

Техническо задание

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

АРХИТЕКТУРЕН КОНКУРС

НОВ ОБЛИК НА ЦЕНТРАЛЕН ПАЗАР ГР. ДОБРИЧ

И ПРИЛЕЖАЩАТА МУ ТЕРИТОРИЯ

ИДЕЕН ПРОЕКТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ОРГАНИЗАТОР:

ОБЩИНА град ДОБРИЧ: www.dobrich.bg; адрес: 9300 град Добрич, ул. „България“ № 12, п.к. 20.

КОНСУЛТАНТИ:

Христо Харлов – консултант по устройство на територията;

Камера на архитектите в България (КАБ) - Регионална колегия Добрич

ПАРТНЬОРИ:

Група за подготовка и провеждане на обществено допитване – доброволци;

Камера на архитектите в България (КАБ) - www.kab.bg;

Съюз на архитектите в България (САБ) - <https://bularch.eu/bg/>

Регионален фонд за градско развитие - <http://jessicafund.bg/bg/>

КОНТАКТИ:

арх. Боряна Станчева, главен архитект, Община град Добрич, arhstancheva@gmail.com, +359 89 999 1890

арх. Боян Коларов, зам.-кмет „Устройство на територията“, Община град Добрич, b_kolarov@dobrich.bg, +359 89 555 3357

I. ПОКАНА:

Добре дошли в столицата на Златна Добруджа!

Добрич - градът на равнината, която първа среща изгрева Ви приветства. Ние, хората на Добрич тачим корените си и вярваме, че заедно можем да градим добро за нас и за децата си. Ние добричлии се грижим за своя град, уважаваме добрите идеи и работим активно за по-добра градска среда. С провеждането на конкурса за нова визия на Пазара желаем да върнем славата му на притегателно, любимо място в града.

Имам удоволствието да Ви поканя за участие в архитектурния конкурс - да споделите своите идеи и заедно да обновим облика на централния пазар – рожденото място на днешния град Добрич. Защото общите решения са тези, които ще устоят на времето и ще възродят Добрич!

Успех на всички участници!

Йордан Йорданов

Кмет на Община град Добрич

II. КОНТЕКСТ И ИСТОРИЯ

1. ЗА ГРАДА И ТЕРИТОРИЯТА

Местоположение

Град Добрич е разположен в Дунавската равнина върху Добруджанското плато. Градът е самостоятелна община и административен център на едноименната област. Същевременно е център и на още една община - Добричка. Тя е най-голямата община в България, обединяваща 68 села, разположени около града.

История

Съвременният град възниква на границата между XVII и XVIII век като пазарен център. Легендата разказва, че един хаджия - богат търговец на катран се установява на този кръстопът. Тук създава удобно място за почивка на пътуващите кервани по пътя им от Делиормана и северна Добруджа към пристанищата на Балчик и Варна и към пазарите далеч на юг. Около този първи хан започнали да изникват и нови. Появили се дюкяни, а след тях - и махали. Така се поставили основите на бъдещия град. Още с възникването си селището започва да се развива изключително бързо. В началото на XVII век изворите го посочват като село, но в средата на същото столетие то е вече град - Хаджиоглу Пазарджик. Половин век по-късно градът става административен и стопански център на кааза.

Градът започва развитието си от мястото заключено между днешните улици „Отец Паисий“, „Русия“, „Батак“ и „Генерал Гурко“. В центъра на тази територия, по източната страна на улица „Отец Паисий“ се намира днешният Пазар на Добрич.

На около 300 метра от него, в района на АЕМО „Стария Добрич“ била старата татарска махала с един от най-известните пазари на града - Одун пазар.

Южно от татарската махала се установява арменска общност. Останалото пространство е заето от домовете и храмовете на местните мюсюлмани.

