

Основна цел

Основна цел на проекта, дефинирана от Възложителя, е достигане до най-функционалната и ефективна концепция за развитие и управление на северното и източното крило на сградата на Централна минерална баня в София.

Очаквани резултати

Очакваните резултати при изготвянето на концепцията са:

- Идентифициране на решение за развитие и експлоатация на северното и източното крило, а именно превръщане на обекта в историческа минерална баня с културни, здравни и СПА функции;
- Практическа приложимост - концепцията ще интегрира новите функции със съществуващия музей, културния живот и здравните услуги на столицата, както и приетите политики за използване на минералната вода на местно и по-високо ниво
- Финансова ефективност, разглеждаща три сценария, които биват установявани след приключването на всеки етап.
- Устойчивост - концепцията ще предвижда ефективна експлоатация и управление на наличните водни ресурси от жителите и гостите на града.

Нормативна база

Концепцията ще бъде разработена съгласно изискванията на всички действащи към момента български и европейски стандарти и техните изменения и допълнения или еквивалентни, както следва:

- Закона за устройство на територията;
- Закона за кадастъра и имотния регистър и Наредбите към тях;
- Закон за културното наследство;
- Закон за водите;
- Наредба за концесиите за добив на минерална вода в сила от 20.12.2019 г.
- Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- Наредба Из-1971 от 29.10.2009г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар;
- Наредба № 4 от 01.07.2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, вкл. за хората с увреждания;
- Наредба №4 за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни ВиК инсталации-2005г;
- Наредба №2 за проектиране , изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи;
- Наредба №3 За устройството на електрическите уредби и електропроводните линии (2004 г.);
- Наредба за изменение и допълнение на Наредба № РД-02-20-19 от 2011г. за проектиране на строителните конструкции на строежите чрез прилагане на европейската система за проектиране на строителни конструкции (обн., ДВ,бр.2 от 2012 г.;изм. и доп., бр. 111 от 2013 г.)

- Наредба № 3 21.07.2004г. за основните положения за проектиране на конструкции на строежите и за въздействията върху тях;
- Наредба № 2 от 23.07.2007г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони;
- Наредба № 3/09.06.2004 г. за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии;
- Наредба № 8121з-647 от 1 октомври 2014 г. за правилата и нормите за пожарна безопасност при експлоатация на обектите;
- Наредба № 4/22.12.2010 г. за Мълниезащитата на сгради, външни съоръжения и открити пространства;
- Действащи стандарти за външно и вътрешно изкуствено осветление;
- Наредба № 15 от 28 юли 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 за енергийната ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради;
- Закон за енергийната ефективност;
- Наредба № РД-16-1058, 10.12.2009 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите;
- Наредба № 4 от 27 декември 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 № 6 от 26 юни 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението;
- Наредба № 04-14 от 9 октомври 2019 г. за условията и реда за сертифициране на „Балнеолечебен (медикул СПА) център“, „СПА център“, „Уелнес център“ и „Таласотерапевтичен център“
- Всички други свързани нормативни документи

ИЗХОДНИ ДАННИ

Изходните данни и документи необходими за изработване на концепцията, са предоставени от Възложителя, към момента.

ПРЕДЛАГАН ПОДХОД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ВТОРА ФАЗА ОТ КОНКУРСА

Процесът ще бъде базиран на систематизирани организационни процедури, целящи оптимизация на процеса и постигане на качествен продукт спрямо заданието.

ЕТАПИ/ ДЕЙНОСТИ НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Етап 1 : АНАЛИЗИРАНЕ НА РЕЗУЛТАТА ОТ ПЪРВА ФАЗА НА КОНКУРСА

Първият етап от изготвянето на концепцията ще започне в рамките на 1 ден от подписването на договор със Столична община (в лицето на ОП „Софпроект-ОГП“), като се има за цел нейното ускорено и своевременно стартиране и изпълнение. Той се състои от следните дейности:

- Дейност 1.1: Мобилизация, анализиране на резултатите от първа фаза на конкурса;
- Дейност 1.2: Отстраняване на евентуални забележки възникнали в първа фаза на конкурса;

Дейност 1.1. Мобилизация, адресиране на резултатите от първа фаза на конкурса

- 1.1.1 Мобилизиране на екипа – Ръководителят на проекта, д-р Иво Анев ще мобилизира екипа от експерти в рамките на 1 ден от подписване на договора.
- 1.1.2 Провеждане на въстъпителна работна среща между проектантския екип и Възложителя и неговата работна група с цел представяне на екипа. На срещата ще се обсъди изходната информация, резултатите от първа фаза на конкурса, ще се уточни заданието за втора фаза на конкурса, евентуални нови изисквания и очакванията на Възложителя. На срещата ще бъдат обсъдени методите и отговорните лица от страна на Възложителя за комуникация.

