



ИДЕЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ „ГРАДСКИ ПАРК И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ“

Обект:

Градски парк и озеленяване

Местонахождение:

ПИ 57491.501.417

УПИ I-5101, кв. 240 по регулационния план на Поморие

Възложител:

Община Поморие

Фаза на проектиране:

Идеен проект

Проектантски екип:

Дата:

февруари 2026 г.

Място:

гр. Поморие

СЪДЪРЖАНИЕ:

I.Текстова част:

- 1.У доверие и застраховка за ППП – ЗАЛИЧЕНО;
- 2.У доверие и застраховка за ППП – ЗАЛИЧЕНО;
- 3.Техническо указание;
- 4.Обяснителна записка;
- 5.Финансово предложение;
- 6.Колкото-стойностна сметка /КСС/;

II. Графична част:

- 1.Градостроително и цялостно ситуационно решение – Схема;
- 2.Идейно решение – Схема;
- 3.Детайли и триизмерни изображения – Схема.

ТЕХНИЧЕСКО УКАЗАНИЕ

към документация за открит конкурс за идеен инвестиционен проект за изработване на идеен проект за „Градски парк и озеленяване” в поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по кадастралната карта на гр. Поморие (УПИ I5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, общ. Поморие)

I. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Заданието има за цел да изясни на проектанта/проектантския колектив обхвата и основните изисквания за изработване на идеен проект за „Градски парк и озеленяване” в ПИ с идентификатор 57491.501.417 по КК на гр. Поморие (УПИ I5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие).

II. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Основната цел на проекта е подобряване на физическата среда, привлекателността на града, качеството на живот и комфорт на обитаване, безопасност чрез изграждане на благоустроен парк с визия, съобразена със спецификата на гр. Поморие, като се запазят и доразвият положителните моменти в реализираните обекти.

Конкретни цели:

- Да се подобри физическата среда;
- Да се създадат условия за интегриране на групите в неравностойно положение чрез
- подобряване на физическата и жизнената среда;
- Да се повиши безопасността и сигурността на градската среда;
- Създаване на обновена градска среда, чрез нови иновативни предложения.

III. ОБХВАТ НА ПРОЕКТА

Територията, предмет на заданието обхваща ПИ с идентификатор 57491.501.417 по КК на гр. Поморие (УПИ I5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие). Границите на зоната на интервенция са посочени в частта приложение към заданието. Съгласно действащият ПУП–ПРЗ на УПИ I5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, визираната територия е отредена „За озеленяване и подземен паркинг“ и попада в строителните граници на град Поморие. Теренът не е благоустрояван. Вид собственост: Обектът на интервенция обхваща терен публична общинска собственост, в който са разположени 2 бр. БКТП, като за единия е отреден имот – УПИ II5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие (ПИ с идентификатор 57491.501.556 по КК на гр. Поморие). Не се засягат други имоти - частна собственост и/или обекти отдадена на концесия.

IV. ХАРАКТЕРИСТИКА И СЪСТОЯНИЕ НА ЗОНАТА НА ИНТЕРВЕНЦИЯ

1. Теренна характеристика

Релефът на парка е разнообразен с наличие на силно изявена денivelация, което я прави подходяща за развитието на различни по функция зони, свързани с отдиha на открито, игрите, спорта, развлечението и социалните контакти. Местоположението му го определя като градски парк, липсата на друга подобна даденост в непосредствена близост в града показва, че той трябва да бъде организиран и като парк с общоградско значение.

2. Растителност

В територията, предмет на настоящото задание, няма дървесна и храстовидна растителност, което изисква сериозна ландшафтна растителна реконструкция.

3. Алейна мрежа

Слаборазвитата алейна мрежа и силно амортизираната налична такава, пречи на достъпа и посещаемостта и се нуждае от реконструкция, обновление и ново решение.

V. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С проектното предложение се цели трайно подобрение на икономическото, социалното и екологичното състояние на територията. Търси се създаване на устойчива, функционално пригодна и естетически издържана градска среда. Необходима е минимална намеса в природната среда. Да се използва един не малък, но неусвоен терен по ефективен и природосъобразен начин, като се

реализират мероприятия за озеленяване. Да се изработи паркоустройствен план. Да се създаде общодостъпна градска среда. Дизайнът на парка следва да се съобрази с наличните теренни характеристики.

Задачата е да се оформят зелени площи и зони за рекреация с минимална намеса в естествения терен и без значителни и монолитни строителни работи. Проектният терен следва да се превърне в парк с подходяща растителност и условия за отдих, спорт, игра и забавления на открито за деца и възрастни. Водеци изисквания към проекта и изпълнението на парка са:

Необходимо разработване на концепция с нова визия, съобразена с изискванията на новите форми на финансиране и настъпилите промени. Проектното предложение трябва да е разработено въз основа на интегриран териториален подход, който цели трайно подобрене на физическата и екологична среда на територията. Всички зони и дейности в проекта трябва да бъдат разглеждани в тяхната взаимовръзка. На основата на цялостен анализ на характера и потенциалите на средата, да се предложат съвременни виждания и нови идеи за развитието на парка. Бъдещото развитие на територията трябва да бъде елемент, интегриран с контактните зони извън обхвата на проекта, даденостите в момента и градоустройствените предвиждания.

Подходящо ФУНКЦИОНАЛНО ЗОНИРАНЕ на терена, съобразено с анализ на потребителите, прилежащите комуникации, инфраструктура и околната среда. Очаква се интегриран подход за благоустрояване и развитие на целевата територия, така че проектното решение в максимална степен да е съобразено и обвързано с прилежащите квартали и наличната инфраструктура. От особено значение е решението и оформянето на подхода към парка, тъй като теренът е заобиколен от територия с НТП „За първостепенна улица“ и „За второстепенна улица“; създаването и обособяването чрез архитектурно-пространствени средства на функционалната и визуалната връзка към парка;

Дейностите за озеленяване (ЛАНДШАФНОТО РЕШЕНИЕ) да обхващат подходящи видове на дървесната, храстовата и цветната растителност, характерни за региона, удачни за развитие и поддръжка в градска среда. Зелените площи следва да са преобладаващи по отношение на останалите благоустройствени работи в терена.

Паркоустройствената композиция следва да осигури добър художествен и естетически вид през всичките сезони. Площите за озеленяване да не са по-малко от 50 на сто от територията на парка;

Насърчава се прилагането на ИНОВАТИВНИ И ОРИГИНАЛНИ АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕНИ КОМПОЗИЦИИ И ДИЗАЙНЕРСКИ РЕШЕНИЯ, например –интересни настилки, алпинеуми, елементи на парковото обзавеждане, тематични кътове и ландшафтни групи и растителни видове. Да се зложат съвременни материали и изделия в парковото строителство, както и модерна паркова мебел (пейки, чешми и др.) с максимален ергономичен и декоративен ефект;

Търсят се УСТОЙЧИВИ И ПРАКТИЧНИ ПРОЕКТНИ РЕШЕНИЯ по отношение на вложени материали, технологии за изпълнение и експлоатация. Подходящо проведена вертикална планировка за съобразяване с даденостите на терена, прилагане на екологосъобразни технологии с минимални монолитни строително-монтажни работи. Приоритетно използване на естествени материали, като се ограничават, при технологична възможност монолитни строителни технологии (бетонни/стоманобетонни работи, асфалт и подобни). Допустимо е прилагане на готови масивни/бетонови елементи, като павеа, плочи за настилки, бордюри, улеи, шахти, тръби, кашпи и др. Вертикалната планировка на терена следва да осигури отвеждането на повърхностните води, както от отделните кътове, площадки, алеи, така и от зелените площи;

Изисква се спазването на действащата нормативна уредба и приложими стандарти;

ОСНОВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ НА ПАРКА следва да включват: подходи, алейна мрежа, зелени площи, кътове за отдих и площадки за игри, заедно с необходимата инженерна инфраструктура, парковото оборудване и обзавеждане. В проекта задължително следва да се включат решения за:

1. Подходите към парка:

Да се оформят подходи към парковия терен, като се отчетат жилищните комплекси, непосредствеността до морския бряг и прилежащите улици (с различен клас и значение).