През Възраждането местното българско население в тази част на града е твърде малобройно. Основните маси християни идват тук след Одринския мир от 1829 година. Заселниците са българи от Търговище, Сливен, Ямбол, Габрово, които се обособяват в две махали, разположени от двете страни на главната улица – Горната махала на запад, а Долната – на изток.

Хаджиоглу Пазарджик впечатлява с етническата си пъстрота. Този колорит личи най-много на Пазара в от изобилието от стоки, донесени от всички краища на империята. По тесните криволичещи улички водещи към днешния пазар са били разположени чаршиите със занаятчийските работилници, а на Шадраван площад (дн. площад Свобода), на Ун чаршия и Одун чаршия са били разположени тържища за дърва, брашно и домашни животни. Най-дълго чакан бил панаирът в града, който се провеждал всяка година по Гергьовден. Той бил толкова предпочитан, че обявите за него излизали месеци преди да се състои, а местата свършвали за броени дни. Наред с купищата търсени и висококачествени стоки, панаирът събирал пътуващи музиканти и акробати, жонгльори и пехливани, които забавлявали хората и превръщали панаира в незабравимо преживяване.

Географски фактори

Районът е в Умерено-континенталната климатична област. Характерни са относително студената зима и горещо лято, през което падат максималните за годината валежи. Пролетта е хладна и влажна, а есента е малко по-топла и по-суха. Районът е един от най-сухите за България. Тенденцията е към засушаване на климата с все по-редки валежи, но с все по-голяма интензивност за кратко време.

Пазарът е в центъра на града.

Социално-икономически фактори

Като център едновременно на Община град Добрич и на Община Добричка, градът е естествено средище за среща на двете култури - градската и селската. Пазарът е мястото за непосредственото докосване помежду им, но в последните години има отлив както на местни производители на селскостопански стоки, така и на клиенти от града. Причините са комплексни - конкуренцията на търговските вериги, прилагането в близкото минало на различни управленски концепции, влошаването на условията за работа, трудният достъп с автомобил и др.

Транспорт

Град Добрич има радиално-кръгова улична схема. Пазарът е разположен в центъра на града, по източната страна на ул. "Отец Паисий" - натоварена улица, провеждаща включително линии на градския транспорт. Спирка на градския транспорт има в зоната на пешеходния подлез в северния край на Пазара.

Пешеходният достъп откъм централния площад „Свобода“ е през тази улица, като възможностите за нейното пресичане са основно две – по пешеходна пътека, неубедително водеща към югозападния ъгъл на Пазара или през пешеходния подлез, който не е проектиран да бъде достъпен за трудно-подвижни хора, велосипедисти и детски колички.

Достъпът от източна посока е възможен както за пешеходци, така и за автомобили и велосипедисти. Проблем създават натовареността на улиците, амортизираните им настилки и недостатъчните места за паркиране.

Собственост и ползване

УПИ I "ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ" (1385 м²), УПИ II "ЗА ПАЗАР" (4268 м²) в кв. 510 по ПРЗ "Русия I" и УПИ X - "ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ПОДЛЕЗ" (1187 м²), кв. 14 по ПРЗ на ЦГЧса Публична Общинска собственост.

Резултати от анкетата

Обобщение

Категорично е изразено желание за значима промяна на Пазара в гр. Добрич и прилежащите му улици и пространства. Преобладава очакването там да срещаме производители, от които да купуваме зеленчуци, плодове и подправки, като основни артикули. Мнозинството от респондентите смятат, че трябва да се подобри достъпността, да се обособят няколко зони, както търговски, така и зони за отдих и организиране на събития, складова зона, зони за паркиране и др. Според голяма част от изследваните лица, на територията на Пазара би следвало да има и допълнителни възможности, като обществена тоалетна, течаща вода, подходящо осветление, лаборатория за проверка на количеството и качеството на стоките и др.

