За допълнителни данни можете да се обърнете към МЗ и/или РЗИ. В процеса на експлоатация и поддръжка се правят регулярни проби за мониторинг на водите, които също се изследват от РЗИ.

- Допълнително изискана Кадастрална карта *.dwg/*.dxf (или друг формат в М1:2000) на центъра в обхват: от юг по часовниковата стрелка: ул. Алабин – цар Борис I – Цар Симеон – Веслец – кн. Александър I“

Кадастрална карта в посочения обхват и формат можете да получите от Агенция по геодезия картография и кадастър, чрез кадастрално-административната информационна система (КАИС), както е посочено в източниците на информация към Заданието. Регистърът е публичен и достъпен за всеки гражданин през същата електронна система – линк е приложен в Заданието.

- Извадки от одобрени ПУП и РУП за непосредствената рамка на банята по: „Екзарх Йосиф – Веслец – Алабин - Лавеле.

Извадка от действащите подробни устройствени планове в обхват, който намирате за необходим, може да се направи в приемно време в Направление Архитектура и Градоустройство, ет.1, както и онлайн, на сайта <http://www.isofmap.bg> или сайта на НАГ, в частта му за регулационните планове: <https://www.sofia-agk.com/SearchDevelopmentPlans/Index>. За обекта на отворената покана е приложена схема с плана за регулация.

- Могат ли някои от по-значимите проекти по преустройството на банята от 1975 насам, да бъдат предоставени? Бихте ли предоставили допълнителна информация относно проведените през 90-те години конкурси за сградата и средата около Централната минерална баня?

Подробна информация за процеса на възлагане, както и предшестващите и последващите становища на компетентните органи и заинтересовани страни могат да бъдат намерени в Националния документален архив на НИНКН. Списък с документите, част от досието на сградата е приложен към Заданието.

Информация за предходни проекти може да се потърси и в Архива на Направление Архитектура и Градоустройство.

- В рамките на Етап II, ще бъдат ли покрити транспортните разходи на тези членове на екипа, които пребивават постоянно извън страната? Това би било пътуване за представяне на финалната презентация и в случай че е предвидено - посещение за контролната среща (mid-term review) на екипите с представители на Столична община. Възложителят заплаща, определеното в Заданието възнаграждение в размер на 10 000 лева за всеки един от трите избрани екипи. Всеки екип има правото да прецени как да използва това възнаграждение. Допълнителни разходи и разноски не се предвижда да бъдат заплащани. При невъзможност за физическо присъствие от страна на член от екипа могат да бъдат използвани различни средства за онлайн комуникация.

- Възможно ли е да се организира среща - разговор с представители на Музея за историята на София? В срещата бихме могли да се информираме за програмата на музея в дългосрочен план, за настоящите и бъдещите експозиции, за събитията, на които ще бъде домакин и т.н.

Информация за минали, настоящи и периодични дейности в програмата на Музея за история на София можете да откриете на интернет страницата на музея в секциите

[Експозиции и Програми](#). За проектите, по които е работил екипът на Музея за история на София има данни в категория [За нас > Проекти](#).

По отношение на бъдещите събития и дейности (собствени, гостуващи и др.) 2020 е специален случай и към момента се налага реорганизация на планираните активности, вследствие на двумесечното извънредно положение. Представа за динамиката на публичните събития, като и дейността на РИМ София можете да добиете от годишния отчет за дейността от 2017 г. приложен [тук](#).

- Сред изискванията за Етап II относно сградата в качеството ѝ на НКЦ се споменава изготвяне на „разпис на специфичните дейности [...] – консервация, реставрация, укрепвания и реконструкции на елементи от сградата и средата, придружени с прогнозни стойности. Идентифицираните дейности следва да се онагледят и с графични материали (схеми и/или диаграми), които определят местата за необходима намеса по/в сградата“, както и предложение за „строително-монтажни дейности“. Предвижда ли се да се предоставят по-изчерпателни изходни данни относно състоянието на сградата в началото на Етап II? „Експертно конструктивно становище“ съдържа само базисна информация за вида на проблемите в северното и източното крило, но не и каква част от сградата е засегната и количеството на щетите. Необходимо са конкретни параметри за изготвянето на релевантни изчисления.