Дейност 1.2. Отстраняване на евентуални забележки, възникнали в първа фаза на конкурса

- 1.2.1 При евентуални забележки към предварителната концепция от първа фаза на конкурса, екипът ни ще има за цел тяхното отстраняване с цел постигане на желаното от Възложителя концептуално решение.

Срок за изпълнение на Етап 1

Екипът определя срок за изпълнение на **Етап 1** от **15** календарни дни.

Страни и институции, участващи в процеса на изпълнение на Етап 1

Страните, участващи в изпълнението на дейностите по Етап 1 са от една страна обединение “Историческа баня” и от друга Възложителят и ползвателите на обекта.

Изпълнителят ще работи в тясно сътрудничество с Възложителя и другите заинтересовани страни, засегнати от потенциално реализиране на концепцията.

Етап 2: ДОПЪЛНИТЕЛНО ПРОУЧВАНЕ

Вторият етап има за цел събиране на допълнителна информация необходима за втора фаза на конкурса, включително изготвянето на нови проучвания.

- Дейност 2.1 : Работа на терен
- Дейност 2.2 : Събиране на допълнителна документация
- Дейност 2.3 : Анализиране на събраната налична документация, и работата на терен

Дейност 2.1. Работа на терен

- **2.1.1 Оглед на обекта от целия екип** с цел подробно запознаване с мястото на проектиране, актуалното състояние на северното и източното крило на Централна минерална баня, както и възможностите за устойчива интеграция с функциониращия музей в същата сграда.
- **2.1.2 Изследване на градската среда** събиране на данни за основните пешеходни потоци, както и изследване на прилежащите съществуващи функции, обекти и пространства.

- **2.1.3 Измерване на източниците на минерална вода** подробно замерване на дебита и температурата от каптажа на находище “София - Център”

Дейност 2.2 Събиране на допълнителна документация

- **2.2.1** В случай на нужда допълнителна информация, свързана с историята и експлоатацията на Централна минерална баня ще бъде събрана от долупосочените институции.

Дейност 2.3 Анализирание на събраната налична документация и работата на терен

- **2.3.1 Социологически анализ** - обзор на наличните изследвания на потребителските практики в България и в частност София на спа туризма с цел очертаване на потенциалните таргет групи. Този първоначален вторичен анализ на вече наличните изследвания ще послужи за конструиране на собствено маркетингово проучване чрез количествени методи (изготвяне на извадка, предварителни хипотези, дизайн на анкетна карта), което ще бъде необходимо в следващия етап на проекта, за да може въз основа на него да се планира прецизно популяризирането и ефективната експлоатация на ЦМБ.
- **2.3.2 Урбанистичен анализ** на обекта и прилежащата му територия. Целта на проучването ще бъде откриване и изява на стойностните качества на сградата, пространствата, средата, връзките ѝ с други пространства и сгради около нея. Ще бъде отчетена социалната значимост и обществената роля на обекта. От съществена важност е разбирането за представителността на територията, околната среда и ролята на сградата.
- **2.3.3 Архитектурен анализ** на обекта, включващ подробен анализ на пространствата, използвани материали, средата, връзки с околните пространства и сгради, както и анализ на състоянието му. Ще бъде направена и подробна оценка на намесите през периода на експлоатация, както и възможности за възстановяване на първоначалния образ на зданието.
- **2.3.4 Проучване на международния опит** на сходни и идентични обекти и тяхното управление, туристическа атрактивност и потенциал.
- **2.3.5 Анализ на минералните води от находище София-Център** техните свойства и разкриване на ефективните начини за тяхната употреба. На база на този анализ ще бъдат изведени основните функции, за които минералните води са подходящи за употреба в контекста на настоящия проект.
- **2.3.6 Икономически анализ** - изследване на посещаемостта и цените на балнео и спа-услугите на територията на Столична община и прогнозиране на туристическият интерес по метода на най-близките еквиваленти.

Срок за изпълнение на Етап 2

Екипът определя срок за изпълнение на **Етап 2** от **45** календарни дни.

Страни и институции, участващи в процеса на изпълнение на Етап 2

Страните, участващи в изпълнението на дейностите по Етап 2 са от една страна обединение “Историческа баня” и от друга Държавна агенция “Архиви”, Регионален исторически музей - София, архив на НИКН към Министерство на културата, Министерство на околната среда и водите, НЗОК, СБРНК, Столична община като концесионер на находище София-Център

Очаквани продукти в края на изпълнение на Етап 2

- Снимков и графичен материал;
- Подробен исторически, архитектурни, урбанистични, социологически, икономически анализ на обекта включително такъв на минералните води от находище София-Център.

Изготвените продукти от изпълнението на дейността ще послужат за изготвянето на подробна концепция за развитие и управление на северното и източното крило на сградата на Централна минерална баня в София.