Пълният текст на анализа от допитването е наличен в глава VI. ПРИЛОЖЕНИЯ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, т.2. ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

2. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Пазарът няма ясна функционална схема. Основно е разделен на „горен“ и „долен“, като това е обусловено от площадки, чиято вертикална планировка е ориентирана към улици на различни абсолютни височини. На „горния“ пазар е изградена самостоятелна стоманена конструкция с винилово покритие. Там са разположени 78 щанда, но 20 от тях са трайно незаети, заради неблагоприятното им разпределение и прекомерната гъстота. На тази „горна“ площадка са построени и част от монолитните магазини, към които също няма достатъчен търговски интерес.

На „долния“ пазар се намират сградата на „халите“ и хаотично разположени още 79 щанда. Около 40 от тях се намират извън регулационните граници на УПИ II „ЗА ПАЗАР“ в кв. 510 по ПРЗ „Русия I“.

На Пазара няма общо-достъпна тоалетна. Има една чешма на открито, която може да се ползва само в топлите сезони. В момента е скрита и труднодостъпна, заради разположените около нея щандове и павилиони.

Пазарът и подходите към него са труднодостъпни за хора с двигателни затруднения, велосипеди и детски колички.

Усеща се недостиг от места за паркиране. В радиус от около 100 метра има общо около 120 паркоместа. От тях около 65 са безплатни, а около 55 са част от платената „синя зона“.

Няма велосипедни стоянки.

Осветеността на щандовете и на общите пространства в тъмната част на денонощието е лоша.

Няма нормативно определена зона за сметосъбиране. Всички отпадъци се изхвърлят в съществуващите контейнери в околните улици, които се ползват и от други потребители в района.

Зареждането и изнасянето на стока става главно по обслужващата улица, източно от УПИ II. В двата ѝ края са поставени нерегламентирани бариери, които се контролират от търгувачите на Пазара. Отварят се сутрин до 10:00 и следобед след 16:00 часа. Администрацията на Пазара не контролира този процес. През активната част на деня тази улица е недостъпна за автомобили. Част от нея е заета от стока, разположена пред най-източните щандове, а друга част от стока на магазините в околните сгради.

3. ПРОЕКТНО ПОЛОЖЕНИЕ

Съгласно действащия ПРЗ „Русия 1“ в кв. 510 са отредени УПИ I „ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ“ и УПИ II „ЗА ПАЗАР“. УПИ II съвпада до известна степен със сега действащия пазар, но неговите регулационни линии не съвпадат с границите му, тъй като улица „Отец Паисий“ се разширява за негова сметка, а също така обслужващата улица от изток се разширява съгласно нормите и се предвижда паркинг.

Съгласно действащия план за застрояване (ПЗ), траен устройствен статут имат само сградата на „Халите“ и „П“-образната сграда в северната част, в която в момента се помещава администрацията.

III. ПРОЕКТИРАНЕ

ОБХВАТ НА КОНКУРСНАТА ЗОНА

Територията, предмет на настоящия конкурс е част от определената в Интегрирания план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР) зона с публични функции с висока обществена значимост (О) - „Разширен център“, обхващаща освен същинския градски център, допълнително на изток част от район Русия I в района на Пазара, автогарата и др.

УПИ I „ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ“ и УПИ II „ЗА ПАЗАР“ в кв. 510 по ПРЗ „Русия I“; УПИ X – „ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ПОДЛЕЗ“, кв. 14 по ПРЗ на ЦГЧ

улиците: „Полковник Дрангов“, „Даме Груев“, „Охрид“, „Гоце Делчев“, „Генерал Цимерман“, „Княз Дондуков“ и обслужващата улица, източно от УПИ I „ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ“ и УПИ II „ЗА ПАЗАР“ в кв. 510 по ПРЗ „Русия I“

Допустимо е проектът да включва други улици и комуникационни връзки, извън описаните, ако това обслужва проектното решение.