Да се анализира, обоснове и предложи ограждане/обезопасяване спрямо прилежащите улици – цялостно или частично, чрез ограда и/или подходящо озеленяване на парковия терен.

2. Алейната мрежа, която да дава възможности за пешеходен достъп до парковите съоръжения и обекти. Решението да е базирано на анализа на пешеходните потоци и функционалното зонироване. В разработката ясно да се дефинират парковите алеи по функция (главни и второстепенни пешеходни алеи), по вид настилки и по ширина. Предложените материали за настилките да се съобразят с вида на алеите, начина на ползване и поддръжка. Следва да се дефинират и обосноват пешеходните алеи, като се предвиди обособено трасе, предназначено за малки деца и обучаващи се с цел безопасното ползване. Да се ограничи транспортното движение в парка, но алейната мрежа да дава възможност за транспортно-обслужващ достъп до зоните и оборудването, където ще е необходим за поддръжката. Да се предвидят със съответния вид настилка и ширина, като материалите да се съобразят с вида, начина на ползване и практична поддръжка. Да се предложи подходяща организация и система от елементи, вкл. маркировка, която да обезопаси или преятства смесването на пешеходното движение. Да се предвидят места за паркиране на велосипеди (велостоянки).

3. Площи за озеленяване:

Зелените площи и тяхното композиране да се съобрази със зонирането на парка и конкретно с видът отдих – активен (по-атрактивна зона с повече архитектурни елементи, наличие на детска/и площадка/и) и пасивен (тиха зона, изолационни пояси).

Проектното решение да предложи дълготрайна дървесна растителност. Да се предвидят мероприятия за засаждане на дървесни видове на иглолистни и широколистни дървета и храсти, оформяне на цветни лехи и затревяване. Желателно е цветните насаждения да са от многогодишни видове (храсти и цветя). Решението да отговаря на функционалното зониране на парка и алеята мрежа. Изборът на растителни видове, предвидени при паркоустройване на терена да бъде съобразен с климатичните условия на града по отношение на устойчивост на суша, преки слънчеви лъчи, по отношение на художествена функция, по отношение на традиции в озеленяването на града. Изборът на видовете да е с високодекоративни качества, като се обърне и особено внимание на дървесни видове, които да осигуряват сянка през горещите летни дни, както и колорит през различните сезони и да е обоснован в обяснителната записка.

За поддръжката на зелената система, да се предвиди автоматизирана поливна/оросителна система, като се предложат иновативни решения за водозахранването (сондажни кладенци, проектен резервоар за събиране на дъждовната вода).

4. Зони/кътове за отдих на открито, игри, развлечения и социални контакти, осигуряващи безконфликтно ползване от различни потребители. Да се оформят зони за деца и възрастни, като:

- детски площадки и кътове с добре развита детска игрова среда за различни възрасти,
- съобразено с изискванията на Наредба № 1 от 2009 г. за условията и реда за устройството и
- безопасността на площадките за игра;
- зони и места за тих отдих;
- площадки за други забавления;
- други - беседки, перголи, пейки.

Да се предложи паркова мебел (пейки, беседки, перголи, павилиони, кошчета за отпадъци), като се приложат детайли и снимков материал.

5. Санитарно обслужване

Да се предвиди монтирането на преместваем санитарен контейнер, който да осигурява обслужването на парковия терен, като поне един санитарен възел удовлетворява изискванията към достъпната среда в сгради и съоръжения, в т. ч. на хората с увреждания.

6. Питейни фонтанки/чеими, съобразени със съвременните изисквания за пестене на вода;

7. Система за парково осветление и видеонаблюдение

Да се планира захранваща мрежа и подходяща, по видове, система за осветление на цялата територия на парка, съобразено с алеята мрежа, отделните функционални кътове и зони, с внедряване на мерки за енергоефективност.

Да се планира и система за видеонаблюдение, обвързана със системата за осветление.

8. Осигуряване изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда:

Проектните решения по всички елементи, посочени по-горе, следва да са съобразени с изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията.

Проектът следва да бъде проектиран в съответствие с изискванията на действащата нормативна база и:

- Закона за устройство на територията;
- Наредба № 4/21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти;
- Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройството на отделните
- видове територии и устройствени зони;

- Наредба № 1/12.01.2009 г. за условията и реда за устройството и безопасността на
- площадките за игра;
- Наредба № 4/01.07.2009 г. за реструктуриране, изпълнение и поддържане на
- строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за
- хора с увреждания.

VI. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА МАТЕРИАЛИТЕ ЗА ПРЕДСТАВЯНЕ

Цялата проектна документация да се представи и на дигитален носител – текстовата част във формат Word и/или PDF, а графичната в PDF и DWG формат и/или 3D визуализация и/или видео формат. Представяне на идейният проект в електронен вид, във формат удобен за изработване и поставяне на билборд и публикуване в сайта на община Поморие за целите на публичното обсъждане.

ПРОЕКТЪТ СЛЕДВА ДА ВКЛЮВА:

1. АЛБУМ, формат А3 - 1 бр. Албумът съдържа: челна страница; техническото задание към документацията; извършени проучвания и анализи по темата и предмета на конкурса; обяснителна записка, финансово предложение и графични материали.

2. Графично представяне на минимум 3 (три) табла, формат представен и записан в ISO А1 (594 мм/ 841 мм):

ТАБЛО 1 – Градоустройствено и цялостно ситуационно решение (М 1:500) – графично представяне на концепцията за организация на парковата територия и благоустройствените решения - функционалното зонироване и площоразпределението, композиция на алеи, озеленяване, пространствени композиции и парково обзавеждане. Съдържа: схема/и, силуети/разрези в мащаб по избор и друга визуализация.

ТАБЛО 2 – Идейни решения на отделни зони, кътове, малки архитектурни форми и градинската пластика в мащаб по избор, с графично представяне на конкретни предложения за основните елементи, съобразено с изискванията на заданието. Съдържа решения в план, разрези, изгледи, подходящи за илюстриране на идеята, и задължително - триизмерни изображения на основни функционални зони и кътове,

ТАБЛО 3 – Детайли и триизмерни изображения - фрагменти и детайли (М 1:200, 1:100, 1:50, 1:20), изясняващи архитектурно-художествени елементи и ландшафтни решения.

Графичното представяне и техника са по избор - плановете, разрези, изгледи и задължително - триизмерни изображения на избрани, минимум 3 броя елемента/съоръжения/оборудване.

Необходимо е да се предложат и изяснят материали, цветове и текстури. Подходящи за детайлиране са: площадки за отдих, декоративни кътове, пешеходни алеи, малки архитектурни форми, художествени инсталации, парково обзавеждане, настилки, детайли на ландшафтното решение и други.

ТАБЛО 4 – допълнителни материали/изображения - не е задължително за представяне.

Съдържа: по избор на участниците - перспективни изгледи, 3D визуализации, фотомонтажи, схеми, таблици, текст и други илюстративни материали, онагледяващи проектното предложение.

