

Project for "Overall concept for development and improvement of the CENTRAL PEDESTRIAN AREA OF DOBRICH and development of a conceptual project for 25th September Blvd, Vazrazhdane Square and Svoboda Square

EXPLANATORY NOTE

The functional zoning of the entire territory of the pedestrian zone proposed in the project takes into account the spatial framework of buildings and facilities forming the silhouette composition of the pedestrian zone and the connections with the neighborhoods tangential to the zone (the contact territories of the pedestrian zone and the urban structure). The project offers an accessible and safe environment that favors contact, comfort and non-discrimination. The functional zoning and the compositional solution are in accordance with the requirements for an accessible environment - the possibility of movement of people in a disadvantaged position and the creation of an environment without barriers to all the main buildings, facilities, objects and recreation areas on the territory of the pedestrian zone is ensured. The open spaces are reimagined so that they retain their square character and connection with the surrounding spaces, but mitigate adverse climatic conditions. Green and water areas are increasing significantly. Solutions are applied that, with the means of landscaping and design, improve the conditions to retain people and make it more lively. The main objective is to create a human-scale space, providing not only new areas for landscaping and recreation, but also those for public activities and broad public use.

A specific proposal is given for limiting car traffic, its organization and parking in the area. The pedestrian area is heavily loaded in terms of car, bicycle and pedestrian traffic. This necessitates the construction of additional parking lots and garages near the area. On the territory of the "co-ops" buildings and the open parking lot behind them, it is proposed to build a multi-storey car parking garage, necessary for visitors to the pedestrian zone and Svoboda Square. The extensive pedestrian area of the city necessitates that a part of it be accessible to special mode vehicles such as garbage trucks, snow removal trucks, ambulances, fire trucks, police vehicles, etc. The provided pavements and gauges allow their unhindered passage with minimal conflict with the various traffic flows.

A complete set of urban design elements and furnishings that would be part of the environment are proposed. These are benches, waste bins, lighting fixtures, information columns, drainage grids, etc. Taking into account the diverse nature of the various sections within the scope of the competition area and the large number of cultural heritage assets from different periods, these elements are relatively neutral, sustainable and easy to maintain and replace. It is proposed to build retail and services kiosks in a common style and design for the entire area. Their installation will take place according to an established scheme and compliance with a uniform design of the volume-spatial composition. Attention has been paid to the outdoor spaces in front of the restaurants and cafes, offering modularity and a uniform style of furniture and without building partitions for the open spaces. A connection and overflow between the interior of the objects and the exterior of the environment in the pedestrian zone was searched for, by creating solutions that attract pedestrians and customers.

Vegetation is an extremely important element in the spaces of the pedestrian zone. The project solution preserves all trees and shrubs species in good phytosanitary condition. As a living organism, vegetation needs permanent care in terms of maintenance, which necessitates the use of an irrigation system, especially on hot summer days. In order to create greater comfort for pedestrians, it is proposed to create new sustainable urban ecosystems, associated with a

significant increase in the elements of the "Green System" through the construction of new vegetative areas in the pedestrian spaces. More cozy and suitable spaces are formed. Green plant curtains are set aside around the facilities of the retail and service sector. Favorable conditions are created for meetings and recreation under the crowns of the trees.

In order to visually reduce the elongated character of the pedestrian zone, a diagonal grid is proposed in the pattern of the pavements, forming a new composition of lines directed to different objects of the zone and visually reducing the large terrains. The logic of forming the paving raster is warrantable with the need to create a new network of lines, opposing the existing elongated directions. The new pattern, thanks to the spatial direction on the one hand, and on the other - to the color range of the flooring, decided in warm, earthy tones descales large areas in plan and creates a psychological feeling of more comfortable nature of the spaces. Spaces are created accordingly to the principles of connectivity, adaptability and continuity, with the aim of revitalizing the cultural-historical heritage and saturation with new elements of artistic synthesis.

The design development complies as much as possible with the location of the elements of the underground infrastructure. The project offers sustainable and balanced water-energy solutions. A complete solution for energy-saving lighting of the pedestrian area is proposed, in accordance with contemporary trends and the use of independent and renewable energy sources. The lighting fixtures concept seeks to eliminate the effect of light pollution and glare, taking into account the functional zoning and the characteristics of the environment. Special attention is paid to the spectacular evening and night lighting of all buildings from the spatial framework, to elements and facilities in the pedestrian zone, to individual solitaires and groups of trees.