Посочените дейности са прогнозни и не се очаква проект, базиран на конструктивна оценка или включващ проект за конструктивно укрепване. Считаме, че предоставените материали са достатъчни за създаването на индикативен списък от дейности и съответните ориентировъчни стойности, които да са в синхрон с предложената функция за сградата.

- Според предоставените планове, помещението на женския басейн (11) е достъпно само през музейната част . Възможно ли е да се обмисли усвояването на допълнителни помещения, с цел улесняване на комуникацията между различните функции в сградата?

Връзка между малкия и големия басейн към момента има чрез свързващия коридор в източната част на сградата на ниво 2. Екипите преценяват по какъв начин да се осъществи достъп до различните части на северното и източно крило на сградата на Централна минерална баня, както как и дали да се съвместят съществуващите функции и предложените нови такива.

- В решение №296/12.06.2008г. за откриване на процедура по отдаване на концесия, като част от обекта в т. 1.2.2. е посочен „Ресторант, състоящ се от сутерен-кухня, вътрешен стопански двор, партер и етаж, с разгърната застроена площ 777 кв. м.“ В приложените към заданието план-разпределения на трите нива липсва обозначено кухненско помещение. Вътрешният двор съответства ли на вътрешните дворове, обозначени с номер 18 в план-разпределенията?

Консултирахме се с колеги от НАГ по този въпрос, но за съжаление не успяхме да установим със сигурност местоположението на ресторанта или дали вътрешните дворове съвпадат. Не можем да дадем яснота по този въпрос.

- Бихте ли пояснили обсега на предложението за метод за работа? Предложението се отнася към работата на екипа в рамките на Етап II или трябва да предложи организация на работата по реализацията на проекта след конкурса?
Предложения метод на работа следва да разглежда само и единствено това как екипът смята да изпълни задачата в Етап II.
- До каква степен следва да е развит бизнес плана и модела на етап I?
В етап I се очаква от екипите да представят резюме. То трябва да е в съответствие с набелязаната с концепцията идея. Не е необходимо детайлно разработване, а изясняване на общите положения в достатъчна степен, за да може да бъде ясна предложената концепция.
- Достатъчни ли са на Етап I само образец таблици или следва да са с попълнени оценки, например за бюджет и парични потоци?
В Етап I е важно да се изведат принципите предложени от кандидатите, а не да се приложат конкретни изчисления. Следва да се изясни кои ще са източниците на средствата предвидени като приходи и разходи, а при възможност и дяловото им разпределение.
- Необходимо ли е на етап I да се посочват и описват в детайли различните дейности-източници на приходи в бизнес модела? (стр.25)
В Етап I по отношение на бизнес плана и бизнес модела се представя резюме, а не детайлни разработки. По преценка на кандидатите може да се открият ключови дейности и прогнозни параметри, характерни за предложената концепция. Общата предложена схема на финансиране следва да е изяснена още тук.
- Посочената матрица е неясна. Възможно ли е обобщението да бъде в матрица с формат по решение на екипа, обхващащо всички задължителни части на бизнес модела? (стр. 36)
Посочената матрица е стандартна за бизнес модел. Информацията поместена в нея може да бъде предоставена от екипите и по алтернативен начин, което не отменя необходимостта от развитие на посочените точки.
- Бихте ли пояснили текста „*екипите могат да предлагат различни възможности и комбинации между тях*“? Повече от решение за начини на финансиране може да бъде предложено? (стр. 36)
Екипите могат да предложат различни алтернативи на финансиране на една и съща концепция за развитие или нейни елементи. Това предполага изяснено дялово разпределение на разходите, които биха били необходими за привеждане в експлоатационна годност и управление на обекта, както и потенциалните приходи от реализация на идеята.
- Бихте ли пояснили значението на „*технически ресурс*“ (стр. 24)
Това включва всички технически средства, необходими на екипа за осъществяване на задачата според заложените от екипа цели.