1. ОБЩИ ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА (ИП):

Предвижданията на Плана за застрояване (ПЗ) не са задължителни;
 Всички търговски дейности да се извършват на ниво терен;
 Проектът да предвижда етапно изпълнение на реализацията (2-3 етапа, съгл. ЗУТ), за да се обезпечи поне частично продължаване на работата на пазара по време на предвидените в проекта СМР;
 Запазване в максимална степен на съществуващата трайна дървесна растителност;
 Прилагане на устойчиви, енергоефективни и икономически изгодни решения;
 Проектът да спазва действащата нормативна уредба на Република България.

3. БЮДЖЕТНИ ОГРАНИЧЕНИЯ

Предвижда финансиране на проекта чрез финансови инструменти;
 Обемът на инвестицията за реализация на работния проект (СМР) се предвижда да бъде около 2 000 000 (два милиона) лв. и следва предложените идейни проекти да бъдат съобразени с тази стойност.

4. ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО РЕШЕНИЕ:

Да се оформи централен вход за пешеходци и велосипедисти откъм подлеза под ул. „Отец Паисий“ (УПИ I „ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ“ в кв. 510 по ПРЗ „Русия I“) с необходимата за това представителност.

Реконструкцията на подлеза да предвижда неговото използване от пешеходци, велосипедисти и хора с двигателни увреждания без технически съоръжения.

Да се обособят регламентирани входове от прилежащите улици с пределна яснота за предназначение и посока с цел осигуряване на безопасност;

Да се осигури разделяне или ограничаване на смесването на автомобилни потоци - клиенти/обслужващи;

Да се осигури разделяне или ограничаване на смесването на потоци пешеходци/автомобили. За пешеходците да се осигури по-висок приоритет;

Да се предвиди озеленяване и парково обзавеждане (пейки, места за сядане, осветление и др.);

По възможност, да се осигури паркиране за автомобили и велосипеди в границите на УПИ I и/или УПИ II, кв. 510 и да се запази паркирането в УПИ X, кв. 14;

Проектът да предложи нови мерки по градското обзавеждане и при нужда, по нова организация на движението, като например „споделено движение“ по улиците „Полковник Дрангов“, „Даме Груев“, „Охрид“, „Гоце Делчев“, „Генерал Цимерман“, „Княз Дондуков“ и обслужващата улица, източно от УПИ I „ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ“ и УПИ II „ЗА ПАЗАР“ в кв. 510 по ПРЗ „Русия I“ (територията от площад „Свобода“ до автогара Добрич). Тези улици осигуряват достъп до Пазара и трябва да подсказват подход към забавно и привлекателно място.

По възможност, да се осигури паркиране за автомобили и велосипеди в улиците, които са предмет на проекта (територията от площад „Свобода“ до автогара Добрич);
 Да се предложат решения за реконструкция и модернизация на други прилежащи площи и площадни пространства, ако това обслужва концепцията на проекта.

5. ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ ЗА ПАЗАРА - УПИ II „ЗА ПАЗАР“ в кв. 510 по ПРЗ „Русия I“.

5.1. Проектът да осигурява изпълняване на следните функции:

- продажба на земеделски стоки, собствено и местно производство – на дребно и на големи количества;
- продажба на консервирани храни - собствено производство (сладка, компоти, туршии, лютеници, сушени плодове, сухи подправки и др);
- продажба на открито от физически лица на малки количества сезонни градински стоки - например цветя, лапад, коприва, зелени или сушени подправки и др. подобни;
- продажба на млечни, месни, рибни и хлебни хранителни продукти от местни производители или приготвени на място;
- бързо хранене (съгл. т. 3.2.7. от Наредба за категоризиране на средствата за подслон, местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечение);
- администриране на дейността.
- провеждане на събития и представяния пред специфична аудитория на продукти, технологии, регулации и др., свързани с основната дейност;
- провеждане на събрания на наемателите и други мероприятия на администрацията на пазара;
- провеждане на едnodневни тематични изложения, фермерски пазари, представяне на гостуващи производители, специализирани браншови представяния и др.;
- провеждане на периодични тематични борси на открито за граждани за размяна/ продажба;
- целогодишно действащ санитарен възел за клиенти и работещи с топла и студена вода, оборудван с трайни, нечупливи арматури и санитария;
- външни чешми (за сезонно ползване) с течаща вода за миене и пиене;
- разделно сметосъбиране;
- зона/ зони за отдих с естетическо оформено пространство с подходящи акценти, вкл. водни площи и др.;

