



# ОБЩИНА ЛОМ

3600 Лом, ул. „Дунавска“ №12, тел. (0971) 69 101, факс: (0971) 66 026, e-mail: lom.municipality@lom.egov.bg, [www.lom.bg](http://www.lom.bg)

## ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

за

Преработка на инвестиционен проект за социални жилища в кв. 186, УПИ Х 44238.506.9656

### 1. Общи положения

През 2014-2015г. във връзка с възложена обществена поръчка за "Изготвяне на работни проекти по реда на ЗУТ и Наредба № 4/2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти по проект „Подготовка на инвестиционни проекти, включени в зоните за въздействие и постигане на готовност на Община Лом за кандидатстване през следващия програмен период 2014-2020 г.“, Обособена позиция 2. „Изграждане на социални жилища и открита спортна площадка в кв. Младеново“ са изработени инвестиционните проекти по обособената позиция.

Работният проект за „Изграждане на социални жилища“ е разработен по следните части:

- Архитектурна
- Конструктивна
- ВиК
- ОВ и К
- Електро
- Енергийна ефективност
- Благоустрояване
- Поливни системи
- Геодезия
- Геология
- Пожарна безопасност
- План за безопасност и здраве
- Управление на строителните отпадъци
- Проектно - сметна документация.

Поради издадена строителна възбрана от МРРБ за на УПИ 502.927 за Соц. жилища КВ.110, проектът не е реализиран.

### 2. Цел на преработката

2.1. Проектът да се реализира на нов терен, частна общинска собственост, кв. 186, ули Х 44238.506.9656, с което да се подпомогне социалната политика на Общината.

2.2. Броят и видът на жилищата да се актуализират към нуждите на Общината от социални жилища към 2019г.

2.3. Създаване на здравословна и естетическа жилищна среда.

2.4. Създаване на условия за удовлетворяване на Наредба № 4 за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

### 3. Местоположение и устройствени показатели

Социалните жилища да се проектират в кв. 186, ули Х 44238.506.9656 по плана на град Лом.

При проектирането да се спазят следните устройствени показатели:

- |                                    |   |     |
|------------------------------------|---|-----|
| максимална Плътност на застрояване | - | 50% |
| максимален Кинт                    | - | 1,5 |



максимална Височина  $\leq$  15м.  
минимален % озеленяване

#### 4. Обемно - пространствено решение на преработката

Да бъдат пригодени към новия терен секция "А" и секция "В": Секциите да се ситуират една до друга При ситуирането на секциите да се създаде възможност за последващо изграждане на секция "Б", като същата не е предмет на преработката. Номерацията на секциите да се промени както следва:

Секция "А" остава "А", а секция "В" става секция "Б", съответно секция "Б" става "В".

##### 4.1. Секция "А"

В планово и функционално отношение секция "А" да се запази. В нея да се проектират следните обекти:

СЕКЦИЯ №	АПАРТАМЕНТ №	РЗП /кв.м/	ВИД НА АПАРТАМЕНТА	МАЗЕ №	РЗП /кв.м/
А	А 1	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 1	2.95 кв.м
	А 2	43.74 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 2	2.95 кв.м
	А 3	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 3	2.96 кв.м
	А 4	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 4	3.65 кв.м
	А 5	43.74 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 5	2.95 кв.м
	А 6	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 6	2.95 кв.м
	А 7	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 7	2.96 кв.м
	А 8	43.74 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 8	2.95 кв.м
	А 9	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 9	3.65 кв.м
	А 10	48.52 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 10	2.96 кв.м
	А 11	43.74 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 11	2.95 кв.м
	А 12	46.77 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МА 12	2.95 кв.м

##### 4.2. Секция "В", преименувана в секция "Б"

В	В 1	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 1	2.95 кв.м
	В 2	43.74 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 2	2.95 кв.м
	В 3	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 3	2.95 кв.м
	В 4	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 4	3.62 кв.м
	В 5	43.74 кв.м	ЕДНОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 5	2.97 кв.м
	В 6	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 6	2.95 кв.м
	В 7	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 7	2.95 кв.м
	В 8	65.76 кв.м	ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 8	2.95 кв.м
	В 9	175.13 кв.м	МНОГОСТАЕН АПАРТАМЕНТ	МВ 9	2.97 кв.м

Многостайният апартамент В9 да се раздели по възможност на два двустайни апартамента.