2. Обяснителна записка, съответстваща на представеното в таблата, следва да съдържа обосновка и подробно описание на:

- обосновка и пояснения на функционалното и композиционното решение;
- предложените решения за основните елементи на парка, избраните материали за
- реализация на проекта;

3. Финансово предложение за реализация на проекта, включващо прогнозни стойности на разходите за проектантски хонорар и основните видове СМР, парково оборудване и обзавеждане /в съответствие с проектното предложение/ Прогнозната стойност за реализацията на проекта в частта СМР, парково оборудване и обзавеждане, следва да съдържа прогнозни стойности на основните елементи на парка, както следва за: подготовка на терена, включително СМР за инженерно захранване; залесителни работи; СМР за алейна мрежа, подходи, ограждане и др. съоръжения, площадки и кътовете за отдих и игра, осветление и видеонаблюдение, достъпна среда; парково оборудване и обзавеждане; обобщена стойност за цялостното изпълнение. За посочените разходи се изисква да се представи ясна и кратка обосновка с пояснения за необходимите финансови средства за планираните групи и видове СМР, парково оборудване и обзавеждане, както и обобщена такава за цялостното изпълнение.

VII. ИЗХОДНИ ДАННИ И ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Акт № 5257 за публична общинска собственост от 09.05.2012 г., вписан с вх. № 1043 от 23.05.2012 г., акт № 83, том 4, Дв. Вх. рег. № 1043 при Служба по вписванията – гр. Поморие;*
- 2. Акт № 5256 за частна общинска собственост от 21.05.2012 г., вписан с вх. № 1044 от 23.05.2012 г., акт № 84, том 4, Дв. Вх. рег. № 1041 при Служба по вписванията – гр. Поморие;*
- 3. Акт № 2153 за публична общинска собственост от 12.09.2002 г., вписан с вх. № 1559 от 18.09.2002 г., акт № 34, том VII при Служба по вписванията – гр. Поморие;*
- 4. Скица № 15-2868535-20.10.2025 г. на поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по КККР, издадена от АГКК;*
- 5. Текстови и графични материали – заповед № РД-16-2169/31.12.2024 г. на Кмета на Община Поморие, за одобрение на изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I5101 в кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие и извадка от ПУП-ПРЗ;*
- 6. Становище с изх. № ПД-2185 (1)/07.08.2024 г. на Директора на РИОСВ към изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I5101 в кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие*
- 7. Инженерногеоложко проучване с дата 2024 г. на обект: „Обществен селищен парк, градина в УПИ I5101 (ПИ 57491.501.417 по КК) в кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие“, изготвено от инж. Златин Киряков*

**Разходите за изработването на идейните проекти са за сметка на участниците в процедурата. Спрямо възложителя участниците не могат да предявяват каквито и да било претенции за разходи, направени от самите тях по подготовката и подаване на конкурсните им предложения, независимо от резултата или самото провеждане на конкурса.*

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

**към идеен инвестиционен проект за „Градски парк и озеленяване“
ПИ 57491.501.417, УПИ I-5101, кв. 240 по регулационния план на Поморие**

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият проект представлява цялостна пространствена и ландшафтна концепция за изграждане на нов градски парк с общоградско значение в урбанизираната територия на Поморие. Предложението разглежда терена не просто като свободен поземлен имот, а като възможност за създаване на устойчива зелена структура, която да обогати градската среда, да повиши качеството на живот и да въведе нов стандарт в обществените пространства на града.

Идейното решение стъпва върху задълбочен анализ на терена, климатичните особености, социалния профил на бъдещите ползватели и връзките на обекта с прилежащата градска инфраструктура. Проектът е разработен при стриктно съобразяване с действащата нормативна база, с изискванията на техническото задание и с дългосрочната визия за развитие на зелената система на града.

ПРОУЧВАНИЯ И АНАЛИЗИ ПО ТЕМАТА И ПРЕДМЕТА НА КОНКУРСА

Урбанистичен и ландшафтен анализ на територията

Територията, предмет на настоящото задание, представлява значим потенциал за устойчивото развитие на зелената система на гр. Поморие. Разглеждана в по-широк градоустройствен контекст, тя може да се превърне в структуроопределящ елемент на публичната среда и в носител на нова пространствена идентичност, съобразена с крайморския характер на града.

Разположението на имота в урбанизирана среда, в непосредствена близост до жилищни квартали и улична инфраструктура от различен клас, създава предпоставки за формиране на парк с общоградско значение. Същевременно близостта до интензивни транспортни направления налага внимателно пространствено решение, което да осигури едновременно добра достъпност и усещане за защитеност. Това предполага ясно артикулирани входни пространства и периферно озеленяване с буферен характер, изпълняващо визуална, шумозащитна и микроклиматична функция.

Съществена даденост на терена е неговият разнообразен релеф. Денивелацията създава възможност за пространствено моделиране без необходимост от значителни монолитни намеси. Чрез внимателно проведена вертикална планировка естествените наклони могат да бъдат използвани за формиране на панорамни точки, тревни амфитеатрални пространства, защитени зони за отдих и функционално обособяване на различни активности. Подходът е щадящ към съществуващия терен и работи с природосъобразни материали и решения.

Климатичните особености на района оказват съществено влияние върху ландшафтната концепция. Силното слънцегреене през летните месеци, ветровото натоварване и влиянието на морския въздух изискват устойчиви растителни видове с добра адаптивност към засушаване и соленост. Зелената система е основен композиционен елемент в парка. Чрез създаване на многослойна растителна структура – високо декоративни дървета, храстови групи и цветни насаждения – се осигуряват както сянка и защита, така и сезонна динамика и декоративен ефект през цялата година.

Липсата на съществуваща дървесна растителност позволява цялостно и последователно изграждане на паркова композиция. Това създава възможност за формиране на ясна пространствена рамка, при която периферните зелени пояси изпълняват буферна роля към уличната мрежа, а вътрешните пространства се организират според различните форми на отдих. Балансът между открити тревни площи и по-интимни, защитени кътове е ключов за постигане на хармонична среда.

Социалният профил на потенциалните ползватели предполага многофункционално, но добре структурирано пространство. Необходимо е естествено функционално зонироване, при което активните дейности са разположени в по-достъпни и визуално контролирани части на терена, а тихите зони за пасивен отдих – в по-защитени участъци. Подобна организация осигурява безконфликтно съвместно ползване от различни възрастови групи и социални общности.

От урбанистична гледна точка територията има потенциал да функционира като зелен градски буфер и като свързващо звено между жилищните структури и крайбрежната зона. Алейната мрежа е разработена като част от по-широка пешеходна система, с ясна логика на движение и пълна достъпност. Пространствената четимост и универсалният дизайн са водещи принципи при проектирането.

АНАЛИЗ НА СЪЩЕСТВУВАЩОТО ПОЛОЖЕНИЕ

НЕДОСТЪПНА ТЕРИТОРИЯ;
СИВОТА И „КАЛНИ ПЕТНА“;
ВИЗУАЛНО ЗАМЪРСЯВАНЕ;
ЛИПСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДЪЖДОВНИТЕ ВОДИ;
ПРЕГАРЯВЕ В ЛЕТНИТЕ МЕСЕЦИ;
ХАОС.

Настоящото състояние на имота не позволява неговото пълноценно използване. Пространството е лишено от структура, зелена маса и ясна организация. Липсата на управление на повърхностните води води до ерозионни процеси и формиране на неустойчиви участъци, а отсъствието на сенчести площи създава дискомфорт през летния период.