- Изготвени ли са план-проекти по предвидените дейности в краткосрочната “Програма за оползотворяване на хидротермалните ресурси от находищата на минерални води на територията на Столична община” от 2017 г.? Какви конкретни постъпки по гореспоменатите дейности са предприети към момента и на какъв етап е реализацията на предвидените дейности? Кога се очаква тези дейности да бъдат финализирани?

По отношение на хидротермално находище на минерална вода “София - Център” са включени следните дейности и задачи:

1. Проект за определяне на санитарно-охранителна зона - пояс I около водоземните съоръжения (каптиран естествен извор и сондаж №3-хг) и зони за защита²

Изготвен е проект за Санитарно охранителна зона (СОЗ) - пояс I, който предстои да се разгледа на ОЕСУТ (Общински експертен съвет по устройство на територията), преди документацията да бъде внесена в МОСВ за съгласуване и определяне на СОЗ.

2. Проектиране на геотермална централа за отопление на общински и държавни сгради в центъра на София;

3. Проектиране на водопроводна мрежа за минерална вода за обслужване на геотермалната централа за отопление;

По възлагане на Направление „Архитектура и градоустройство“ е извършено специализирано проучване за ефективното извличане и използване на геотермалната енергия от находище „София-Център“, в резултат на което е доказано, че могат да се отопляват административни сгради в центъра на града – Министерски съвет, НАГ, ЦУМ и Народното събрание (Партийния дом). Изпълнението на проекта обаче е много скъп и сложен процес – необходими са промени на цялата отоплителна система на сградите, замяна на топлофикационната инфраструктура на част от централната градска територия. Тази задача остава в Програмата на СО за изпълнение в бъдеще.

4. Изготвяне на проект за присъединяване на КЕИ/ Сондаж С-3хг към водопровод за минерална вода;

Водопровод за минерална вода към сградата на Централна минерална баня съществува. Тази точка касае възможността и потенциални бъдещи потребители да се присъединят към минералния водопровод.

5. Проектиране и изграждане на модерен СПА-център в част от сградата на Централна минерална баня (Регионален исторически музей (РИМ) София)

В следствие резултатите от отворената покана и при финализиране на Етап II следва да се пристъпи към конкретни действия за проектиране. Към момента такъв център не е нито проектиран, нито изграден.

- В отговорите на страницата на Софпроект от 9-12.04.2020, се споменава, че балнеологична оценка за сондаж № С-3хг ще се издаде „при включването му в експлоатация“. Бихте ли пояснили дали такава е запланувана и кога?

Към момента водоземното съоръжение сондаж №С-3хг не се експлоатира, тъй като не е имало необходимост от допълнителни водни количества. При необходимост от повишаване на водните количества, за това съоръжение следва да се извършат

възстановително-ремонтни дейности на каптажната камера, и след включване в експлоатация за него би могло да се пристъпи към подготовка на балнеологична оценка, тъй като всяка такава се отнася за конкретно съоръжение.

- Бихте ли потвърдили собствеността на водоземните съоръженията и земята, на която за разположени?

Водоземните съоръжения са изключителна държавна собственост, а след определяне на СОЗ - пояс I, собствеността на земята в обхвата му следва също да стане изключителна държавна собственост.

- В "Стратегията и градоустройствената програма за ползване на минералната вода към ОПР на СО" е предвиден "Проект за определяне на санитарно-охранителна зона - пояс I около водоземните съоръжения (каптиран естествен извор и сондаж №3-хг) и зони за защита". Бихте ли уточнили какъв е статута на този проект към момента?