#### 5. Изисквания към отделните части:

а.) Проектът да се разработи по следните части: „Архитектурна", "Конструктивна", "Електро", "ВиК", "Отопление, вентилация и климатизация", "Геодезия", „Паркоустройство, благоустройство и озеленяване", „Енергийна ефективност", "Геология", "План за безопасност и здраве", "Пожарна безопасност", "Поливна система", "Проекто - сметна документация" - обобщени КС и КСС и "План за управление на отпадъците".

- Да се спазят изискванията за достъпна архитектурна среда;

б.) Специфични изисквания към частите на проекта  
„Архитектурна"

Проектът максимално да се придържа към разработения работен проект.

Дограма



- Прозорци PVC със двоен стъклопакет;
- Входни врати и външна врата – метални;
- Вътрешни врати - MDF

По част "Архитектурна" да се приложат необходимите: разпределения с разстановка на подвижното обзавеждане - М 1:50; вертикални разрези М 1:50; план на покрива М 1:50, фасади М 1:100 или М 1:50 и ситуация в М 1:250, изясняващи функционално-планировъчните връзки, местоположението на сградата /сградите/ в урегулирания имот и обемно-пространственото решение. Да се приложи обяснителна записка, с която в достатъчна степен да е описан обемът на работите, свързани с изграждането на сградата /сградите/, както и параметрите на застрояването.

Предвиденото обзавеждане и инсталационно оборудване, отразени в проекта да са отчетени в останалите проектни части.

### **„Геодезия“**

- Да се направи подробно геодезическо заснемане на съществуващия терен, шахти, вход-изходи на сгради и гаражи, ел.стълбове, дървесна растителност и всички др. в необходимия обхват за изработване на работен проект, който да даде решение за пространственото положение (хоризонтално и вертикално) на обектите в прилежащата територия.
- При необходимост да се проектира изменение на съществуващата конфигурация на релефа с оглед формиране на екологически и естетически издържана среда, както и осигуряване на отводняването. Да се предвидят нови настилки на прилежащите тротоари.
- Част геодезическа да съдържа чертежи, обяснителна записка и данни от геодезическите измервания.
  - Чертежите на част геодезическа на работния проект да включват:
    - чертежи за вертикално планиране, изработени върху кадастрална основа от геодезическото заснемане, с височинно обвързване на сградата, съоръженията и обектите на техническата инфраструктура, с означения на теренни и проектни коти;
    - трасировъчен план с подробен координатен регистър, разработен в съответствие с нормативните актове и инструкциите по геодезия и в степен на подробност, необходима за трасирането на елементите на проекта.
    - тахиметрична снимка.

### **„Паркоустройство, благоустрояване и озеленяване“**

- Да се направи подробна геодезическа снимка и да се заснеме съществуващата дълготрайна декоративна и дървесна растителност, като проектното решение на дворното пространство бъде съобразено с нея. Да се изготви фитосанитарна експертиза с препоръчителни мерки за поддръжка или евентуално частично премахване на дървесната растителност.
  - Да се предвидят мероприятия за засаждане на нови дървесни видове и затревяване.
  - За двора да се предвиди паркова мебел (пейки, перголи, кошчета за отпадъци), като се приложат детайли и снимков материал.
  - Да се проектира една площадка за деца за възраст до 12 год.

### **„Конструктивна“**

Конструктивният проект да се преработи в съответствие с изискванията на Евро код, съобразен със заложените планови предвиждания по част „Архитектурна“ и изискванията на останалите специалности, участващи в проектирането.

Проектът следва да се предаде със съответните статически изчисления, текстови и графични материали.



### **„ВиК“**

СКО и СВО да се проектират съгласно указанията на ВиК оператора, НАРЕДБА № РД-02-20-8 от 17 май 2013 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи и Наредба № 2 от 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи и Норми за проектиране на канализационни системи.