Проектното предложение разглежда тези проблеми като отправна точка за създаване на цялостно, устойчиво и хармонично решение.

ПРОСТРАНСТВЕНА КОНЦЕПЦИЯ

Композиционната структура на парка е изградена около ясно изразена централна ос, която организира пространството и осигурява силна визуална перспектива. Тази ос свързва основните входове и концентрира социалната активност. По протежение на нея са разположени площадни пространства, декоративен воден елемент и кафе-киоск „Градска пауза“, които формират естествено ядро на обществен живот.

От централната ос пространството се разгръща в различни функционални направления – зони за активен отдих, детски площадки, тихи сенчести кътове и обширни тревни площи. Преходите между зоните са плавни, реализирани чрез растителни групи, настилки и денivelация.

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

Площ на ПИ с идентификатор 57491.501.417 – 6 875 кв.м.

Застроени площи – 155 кв.м.

Озеленени площи – 3 842 кв.м.

Детски площадки – 635 кв.м.

Декоративни настилки – 2 198 кв.м.

Водни площи – 45 кв.м.

Проектното решение е изградено върху принципа на балансирано разпределение между застроени, озеленени и функционално активни площи, с цел създаване на устойчива, естетически издържана и социално ангажираща среда.

Застроените площи са сведени до необходимия минимум и обхващат обслужващи и обществено-активни функции. Архитектурните обеми са компактни и съобразени с човешкия мащаб.

Озеленените площи формират основната част от територията и изпълняват екологична, естетическа и социална функция. Зелената система създава микроклимат, осигурява засенчване, редуцира шума и праховото замърсяване и предлага пространства за свободни дейности.

Водните площи са проектирани като дискретен акцент, подобряващ микроклимата и създаващ усещане за прохлада.

ДЕТСКИ ПЛОЩАДКИ

Проектът предвижда обособяване на две ясно разграничени възрастови зони – за деца от 1–3 години и за деца от 3–12 години. Решението гарантира безопасност, подходящо ниво на предизвикателство и стимулиране на двигателното и социалното развитие. Предвидените съоръжения са изработени от акациева дървесина – естествен материал с висока устойчивост и отлични експлоатационни качества.

Детска площадка 1–3 години:

Зоната за най-малките е проектирана като защитено, спокойно и визуално контролирано пространство. Съоръженията са с ниска височина и плавни форми, стимулиращи основни двигателни умения – пълзене, изкачване, балансиране и първи социални контакти.

Предвидени са: люлки; ниски пързалки и рампи; клатушки; малки комбинирани съоръжения; тактилни и образователни елементи.

Пространството е организирано с ясни визуални връзки към зоните за сядане на родителите, което осигурява постоянен контрол и сигурност.

Детска площадка 3–12 години:

Зоната за по-големите деца предлага по-динамична и предизвикателна среда, насърчаваща физическата активност, координацията и въображението.

Предвидени са: люлки; комбинирани съоръжения с кули и мостове; въжени елементи за катерене; балансиращи съоръжения; пързалки и съоръжения за групова игра.

Пространството стимулира както индивидуалната активност, така и колективните игри, подпомагащи социалните умения и екипното взаимодействие.

Предимства на съоръженията от акация

Изборът на акациева дървесина е продиктуван от нейните естествени качества:

Висока устойчивост на атмосферни влияния – акацията е една от най-трайните европейски дървесини и притежава естествена устойчивост на влага и биологични въздействия.

Дълъг експлоатационен живот без необходимост от агресивна химическа обработка.

Екологичност – естествен материал с нисък въглероден отпечатък и възможност за устойчиво добиване.

Безопасност – гладка обработка, естествена топлина на материала и по-нисък риск от прегряване в сравнение с метални елементи.

Естетическа интеграция – органичният вид на дървесината хармонира с парковата среда и създава приятна, естествена атмосфера.

Проектното решение създава балансирана, безопасна и устойчива игрова среда, съобразена с различните етапи от детското развитие. Чрез използването на естествени материали и ясно функционално зонироване се постига хармонично вписване на площадките в парковия контекст и дългосрочна обществена стойност.

НАСТИЛКИ

Проектното решение залага на внимателно подбрана комбинация от настилки, които съчетават устойчивост, естетика и функционалност, като същевременно отговарят на изискванията за безопасност и достъпност в обществена среда.

Гранитните павета оформят основните пешеходни зони и подходи. Материалът е естествен, изключително устойчив на износване и атмосферни влияния.

Гранитните плочи са предвидени в представителните зони и около основните входове, осигурявайки комфортна и равна повърхност.

Декинг настилната е използвана в зоните за отдих и около кафе-пространството, където се търси по-топла атмосфера.

В зоните за игра е предвидена ударопоглещаща настилка, гарантираща безопасност при падане и отговаряща на нормативните изисквания.

КАФЕ-КИОСК „ГРАДСКА ПАУЗА“

Проектът „Градска пауза“ представлява малък по мащаб, но силен по обществено значение обект – кафе-киоск с интегрирани санитарни възли, който съчетава функционалност, достъпност и социална стойност в единна архитектурна структура.

Обемът е компактен, с ясна геометрия и отворен характер. Предвиден е санитарен възел, удовлетворяващ изискванията за достъпна среда.

БОГАТО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ЗОНИ ЗА ЗАСЕНЧВАНЕ

Озеленяването в проекта за „Градски парк и озеленяване“ в ПИ 57491.501.417, УПИ I-5101, кв. 240 по регулационния план на Поморие не е разглеждано като допълващ елемент към архитектурата, а като основна градообразуваща структура. Зелената система изгражда характера на пространството, моделира микроклимата, създава усещане за защита и придава на парка собствена идентичност, съобразена с морския дух на града.

Пространствена структура на озеленяването

Композицията е изградена на принципа на многослойност и дълбочина. Високата дървесна растителност формира горния зелен пласт и създава естествена сенчеста корона над основните пешеходни алеи и зоните за престой. Под нея се развива среден слой от декоративни и цъфтящи дървета и храсти, които придават сезонна динамика и цветова наситеност. Най-ниският пласт – тревни площи, почвопокривни видове и цветни акценти – оформя меката основа на пространството и допринася за неговата визуална цялост.

Тази слоеста структура осигурява не само естетическо богатство, но и екологична устойчивост. Разнообразието от видове подпомага биоразнообразието, създава местообитания за птици и насекоми и формира устойчива екосистема в рамките на урбанизираната среда.

Зони за засенчване – климатичен комфорт и защита

Предвид климатичните особености на региона – силно слънцегреене, високи летни температури и морски ветрове – засенчването е ключов компонент на проектното решение. Зоните за сянка са внимателно разпределени така, че да осигурят комфорт през целия ден и да създадат разнообразие от микроклиматични условия.

По протежение на главните алеи са предвидени редици от високи широколистни дървета с богата корона, които формират зелени тунели и създават естествена защита от пряка слънчева радиация. Тези дървесни масиви редуцират температурите на настилките, ограничават ефекта на градския топлинен остров и правят пешеходното движение приятно дори в най-горещите месеци.

В зоните за отдих са оформени сенчести „зелени стаи“ – обособени пространства, оградени от дървесни и храстови групи. Тук сянката не е случайна, а композиционно търсена. Дърветата са разположени така, че короните им да се припокриват и да създават плътна, но въздушна защита. В тези участъци температурният комфорт е осезаемо по-висок, въздухът е по-свеж, а престоят – по-дълъг и пълноценен.