Етап 3: ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАЛНА КОНЦЕПЦИЯ

Третият етап има за цел разгръщане на концепцията от първа фаза на конкурса в цялостна концепция, включваща бизнес план и бизнес модел, за развитие и експлоатация на северното и източното крило на сградата на Централна минерална баня в София.

- Дейност 3.1 : Изготвяне на текстова част
- Дейност 3.2 : Изработване на графични материали
- Дейност 3.3 : Подготовка за участие в публично обсъждане на финалните концепции
- Дейност 3.4 : Окомплектоване и предаване на финална концепция

Дейност 3.1. Изготвяне на текстова част

3.1.1 Финална концепция Резюмираната концепция от първа фаза ще бъде допълнена с информацията и анализите от ЕТАП 1 и ЕТАП 2. Финалната концепцията ще включва детайлно описание на предложението съдържащо:

- Описание и аргументация на основните функционални групи;
- Начина им на функциониране и управление;
- Достъпа и контакта с прилежащите съществуващи функции, обекти и пространства;
- Мотивиране и обосновка на избраната концепция, включително и практическа приложимост;
- Обосновка на финансовата ефективност;
- Обосноваване на устойчивостта на концепцията, включително и икономически аспект;

Дейност 3.2.1 Изработване на графични материали Изготвяне на графични материали (схеми, чертежи, детайли, графики, диаграми, 3д визуализации и др.), които онагледяват предложените намеси и решения

Дейност 3.3.1 Подготовка за участие в публично обсъждане на финалните концепции щателна подготовка и график за участие на целия екип в последващи публични обсъждания

Дейност 3.4.1: Окомплектоване и предаване на финална концепция

Срок за изпълнение на Етап 3

Екипът определя срок за изпълнение на **Етап 3** от **30** календарни дни.

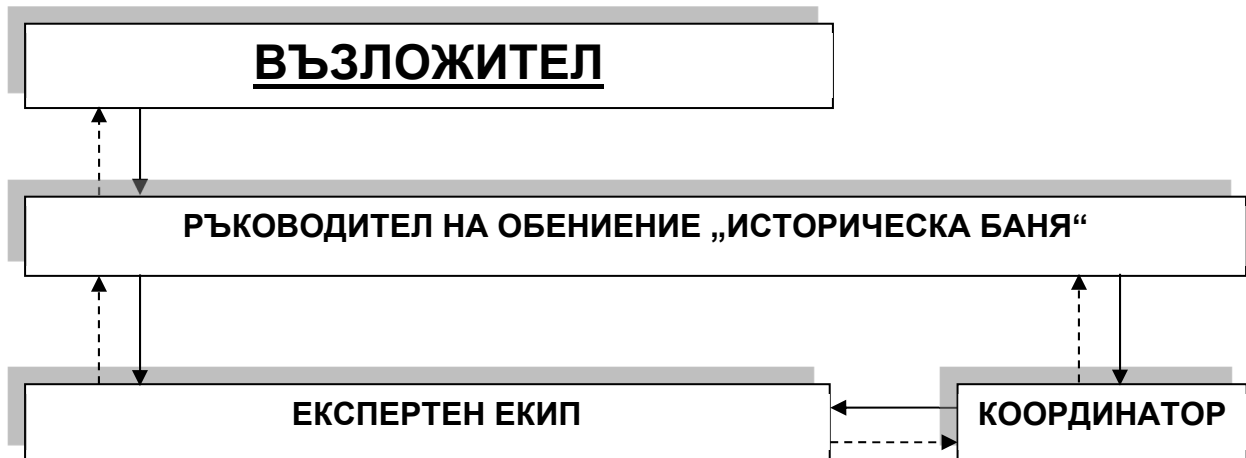
Страни и институции, участващи в процеса на изпълнение на Етап 3

Страните, участващи в изпълнението на дейностите по Етап 3 са от една страна обединение “Историческа баня” и от друга Възложителят и ползвателите на обекта.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Изградената организационна структура е създадена конкретно за настоящия конкурс за да покрие специфичните изисквания на Възложителя относно качеството и сроковете за изпълнение на основните дейности. Йерархичната структура е представена на следната органиграма.

СХЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ПРОЕКТА:



В предложената схема на организационна структура са показани координацията между членовете на екипа, както и комуникациите с външни институции и Възложителя, направено е условно разделение на дейностите, така че да се оптимизират процесите на контрол и координация за качествено изготвяне на концепцията.