За захранването с вода на обекта да се използва съществуващия уличен водопровод, съгласно указанията на експлоатационното дружество.

Сградните отклонения за захранването на подобектите да се изпълнят от ПЕВП тръби.

Да се осигури възможност за измиване на площадките, поливане на тревните и цветни площи.

Да се осигури отвеждането на отпадните води в площадковата канализация, която да се заусти в предвидените през територията на обекта отклонения.

Да се осигури отвеждането на дъждовните води от новопроектираните сгради.

Материалите за всички ВиК връзки да се предвидят със сертификати, отговарящи на БДС.

Тъй като, съгласно Наредба I-з 1781 вода за пожарогасене не се предвижда, външното пожарогасене да се осигури чрез ПХ, наличен или предвиден по норматив.

- Вътрешно ВиК:

Максимално да се запази вече разработената вътрешна ВиК мрежа.

### **„Поливна система“**

Съобразно проектите по части "Архитектурна" и Благоустройство и озеленяване" да се разработи проект за автоматична поливна система.

### **„Електрическа“**

Външно ел. захранване:

Захранването на секциите да се реализира съгласно предписанията на експлоатационното дружество Енерго – Про.

Да се предвиди отделно измерване на електроенергията за всеки от самостоятелните подобекти.

При проектирането на тръбно каналната мрежа за захранване на секциите да се отчете възможността за изграждане на още една секция.

Да се проектира външно осветление на комплекса и да се предвидят осветителни тела за парково и улично осветление с енергоспестяващи осветителни тела.

- Вътрешни ел. инсталации:

Максимално да се запазят вече разработените електро мрежи.

Техническият проект по част „Електротехническа“ да съдържа чертежи, светлотехнически изчисления, схеми на табла, подробна количествена сметка на различните видове СМР и да обхваща следните видове инсталации:

- Осветителна инсталация, съобразена с предназначението на помещенията. В проекта да се представят светлотехнически изчисления;

- Електроинсталация за контакти за общи нужди, като броя им се определи съобразно предназначението на помещенията;

- Електроинсталация, захранваща технологични ВиК и ОВК консуматори;

- Мълниезащитна и заземителна инсталация на сградата;

- Външно осветление;

- Електрозахранване на сградата, съгласно предписанията на експлоатационното дружество.

### **"Електро - слаботокови инсталации"**

Максимално да се запазят вече разработените: звънчево – домофонна, телефонна и TV инсталации.

### **"Отопление, вентилация и климатизация"**

Проектът по част „ТОВК” да се окомплектова с изчисления, текстови и чертежен материал и да обхваща:

- Оглед намаляване на фините прахови частици и снижаване на разхода на електроенергия, вътрешна отоплителна инсталация да се разработи на базирана на климатични тела, тип "Мулти - сплит"

- Останалите системи за БГВ и вентилация на помещенията да се запазят максимално.

### **„Енергийна ефективност”**

• **Частта да се разработи в съответствие с Наредба №7 за енергийна ефективност на сгради (ДВ. бр.5 от 2005г, изменение 21.11.2017г)**

### **"Проекто - сметна документация" - обобщени КС и КСС**

• Да се представят обобщени количествени и количествено стойностни сметки от всички части на проекта. Остойносттаването на Количествените сметки да се реализира по единичните цени на видовете работи и материали публикувани в актуалния към датата на изработване на работните проекти "СЕК". Количествена и количествено стойностна сметка да се представи и за обзавеждането на обекта.

### **"План за управление на отпадъците"**

Проектът да се разработи съгласно Постановление № 267 от 5 декември 2017 г. за приемане на Наредба за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали

### **5. Екземпляри**

Проектната документация, количествените сметки, обобщената количествена сметка да се представят в 5 (пет) екземпляра на хартиен носител и 2 (два) екземпляра на магнитен носител.

Настоящото задание очертава минималните изисквания към проектанта, като проектът не следва да се ограничава до тези изисквания.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ЛОМ  
арх. Владислав Владимиров