Особено внимание е отделено на засенчването на детските площадки. Част от тях са позиционирани под естествена дървесна корона, а в други са предвидени комбинирани решения с перголи и катерливи растителни видове, които създават филтрирана, мека светлина. Така се постига баланс между безопасност, видимост и защита от прегряване на настилките и съоръженията.

Буферно озеленяване и ветроустойчивост

По периферията на имота е създаден зелен буферен пояс. Той изпълнява няколко функции едновременно – шумоизолация от уличния трафик, визуална филтрация и защита от морските ветрове. Тук са предвидени устойчиви на соленост и засушаване видове с плътна листна маса, които оформят естествена граница между парка и градската среда.

Буферните насаждения са проектирани така, че да пропускат въздух, но да намаляват силата на вятъра. Това създава по-стабилен микроклимат във вътрешността на парка и прави пространството по-комфортно през всички сезони.

Сезонна динамика и цветови акценти

Озеленяването е замислено като жив организъм, който се променя през годината. През пролетта паркът се оживява от цъфтящи дървета и храсти, които внасят светлина и аромат. Лятото е белязано от наситена зеленина и плътна сянка. Есента придава топли тонове и текстурно разнообразие чрез багрите на листата. Дори през зимата пространството запазва своята структура чрез вечнозелени видове и ясно очертани силуети.

Тази сезонна трансформация създава усещане за ритъм и непрекъснат живот, превръщайки парка в динамична среда, която привлича посетители през цялата година.

Екологична устойчивост

Проектът залага на видове, адаптирани към местния климат, с ниски изисквания за поддръжка и напояване. Предвидена е ефективна система за управление на дъждовните води чрез инфилтрационни зони и зелени площи, които поемат и задържат повърхностния отток. Това намалява натоварването върху канализационната система и подпомага естествения воден баланс.

Тревните площи са организирани така, че да позволяват свободно използване – за почивка, спорт и социални дейности – без да се нарушава цялостта на зелената система. Пространството остава отворено, но същевременно структурирано.

Емоционално въздействие

Богатото озеленяване създава усещане за спокойствие, простор и принадлежност. Сенчестите алеи приканват към разходка, зелените поляни – към спонтанна среща или игра, а защитените кътове – към уединение и размисъл. Природата не е фон, а активен участник в пространството.

По този начин паркът в Поморие се превръща в зелено убежище в рамките на града – място, където сянката носи прохлада, дърветата създават ритъм, а богатата растителност изгражда устойчива и хармонична среда за всички поколения.

Настоящият проект предлага трансформация на неструктурирана и недостъпна територия в хармонично, устойчиво и социално активно публично пространство, съобразено със спецификата и духа на Поморие и с дългосрочните потребности на неговите жители.

ФИНАНСОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за реализация на проекта, включващо прогнозни стойности за проектантски хонорар на обект: „ГРАДСКИ ПАРК И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ“ в поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по кадастралната карта на гр. Поморие (УПИ I - 5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, общ. Поморие)

Фаза: Технически проект

Части:

ЧАСТ АРХИТЕКТУРА;
ЧАСТ КОНСТРУКЦИИ;
ЧАСТ ГЕОДЕЗИЯ;
ЧАСТ ЕЛ И СЛАБОТОВОДИ;
ЧАСТ ВИК;
ЧАСТ ОВК И ЕЕ;
ЧАСТ ПАРКОУСТРОЙСТВО И БЛАГОУСТРОЙСТВО.

ЦЕНОВА ОФЕРТА:

Офертната цена за изготвяне на проекта по Фази – Технически проект възлиза на 24 000 € /Евро/ без ДДС.

КОЛИЧЕСТВЕНО-СТОЙНОСТНА СМЕТКА (КСС)

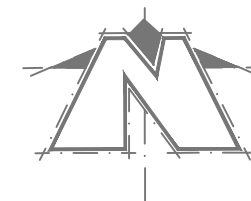
Обект: „ГРАДСКИ ПАРК И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ“

в поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по кадастралната карта на гр. Поморие (УПИ I - 5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, общ. Поморие)“

№	Част	Описание	Ед. мярка	Количество	Ед. цена (лв.)	Стойност (лв.)
1	Подготовка	Оформяне и почистване на терена	кв.м	6,875.00	15.30	105,187.50
2	Монтажни работи	Пешеходни настилки	кв.м	2,198.00	200.00	439,600.00
3	Монтажни работи	Воден ефект	кв.м	180.00	45.00	8,100.00
4	Архитектура	Киоск кафе	кв.м	155.00	2,200.00	341,000.00
5	Архитектура	Дребни архитектурни елементи	бр.	10.00	6,500.00	65,000.00
6	Електро	Парково осветление	кв.м	6,875.00	10.50	72,187.50
7	Слаботокова	Видеонаблюдение и интернет	кв.м	6,875.00	5.00	34,375.00
8	ВиК	Площадков водопровод и канализация	кв.м	6,875.00	28.00	192,500.00
9	ВиК	Водомерна шахта	бр.	1.00	2,730.00	2,730.00
10	Земни работи	Изкопи и насипи	кв.м	6,875.00	5.60	38,500.00
11	Паркоустройство 1-3 г.	Люлка	бр.	2.00	3,482.00	6,964.00
12	Паркоустройство 1-3 г.	Комбинирано съоръжение	бр.	1.00	27,886.00	27,886.00
13	Паркоустройство 1-3 г.	Клатушка	бр.	2.00	5,583.00	11,166.00
14	Паркоустройство 3-12 г.	Люлка	бр.	2.00	3,482.00	6,964.00
15	Паркоустройство 3-12 г.	Комбинирано съоръжение	бр.	1.00	69,715.00	69,715.00
16	Паркоустройство 3-12 г.	Клатушка	бр.	2.00	5,583.00	11,166.00
17	Паркоустройство	Ударопогълщаща настилка	кв.м	635.00	177.45	112,680.75
18	Паркоустройство	Бетонна пейка	бр.	29.00	2,908.10	84,334.90
19	Паркоустройство	Бетонов кош 70L	бр.	15.00	1,782.30	26,734.50
20	Озеленяване	Изграждане на зелени площи, вкл. Поливна система	кв.м	171.00	3,842.00	656,982.00
21	Озеленяване	Поливна система - шахта	бр.	1.00	3,600.00	3,600.00
Общо без ДДС:						2,317,373.15
Непредвидени 10%:						231,737.32
Общо без ДДС с непредвидени:						2,549,110.47
ДДС 20%:						509,822.09
Общо с ДДС (лв.):						3,058,932.56
Общо с ДДС (евро):						1,564,007.38



Обект: „ГРАДСКИ ПАРК И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ”
в поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по кадастралната карта на гр. Поморие
(УПИ I - 5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, общ. Поморие)“



СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:



АНАЛИЗ НА СЪЩЕСТВУВАЩОТО ПОЛОЖЕНИЕ:

- НЕДОСТЪПНА ТЕРИТОРИЯ;
- СИВОТА И "КАЛНИ ПЕТНА";
- ВИЗУАЛНО ЗАМЪРСЯВАНЕ;
- ЛИПСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДЪЖДОВНИТЕ ВОДИ;
- ПРЕГАРЯВЕ В ЛЕТНИТЕ МЕСЕЦИ;
- ХАОС.

АНАЛИЗ НА ТЕРИТОРИЯТА

Територията, предмет на настоящото задание, представлява значим потенциал за устойчивото развитие на ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА НА гр. ПОМОРИЕ. Разглеждана в по-широк градоустройствен контекст, тя може да се превърне в структуроопределящ елемент на публичната среда и в носител на нова пространствена идентичност, съобразена с крайморския характер на града.