Ръководителят на проекта е д-р Иво Анев, който ще гарантира за качеството на изпълнението, чрез извършване на следните дейности:

- Осигурява постоянна и ефективна връзка между членовете на екипа и Възложителя, и изброените заинтересовани страни
- Организира редовни и междинни оперативни, отчетни срещи на екипа;
- Извършва окончателно координиране на отделните експертни лица
- Осигурява финалния контрол и следи за съответствието на отделните анализи и предложения със заданието и с нормативната наредба;
- Преценка за включване на допълнителни експерти при необходимост;

- Информираност на Възложителя; ще подготвя ежеседмични доклади на напредъка, които ще бъдат предоставяни в електронен вид на Възложителя. В тези доклади ще се представя информация за статуса на проекта, процентното изпълнение на задачата и спазването на графика.

Координаторът на проекта е арх. Веселин Алексиев и има следните задачи в екипа:

- Събира изходните данни, както и информацията от всички експерти и я качва в обща база данни;
- Осигурява всяка друга необходима информация, определена като ключова за изпълнението на проекта;
- Изготвя подробен календарен график
- Следи за изпълнението на подробния календарен график и спазването на поставените срокове;
- Отговаря за качеството на проекта, неговото съответствие с нормативната база и изискванията на техническото задание и единността в изготвените проектни части.

Експертният екип ще работи в тясна колаборация помежду си с цел навременно решаване на текущи въпроси.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКИЯ И ЧОВЕШКИЯ РЕСУРС

ЕКСПЕРТ	ЕТАП			ОТГОВОРНИК ЗА ДЕЙНОСТ	РЕСУРС ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ
	1	2	3		
РЪКОВОДИТЕЛ Иво Анев	х	х	х	1.1.1, 1.1.2, 2.1.1 3.3.1, 3.4.1	Преносим компютър, MS Office, Google Sheets
КООРДИНАТОР Веселин Алексиев	х	х	х	1.2.1, 2.2.1, 3.1.1,	Преносим компютър AutoCAD, MS Office
АРХИТЕКТ Елица Димитрова	х	х	х	2.1.2, 2.3.2,	Преносим компютър AutoCAD, MS Office
АРХИТЕКТ Надежда Сучева	х	х	х	2.3.3, 2.3.4, 3.2.1	Преносим компютър AutoCAD, MS Office
СОЦИОЛОГ Леа Вайсова	х	х	х	2.3.1,	Преносим компютър MS Office
ХИДРОГЕОЛОГ Павел Пенчев	х	х	х	2.1.3, 2.3.5	Преносим компютър MS Office
ИКОНОМИСТ Иво Анев	х	х	х	2.3.6	Преносим компютър MS Office

График за дейност с предмет:

: Изготвяне на концепция за развитие и управление на северното и източното крило на сградата на Централна минерална баня в София.

дейности/ дни	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90										
Сключване на договор	█																																																																																																			
ЕТАП 1 : АНАЛИЗИРАНЕ НА РЕЗУЛТАТА ОТ ПЪРВА ФАЗА НА КОНКУРСА	█																																																																																																			
1.1.1 Мобилизиране на екипа (отг. Иво Анев)	█																																																																																																			
1.1.2 Провеждане на встъпителна работна среща с Възложителя (отг.Иво Анев)	█				█																																																																																															
1.2.1 Отстраняване на евентуални забележки към предварителна концепция (отг.Веселин Алексиев)	█																																																																																																			
ЕТАП 2 - ДОПЪЛНИТЕЛНО ПРОУЧВАНЕ	█										█																																																																																									
2.1.1 Оглед на обекта от целия екип (отг.Иво Анев)	█										█																																																																																									
2.1.2 Изследване на градската среда (отг. Елица Димитрова)	█										█																																																																																									
2.1.3 Измерване на източниците на минерална вода (отг. Павел Пенчев)	█										█																																																																																									
2.2.1 Събиране на допълнителна документация (отг.Веселин Алексиев)	█										█																																																																																									
2.3.1 Изготвяне на социологически анализ (отг. Леа Вайсова)	█										█																																																																																									
2.3.2 Изготвяне на урбанистичен анализ (отг. Елица Димитрова)	█										█																																																																																									
2.3.3 Изготвяне на архитектурен анализ (отг. Надежда Сучева)	█										█																																																																																									
2.3.4 Проучване на международен опит (отг. Надежда Сучева)	█										█																																																																																									
2.3.5 Анализ на минералните води от находище София-Център (отг.Павел Пенчев)	█										█																																																																																									
2.3.6 Икономически анализ (отг. Иво Анев)	█										█																																																																																									
ЕТАП 3 - ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАЛНА КОНЦЕПЦИЯ	█																																																												█																																							
3.1.1 Изготвяне на текстова част (отг. Веселин Алексиев)	█																																																												█																																							
3.2.1 Изготвяне на графични материали (отг. Надежда Сучева)	█																																																												█																																							
3.3.1 Подготовка за участие в публично обсъждане на финалните концепции (отг. Иво Анев)	█																																																												█																																							
3.4.1 Окомплектоване и предаване на финална концепция (отг.Иво Анев)	█																																																												█																																							

Съставил:

арх. Веселин Алексиев, координатор