Както е записано и в текста на заданието определянето на СОЗ е във финален етап. Изготвен е проект за Санитарно охранителна зона (СОЗ) - пояс I, който предстои да се разгледа на ОЕСУТ (Общински експертен съвет по устройство на територията), преди документацията да бъде внесена в МОСВ за съгласуване и определяне на СОЗ.

- Сред изискванията за Етап II относно минералните води се споменава изготвяне на „списък на дейностите свързани с водопреносната, водоразпределителната и канализационната система в контекста на предложените функции – ремонт, реконструкция, нови съоръжения и пр., които следва да са придружени с прогнозни стойности на разходите по дейностите и съоръженията, както и предвиждания за амортизация на инвестиционните разходи.“ Предвижда ли се да се предоставят по-изчерпателни изходни данни относно съществуващите водоснабдителни и канализационни инсталации и съоръжения в ремонтираната и не ремонтираната част на банята, и подземната инфраструктура в обхвата на разработката на обекта? Боравенето с изчерпателна изходна информация от самото начало е ключово за планирането на концепцията. От друга страна подаването на информация на по-късен етап е предпоставка за драстични промени в първоначалния замисъл и в смисъла на изискванията заложи в заданието (стр. 32) – риск от неспазване на условията.

Към Заданието са приложени всички материали, които сме сметнали за необходими за подготовка на предложения от страна на екипите. Резултатът от Етап II не е архитектурен или инженерен проект, а разработена концепция, придружена с план за действие с отчетени предимства, рискове и ползи. Посочените по-горе предвиждания са прогнозни, а стойностите индикативни. В зависимост от резултата от Етап II е възможно Столична община да обяви архитектурен конкурс, чието задание да бъде основано на резултата от настоящата отворена покана, и в който да се очаква навлизането в детайла, описан във Вашия въпрос.

- С голяма изненада установихме, че д-р Венета Ханджийска-Янкулова, Директор на Регионален исторически музей София, е част от комисията. Смятаме, че това е неприемливо представлява конфликт на интереси. Считаме, че не е редно тя да бъде част от комисията.

Д-р Венета Ханджийска-Янкулова е член на комисия, в качеството си на представител на РИМ София, пряко заинтересован от резултатите от настоящата процедура.

Ръководната ѝ роля за тази ценна за София институция, независимо къде се помещава тя, е от значение за многостранното разглеждане на предложенията на участниците, което е осигурено с разнообразните по експертиза, опит и позиция участници в комисията. Всеки член на комисията ще обоснове дадените от него/нея оценки, което ще допринесе към комплексно разглеждане на направените предложения и аргументиране на крайния резултат.

- Бихме искали отново да коментираме, че не считаме за правилно концепцията, която е носител на идеята за това пространство и върху, която стъпва всичко останало, да носи почти еднакъв брой точки (35 т.) като бизнес плана и модела (30 т.).

Настоящата отворена покана цели не само събирането на разнообразни идеи, каквито опити са били правени да се реализират многократно през годините. Поканата е за идеи, които са развити и аргументирани, включвайки в себе си и план за устойчивото си съществуване. Именно такава е целта на бизнес плана и модела, които смятаме за неразделна част от концепцията.

- Бихме искали да получим достъп до бизнес плановете и модели на Банята в Баня, на Регионален исторически музей София и на Аквапарк "Възраждане". За нас е изключително важно да се запознаем с тяхното съдържание като референтни документи и успешни примери за реализация.

По отношение на Аквапарк **Възраждане** можете да разгледате [информацията публикувана от Фонда за устойчиви градове](#), който съфинансира проекта. Структурата на финансирането е налична чрез линк в посоченото описание. Подробна информация за всички процедури за възлагане на проектиране и изпълнение, както и за осигуряване на дейности по функционирането на обекта са достъпни на страницата на [Софийски Имоти ЕАД](#) в секциите Профил на купувача > Парк Възраждане, така и в секцията за Новини.