Разположението на имота в урбанизирана среда, в непосредствена близост до жилищни квартали и улична инфраструктура от различен клас, създава предпоставки за формиране на парк с общоградско значение. Същевременно близостта до интензивни транспортни направления налага внимателно пространствено решение, което да осигури едновременно добра достъпност и усещане за защита. Това предполага ясно артикулирани входни пространства и периферно озеленяване с буферен характер, изпълняващо визуална, шумозащитна и микроклиматична функция.

Съществена даденост на терена е неговият разнообразен релеф. Денивелацията създава възможност за пространствено моделиране без необходимост от значителни монолитни намеси. Чрез внимателно проведена вертикална планировка естествените наклони могат да бъдат използвани за формиране на панорамни точки, тревни амфитеатрални пространства, защитени зони за отдих и функционално обособяване на различни активности. Подходът следва да бъде щадящ към съществуващия терен, като се работи с природосъобразни материали и решения.

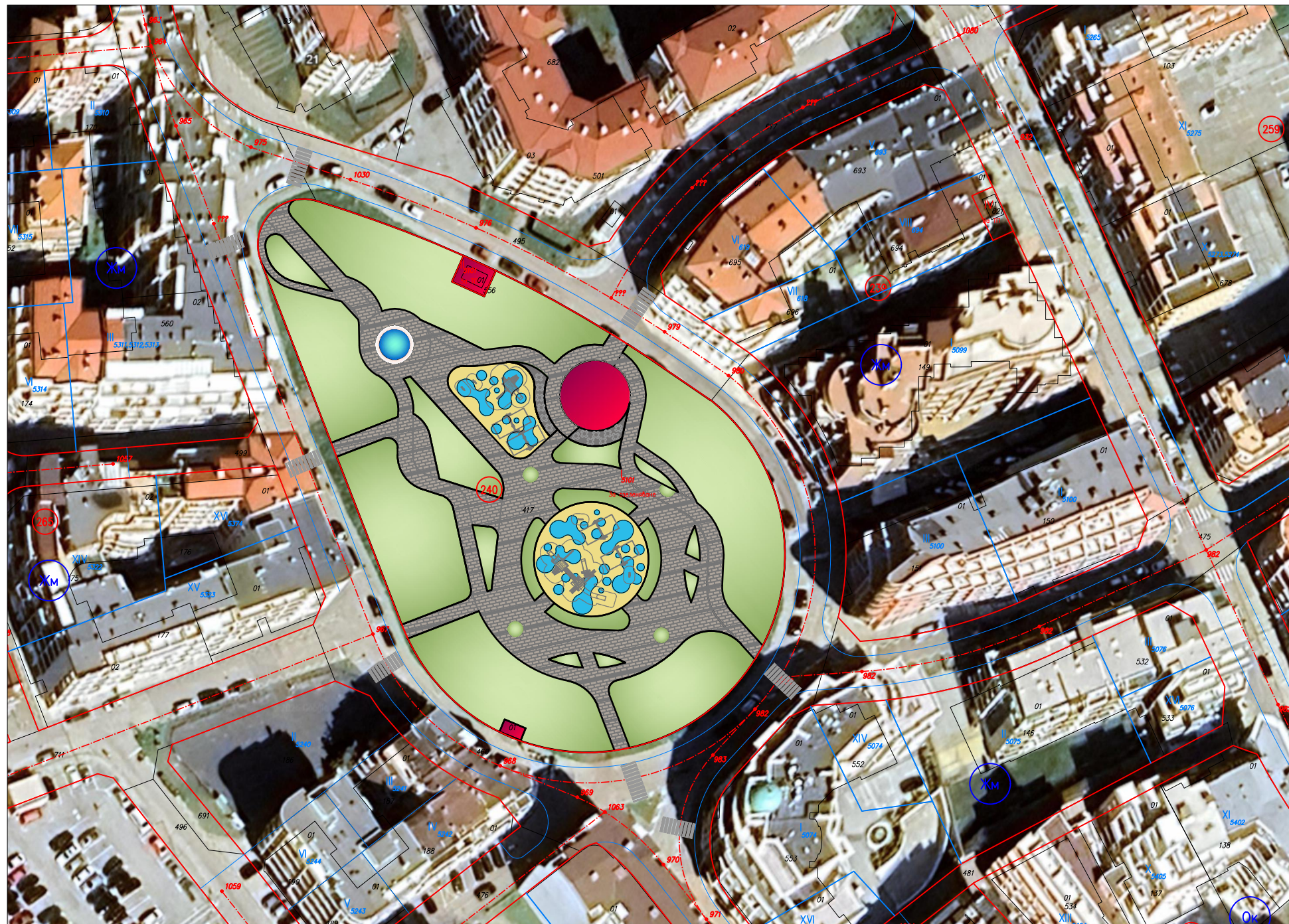
Климатичните особености на района оказват съществено влияние върху ландшафтната концепция. Силното слънцегреене през летните месеци, ветровото натоварване и влиянието на морския въздух изискват устойчиви растителни видове с добра адаптивност към засушаване и соленост. Зелената система следва да бъде основен композиционен елемент в парка. Чрез създаване на многослойна растителна структура - високо декоративни дървета, храстови групи и цветни насаждения - може да се осигури както сянка и защита, така и сезонна динамика и декоративен ефект през цялата година.

Липсата на съществуваща дървесна растителност позволява цялостно и последователно изграждане на паркова композиция. Това създава възможност за формиране на ясна пространствена рамка, при която периферните зелени пояси изпълняват буферна роля към уличната мрежа, а вътрешните пространства се организират според различните форми на отдих. Балансът между открити тревни площи и по-интимни, защитени кътове е ключов за постигане на хармонична среда.

Социалният профил на потенциалните ползватели предполага многофункционално, но добре структурирано пространство. Необходимо е естествено функционално зонироване, при което активните дейности са разположени в по-достъпни и визуално контролирани части на терена, а тихите зони за пасивен отдих - в по-защитени участъци. Подобна организация осигурява безконфликтно съвместно ползване от различни възрастови групи и социални общности.

От урбанистична гледна точка територията има потенциал да функционира като зелен градски буфер и като свързващо звено между жилищните структури и крайбрежната зона. Алеината мрежа следва да бъде разработена като част от по-широка пешеходна система, с ясна логика на движение и пълна достъпност. Пространствената четимост и универсалният дизайн са от съществено значение за създаването на приобщаваща среда.

ФУНКЦИОНАЛНОТО ЗОНИРАНЕ И ПЛОЩОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА:



БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА:

- Площ на ПИ с идентификатор 57491.501.417 - 6875 кв.м.
- Застроени площи - 155 кв.м.
- Озеленени площи - 3842 кв.м.
- Детски площадки - 635 кв.м.
- Декоративни настилки - 2198 кв.м.
- Водни площи - 45 кв.м.

ТАБЛО 1:

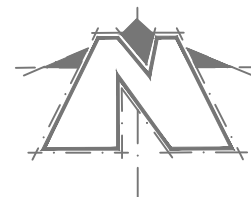
Градоустройствено и цялостно ситуационно решение

Дата:
02.2026 г.