The project explores issues related to water supply and sewerage, as well as irrigation of the green areas and water drainage. The introduction of an infiltration system will support the natural water cycle by returning rainwater collected from pedestrian areas to the soil, releasing it in a controlled manner and at the same time reducing the load on sewage facilities.

Reuse as much as possible on-site suitable materials and use recycled ones. Permeable pavement and technologies are used, ensuring optimal water drainage and water absorption. Natural and recycled materials are used with minimal impact on the environment.

In accordance with the need for intervention in the various areas, the characteristics of the project proposal itself, the terrain slope, the possibilities for optimal technological and functional coherence of the processes, the following stages of implementation are proposed:

- First stage: New building - above-ground floor parking, trade and public services
- Second stage: Svoboda Square
- Third stage: Vazrazhdane Square
- Fourth stage: St. "September 25th" – southern part

FINANCIAL PROPOSAL FOR THE IMPLEMENTATION OF THE CONCEPTUAL PROJECT FOR THE SCOPE OF "AREA B"

- Maximum estimated construction cost for the implementation of the investment project, performed on the basis of the conceptual design for Area B - **BGN 8,900,000**, VAT not included.
- Maximum estimated design cost for elaboration of the investment project and the author's supervision for Area B for all necessary project parts in the detailed design stage - **BGN 450,000**, excluding VAT.

Проект за „Цялостна концепция за развитие и благоустройство на ЦЕНТРАЛНАТА ГРАДСКА ЧАСТ НА ГРАД ДОБРИЧ и разработване на идеен проект за бул.“ 25-ти септември“, пл. „Възраждане“ и пл. „Свобода“

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Предложеното в проекта функционално зонироване на цялата територия на пешеходната зона отчита пространствената рамка от сгради и съоръжения, оформящи силуетната композиция на пешеходната зона и връзките с кварталите, тангиращи зоната (контактните територии на пешеходната зона и градската структура). Проектът предлага достъпна и безопасна среда, която предразполага към контакт, комфорт и липса на дискриминация. Функционалното зонироване и композиционното решение са съобразени с изискванията за достъпна среда – осигурена е възможност за движение на хора в неравностойно положение и създаване на среда без бариери до всички основни сгради, съоръжения, обекти и площи за рекреация на територията на пешеходната зона. Откритите пространства се преосмислят, така че да запазят площадния си характер и връзка с околните пространства, но да се смекчат неблагоприятните климатични условия. Значително се увеличават зелените и водните площи. Прилагат се решения, които със средствата на благоустройството и дизайна, да подобрят условията за активиране и задържане на хора в зоната. Основната цел е създаването на пространство с човешки мащаб, осигуряващо не само нови зони за озеленяване и рекреация, но и такива за публични дейности и широко обществено ползване.

Дава се конкретно предложение за ограничаване на автомобилното движение, организацията му и паркирането в зоната. Пешеходната зона е активно натоварена в транспортно отношение към автомобилен, велосипеден и пешеходен трафик. Това налага изграждане на допълнителни паркинги и гаражи в непосредствена близост до зоната. На територията на „кооп“-четата и открития паркинг зад тях, се предлага да се изгради етажнен паркинг, необходим за паркиране на посетители на пешеходната зона и пл. „Свобода“. Обширната пешеходна зона на града налага необходимост част от нея да бъде достъпна за превозни средства със специален режим като колите за сметоизвозване, снегочистване, линейки, пожарни, полицейски автомобили и др. Предвидените настилки и габарити, позволяват тяхното безпрепятствено преминаване при минимален конфликт с различните потоци на движение.