* *Забележка: Площите и алеите за достъп до търговските единици да позволяват лесно почистване и миене – ръчно и механизирано.*

5.2. Проектът да осигурява поместване на следните минимални търговски площи и единици:

площ за индивидуален щанд 5 м² – 130 бр., обща площ 650 м²;
 търговски обекти на закрито с осигурен достъп до течаща вода и канализация
 6 м² – 15 бр.;
 12 м² – 10 бр.;
 24 м² – 5 бр.;

терен за търговия с дръвчета 100 м²;

** Забележка: Цели се постигане на общите площи за съответните видове търговски единици – за щандове - 650 м² и за магазини - 350 м². По този общ параметър предвиждането може да варира с до 10%.*

5.3. Проектът да дава примерно решение за щанд за излагане на продукцията със следните характеристики:

преместваем, модулен, позволяващ различно подреждане и съединяване по дължина и под ъгъл;
 оптимална площ за излагане на продукцията;
 купувачът да има достъп до стоката;
 да има място за касов апарат и да се захранва с електричество;
 място за поставяне на надпис, представящ производителя и стоката;
 място за сигурно съхранение (заклучване) на лични вещи, пари, малки количества стока;
 място за сядане на продавача (при възможност);
 място за поставяне на торби/пакети с покупки на клиента;
 конструкцията на щанда да позволява почистване на пода на помещението/повърхността и по механичен начин, и с измиване с вода.

ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

комбинирана скица за УПИ I “ЗА ПОДЛЕЗ И ТЪРГОВИЯ” и УПИ II “ЗА ПАЗАР” в кв. 510 по ПРЗ “Русия I”; УПИ X - “ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ПОДЛЕЗ”, кв. 14 по ПРЗ на ЦГЧ с нанесени елементи на подземните проводни и съоръжения М 1:500;
 комбинирана скица на територията от площад „Свобода“ до автогара Добрич. М 1:1000;
 ортофотоплан на територията в цифров и графичен вид, съвместен с Кадастралната карта на гр. Добрич, посочващ всички съществуващи на място обекти и подобекти, които не са били предмет на кадастралната карта – тротоари, бордюри, стъпала, площадки, временни обекти, подпорни стени и др. Върху този съвместен модел са нанесени измерените на място характерни точки с коти с надморска височина. Измерванията на характерни точки с надморската им височина обхващат всички обслужващи улици, Централния пазар с основните му сгради, Подлеза на ул. „Отец Паисий“ и Паркинга заключен между улиците „Пере Тошев“ и „Полк. Дрангов“.

Извадка на СХЕМА по чл.56 от ЗУТ за разполагане на преместваеми обекти

на територията на ЦКП гр. Добрич;

Протокол № 5/9.05.2019 г. на ОБЕСУТ;

Правилник за организацията и реда за ползване на общинските пазари на територията на град Добрич – 2016г.;

Правилник за дейността на Общинско предприятие „Паркинги и пазари“ – 2018г.;

Справка за заетост на търговските обекти на Централен пазар гр. Добрич, актуална към м. април 2019 г.;

Линк към проведеното допитване към гражданите на Добрич;

Схема за брой места за паркиране в радиус от 100 метра;

Схема на съществуващите контейнери за сметосъбиране в района на Пазара;

Схема на съществуващи дървета;

Съществуваща стоманена конструкция с винилово покритие.