Относно **Банята в гр. Баня** - все още няма наличен бизнес план. Районната администрация е възложила работи по анализ на бизнес условията за ползване и управление на сградата, които предстои да се извършат. На интернет страницата на района, в секцията [Профила на купувача](#), можете да намерите [Техническото задание](#) за проектиране на "Консервация, реставрация и социализация на централна минерална баня "Баня", в УПИ I, кв.82 по плана на град Баня, Столична Община", както и други документи свързани с дейности по възстановяването и поддръжката на обекта към момента.

Регионален Исторически музей София - към документите приложени за обществено обсъждане относно Проект „Адаптация на Централна минерална баня за Музей „Българският ХХ-ти век““ можете да откриете [Становище относно разходите, приходите и посещаемостта в адаптираната музейна част на сградата на бившата Общинска минерална баня](#) (по западната и южните фасади) изготвено от зам. - директора на РИМ София - инж. Борис Чилев.

Част от дългосрочните планове по нуждите на Регионалния исторически музей са изложени в [доклада от доц. д-р Тодор Чобанов](#), зам.-кмет на Столична община, изготвен от инж. Б. Чилев, зам.-директор на РИМ София, към Столичния общински съвет по повод проекта "Адаптация на Централна минерална баня за Музей "Българският ХХ-ти век", достъпен сред материалите публикувани на [интернет страницата на РИМ София](#).

- Възможно ли е да се организира среща-разговор с изпълнителя на реставрацията на минералната баня в Баня, както и с компанията, която ще оперира и стопанисва банята?

Участниците са свободни да проведат консултации с различни експерти по своя преценка. Възложителя не може да се ангажира с организация на срещи по индивидуални запитвания от кандидатите.

- Предвижда ли се коминът на банята да функционира като такъв? Каква е била функцията му в миналото (с кои помещения е бил свързан директно)?

Коминът не изпълнява оригиналната си функция към момента. През 1999 г., след проведена обществена поръчка по ЗОП, е демонтирано старото котелно помещение, находящо се в двора между банята и сградата на Направление "Архитектура и градоустройство" (НАГ). Към днешна дата няма връзка между комина и сградата на Централна минерална баня. Бъдещите функции и/или запазването на комина зависят от предложените концепции.

- Относно Заявлението:

- Ако се явяват две архитектурни бюра в екип, юридически лица ООД и нямат договор за обединение, възможно ли и е само едното да подаде Заявлението?

Независимо от формата на Участникът - самостоятелно юридическо лице (дружество, сдружение, фондация или друго) сключила граждански или трудови договори със задължителните експерти за участие в отворената покана, обединение между две и повече юридически лица (консорциум), или между физически лица или между физически и юридически лица/и (обединение), следва това да е изяснено чрез документ (дружествен договор/ договор за обединение/ консорциум), който показва съгласието на всички страни да се обединят, както и разпределението на ролите и отговорностите им. Заявлението се попълва от Участникът в отворената покана, който се заявява - фирмата/ обединението/ консорциумът.

- В графа „представявано от“, може ли лицето, представител на екипа, да не е част от ООД-то?

Кандидатът може да е представляван от лице, което не е част от фирмата/ обединението/ консорциумът, но това следва да е ясно определено с договор. Обичайно при обединение на фирми представители се явяват управителите на участващите в консорциума фирми.

- В таблицата „позиция в екипа“, графа „експерт 1,2,3...“, какво следва да пише, при положение, че става дума за ООД?

Това са конкретните експерти, независимо дали са назначени на трудов или граждански договор към ООД-то, или независими експерти, част от обединение или консорциум. Те следва да докажат своя капацитет и експертиза, съгласно изискванията на Възложителя и да представят съответните документи и доказателства. Всеки посочен експерт подава и лична декларация за ангажираност към екипа с който ще участва.

- Относно Декларацията:

- В графа „ЕГН“, какво следва да пише, ако експертът е чужденец?