Предложен е цялостен набор от елементи на градския дизайн и обзавеждане, които биха били част от средата. Това са пейки, кошчета за отпадъци, осветителни тела, информационни колони, отводнителни решетки и др. елементи. Предвид разнообразния характер на различните участъци в обхвата на конкурсната зона и големия брой недвижими културни ценности от различни периоди тези елементи са относително неутрални, устойчиви и лесни за поддържане и подмяна. Предлага се изграждане на павилиони за търговия и услуги в обща стилистика и дизайн за цялата зона. Тяхното разполагане ще става по утвърдена схема и спазване на единен дизайн на обемно-пространствената композиция. Отделено е внимание на местата на открито пред заведението, предлагайки модулност и единна стилистика на обзавеждането и без изграждане на прегради за отворените пространства. Потърсена е връзка и преливане между интериора на обектите и екстериора на средата в пешеходната зона, чрез създаване на решения, привличащи пешеходците и купувачите.

Растителността е изключително важен елемент в пространствата на пешеходната зона. Проектното решение запазва всички дървесни и храстови видове в добро фитосанитарно състояние. Като жив организъм растителността се нуждае от перманентни грижи по отношение на поддръжката, което налага използване на поливна система, особено в горещите летни дни. С цел създаване на по-голям уют за пешеходците се предлага

създаване на нови устойчиви градски екосистеми, свързани със значително увеличаване на елементите на „Зелената система“ чрез изграждане на нови вегетативни площи в пешеходните пространства. Формират се по-камерни пространства. Обособяват се зелени кулиси около обектите на комплексното обществено обслужване. Създават се благоприятни условия за срещи и рекреация под короните на дърветата.

За да се осигури зрителино намаляване на издължения характер на пешеходната зона се предлага диагонален растер в рисунъка на настилките, формиращ нова композиция от линии, насочени към различни обекти на зоната и визуално намаляващи големите по площ терени. Логиката на формообразуване на растера на настилките се защитава с необходимостта от създаване на нова мрежа от линии, противопоставяща се на съществуващите издължени направления. Новият рисунък, благодарение на пространствената насоченост от една стана, и от друга - на цветовата гама на настилките, решени в топли, земни тонове демасхира големи в план площи и създава психологическо усещане за по-камерен характер на пространствата. Създават се пространства подчинени на принципите за свързаност, адаптивност и приемственост, със стремеж за ревитализиране на културно-историческото наследство и насищане с нови елементи на художествен синтез.

Проектната разработка се съобразява максимално с местоположението на елементите от подземната инфраструктура. Проектът предлага устойчиви и балансирани водно-енергийни решения. Предложено е цялостно решение за енергоспестяващо осветление на пешеходната зона съобразено със съвременните тенденции и използване на независими и възобновяеми енергийни източници. Концепцията за осветление се стреми да елиминира ефекта на светлинно замърсяване и заслепяване, съобразявайки се с функционалното зонироване и характеристики на средата. Специално внимание е отделено на ефектното вечерно и нощно осветление на всички сгради от пространствената рамка, на елементи и съоръжения в пешеходната зона, на отделни солитери и групи от дървета.

Проектът изследва проблемите, свързани с водоснабдяването и канализацията, както и с поливането на зелените площи и водооттичането. Въвеждането на инфилтрационна система ще подпомогне естествения кръговрат на водата, като връща в почвата събраната от пешеходните площи дъждовна вода, освобождава я контролирано и едновременно с това намалява натоварването на канализационните съоръжения.

Преизползват се в максимална степен съществуващите на място годни материали и се използват рециклирани такива. Използват се пропускливи настилки и технологии, осигуряващи оптимално водно оттичане и водопопиване. Използват се естествени и рециклирани материали с минимално отражение върху околната среда.

Съобразно необходимостта от намеса в различните зони, характеристиките на самото проектно предложение, денивелацията на терена, възможностите за оптимално технологично и функционално разделяне на процесите се предлага следната етапност на реализация:

- Първи етап: Нова сграда – надземен етажен паркинг, търговия и обществено обслужване
- Втори етап: Площад Свобода
- Трети етап: Площад Възраждане
- Четвърти етап: Ул. „25-ти септември“ – южна част

ФИНАНСОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯТА на идейния проект за обхвата на „Зона Б“

- Максимална прогнозна строителна стойност за реализация на инвестиционния проект въз основа на идейния проект за Зона Б - **8 900 000 лева** , без включен ДДС.
- Максимална стойност за изготвяне на инвестиционен проект за Зона Б по всички необходими проектни части във фаза работен проект - **450 000 лева**, без включен ДДС.