Попълва се дата, населено място и държава на раждане, както и аналогичен идентификатор от съответната държава, в която е регистриран експертът.

- В графа „Съгласен съм да участвам като експерт в процедурата в екипа на.....“ – Какво следва, ако става дума за неговия/нейния собствен екип?

Записва се името на Участника, независимо дали е самостоятелно юридическо лице, обединение или консорциум, и чия е собствеността.

- Мислим, че е удачно да бъдат публично достъпни записът на общественото обсъждане на проекта за отворената покана, както и списъка със зададените въпроси, които сте получили по време и след обсъждането. Някои от отговорите, които сте дали, могат да са ключови за посоката на работа на екипите. Желаяме да има линк към гореспоменатите елементи в сайта. Това ще направи процедурата по-прозрачна за обществеността.

Списък със зададените въпроси при обсъждането на предварителната версия на заданието съществуваше на сайта на инициативата (<https://sofproect.com/portfolio/banya/>), но беше заместен от новото съдържание след обявяването на отворената покана. Предвид изразения интерес сме добавили в секцията за сроковете връзки към въпросите и отговорите от този подготвителен етап. Там е наличен и линк към видео записа от публичното представяне, проведено онлайн на 26.03.2020.

- Някои от членовете на екипа ни пребивават постоянно в чужбина. Възможно ли е да предадат Декларация за експерт с електронен подпис или подписана на ръка и сканирана? Ще обозначим копията, чиито оригинал е сканиран.

Да, при невъзможност за предаване на Декларация за експерт по друг начин, подписана с електронен подпис Декларацията ще е валидна.

- Поради извънредните противоепидемиологични мерки в някои държави, участник от екипа ни няма достъп до университетската администрация за да получи дипломата си за завършена магистратура. Възможно ли е да се предостави официален транскрипт с оценки, който упоменава успешното завършване на курса, като справка за достоверност? Надяваме се достъпа да се възстанови и да добавим дипломата в най-скоро време.

Доказването на завършена специалност следва да се удостовери или с диплома или с удостоверение (или аналог) от съответното учебно заведение за завършен курс на обучение. Препис на хорариума и оценките по съответните предмети не би могъл да послужи вместо Диплома.

- Възможно ли е да бъдат предоставени 2 от снимките на Централна минерална баня от заданието в по-висока резолюция? Прикачени за справка.

Прилагаме връзка към двете снимки, които коментирате.

[Общ поглед](#)

[Вътрешен Двор](#)

- В Заданието не е уточнено: 1,800 знака на страница с или без интервали?

1800 знака на страница, включващи и интервалите.

- Бихте ли уточнили какво се записва в Заявлението под всеки експерт за "Опит" и "Други"?

В полето "Опит" се посочват относими към задачата проекти и дейности, които експертите намират за доказващи капацитета им относим към предмета на настоящото задание. За проектите и дейностите посочени в това поле на Заявлението, към предадените материали се прилага списък, който следва да съдържа следното за всеки един от проектите и/или дейностите:

- Име на проект/ дейност и кратко описание, включващо: наименование на обекта, възложител/ инвеститор, населено място, основни параметри на проекта/ дейността;
- Актуално състояние на проекта и/ или последващ ефект от дейността/проекта;
- Графични материали (ако е приложимо);
- Доказателства за участие на експерта (договор за възлагане/ изпълнение, регистрация за участие в конкурс, трудов договор, препоръка, удостоверение или друг относим документ);

В полето "Други" се посочват неупоменати от Възложителя материали и/или документи, които Експертът сметне за необходими за кандидатурата си.

- В Заявлението за "Стаж" се записват годините трудов опит, отразен в ТК или общ стаж (в т.ч. по ГД, в чужбина, т.н.)?

Като "Стаж" експертите могат да посочат всеки стаж, който може да бъде доказан, което включва и такъв по граждански и други договори в страната и чужбина, както и участие в проекти и др.