Схема

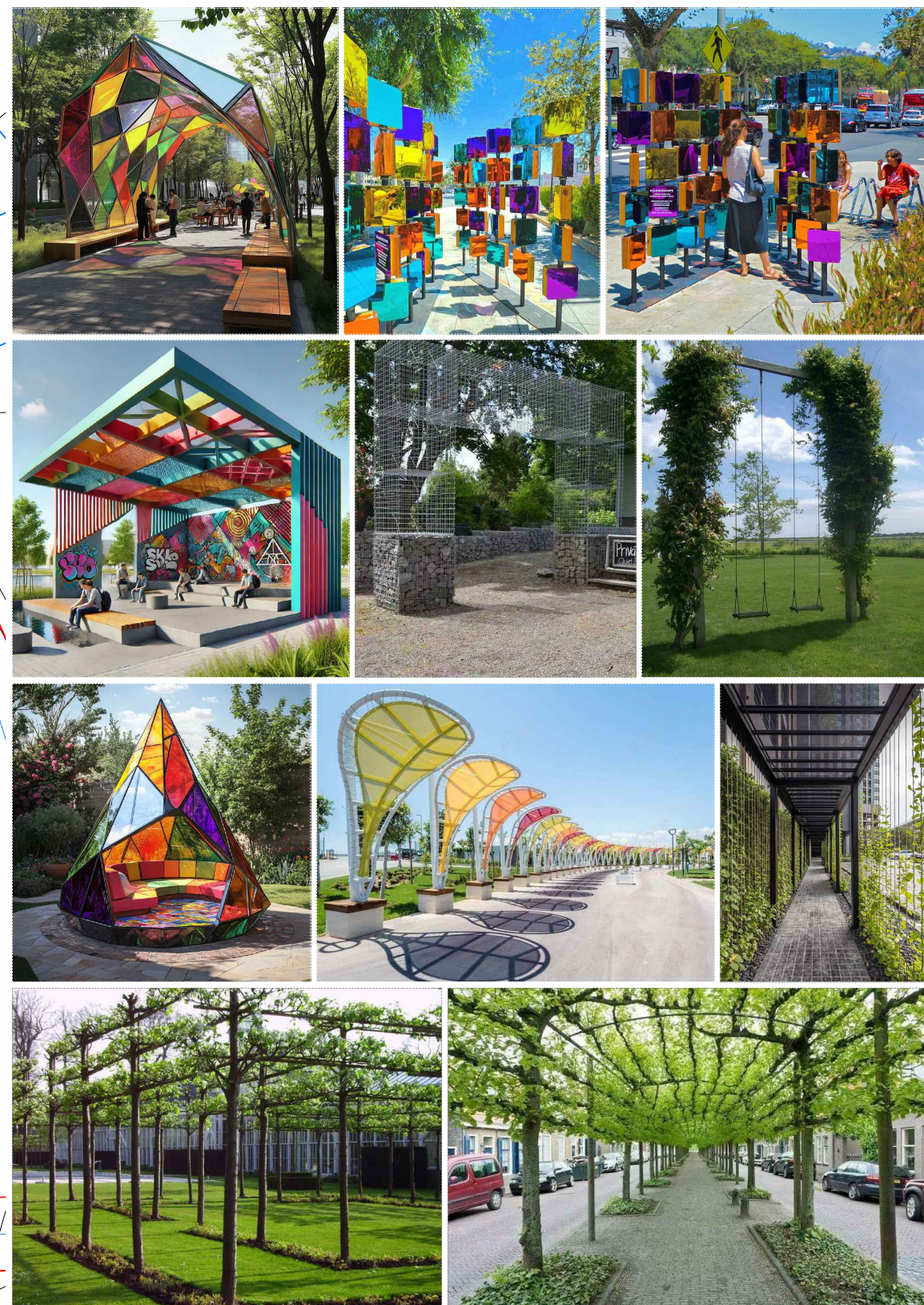
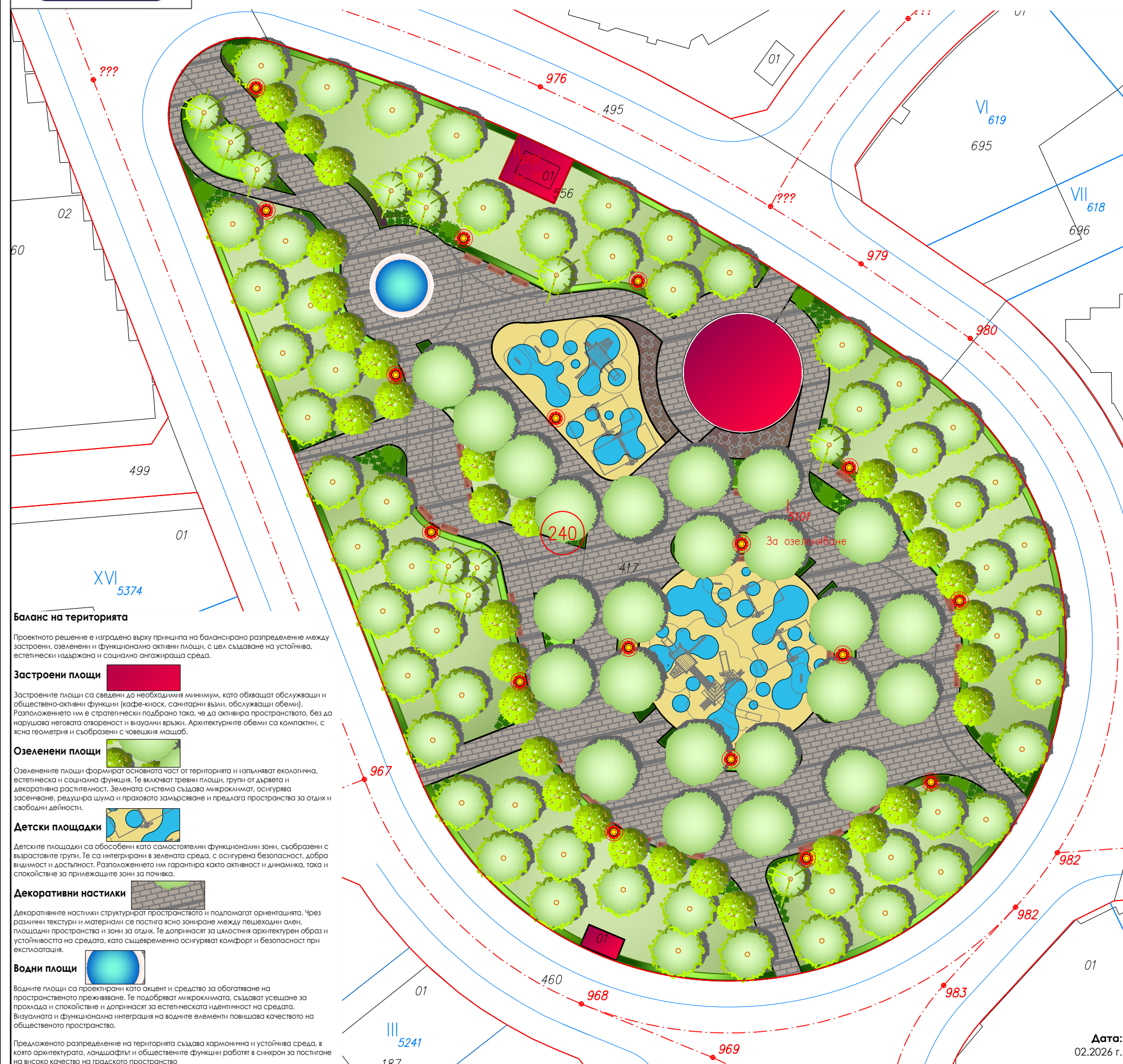


Обект: „ГРАДСКИ ПАРК И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ”
в поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по кадастралната карта на гр. Поморие
(УПИ I - 5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, общ. Поморие)“



ИДЕЙНО РЕШЕНИЕ:

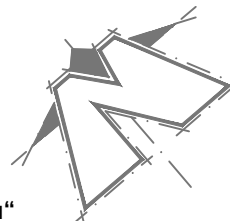
Кътове, малки архитектурни форми, градинска пластика, живи архитектурни елементи / ешпалерна растителност/:



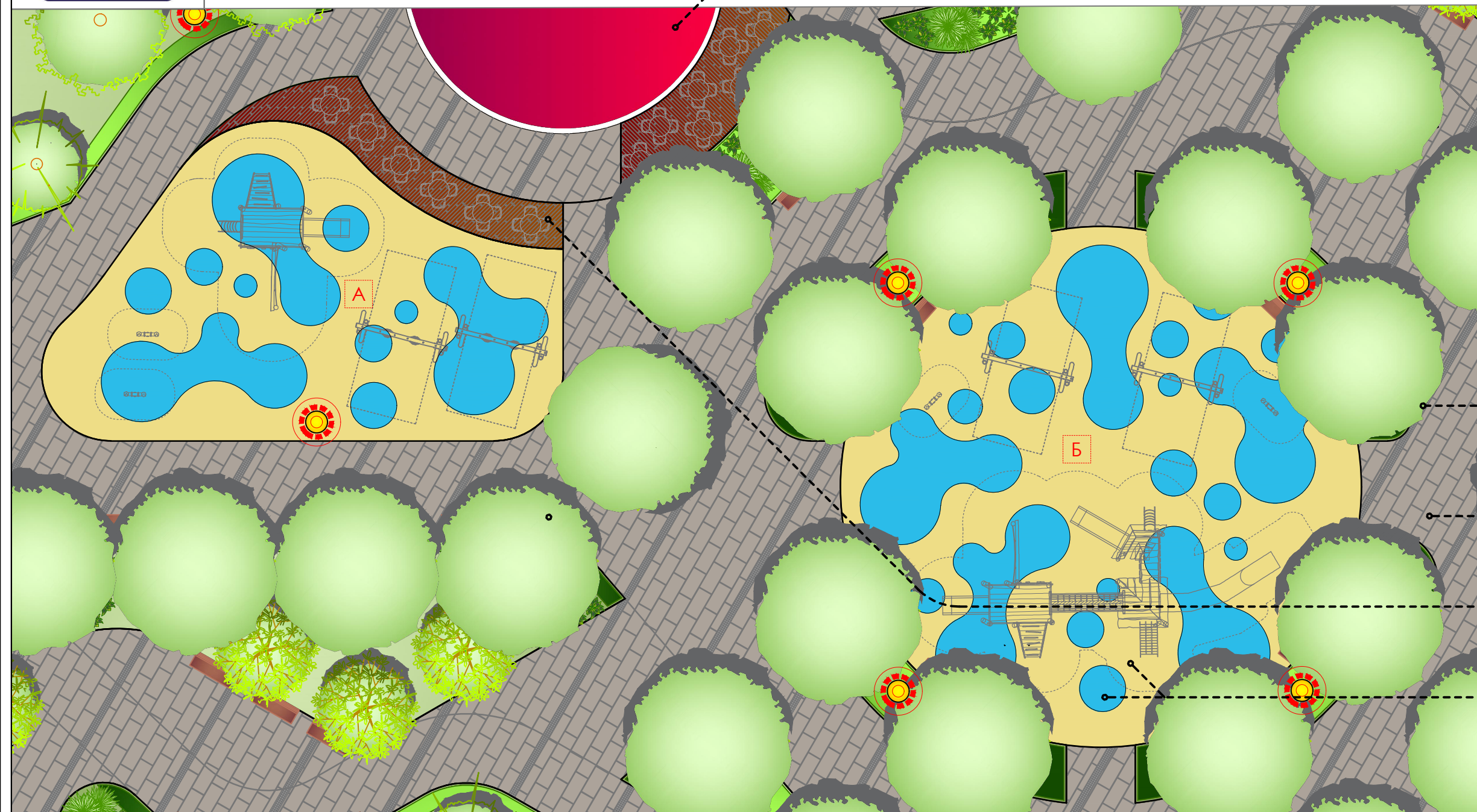
ТАБЛО 2:
Идейно решение
Дата: 02.2026 г.
Схема



Обект: „ГРАДСКИ ПАРК И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ”
в поземлен имот с идентификатор 57491.501.417 по кадастралната карта на гр. Поморие (УПИ I - 5101, кв. 240 по регулационния план на гр. Поморие, общ. Поморие)“



ДЕТАЙЛ И ФРАГМЕНТИ:



Кафе-киоск – „Градска пауза“



Проектът „Градска пауза“ представлява малък по мащаб, но силен по обществено значение обект – кафе-киоск с интегрирани санитарни възли, който съчетава функционалност, достъпност и социална стойност в единна архитектурна структура.

НАСТИЛКИ:

Проектното решение залага на внимателно подбрана комбинация от настилки, които съчетават устойчивост, естетика и функционалност, като същевременно отговарят на изискванията за безопасност и достъпност в обществена среда.

Гранитни павета

Гранитните павета оформят основните пешеходни зони и подходи. Материалът е естествен, изключително устойчив на износване и атмосферни влияния, с дълъг експлоатационен живот и минимални изисквания за поддръжка. Текстурираната повърхност осигурява добро сцепление и безопасност при различни климатични условия. Повираната настилка създава усещане за стабилност и връзка с традиционната градска среда.

Гранитни плочи

Гранитните плочи са предвидени в представителните зони и около основните входове. Те осигуряват по-равна и комфортна повърхност за интензивно пешеходно движение, включително за хора с намалена подвижност, детски колички и велосипеди. Големият формат на плочите подчертава ясно структурираното пространство и придава съвременен архитектурен характер.

Декинг

Декинг настилата е използвана в зоните за отдих и около кафе-пространството, където се търси по-топла и човешка атмосфера. Материалът създава визуален и тактилен контраст спрямо каменните настилки. Предвижда се използване на устойчив на атмосферни влияния и износване материал (естествена или композитна дървесина), с противохлъзгача обработка и скрита система за монтаж.

Ударопоглъщаща настилка

В зоните за игра и активност е предвидена ударопоглъщаща настилка, гарантираща безопасност при падане. Тя отговаря на нормативните изисквания за обществени пространства и осигурява висока степен на защита. Настилата е устойчива на атмосферни условия, лесна за поддръжка и позволява интегриране на цветови акценти за обогатяване на средата.

Комбинацията от различни типове настилки създава ясно функционално зонироване, визуална динамика и устойчиво решение, адаптирано към съвременните изисквания за обществена градска среда.

Триизмерни изображения:



Детски площадки

Проектът предвижда обособяване на две ясно разграничени възрастови зони – за деца от 1–3 години и за деца от 3–12 години. Решението гарантира безопасност, подходящо ниво на предизвикателство и стимулиране на двигателното и социалното развитие. Предвидените съоръжения са изработени от акациева дървесина – естествен материал с висока устойчивост и отлични експлоатационни качества.

А Детска площадка 1–3 години:

Зоната за най-малките е проектирана като защитено, спокойно и визуално контролирано пространство. Съоръженията са с ниска височина и плавни форми, стимулиращи основни двигателни умения – пълзене, изкачване, балансиране и първи социални контакти.

Пространството е организирано с ясни визуални връзки към зоните за сядане на родителите, което осигурява постоянен контрол и сигурност.

Б Детска площадка 3–12 години:

Зоната за по-големите деца предлага по-динамична и предизвикателна среда, насърчаваща физическата активност, координацията и въображението.

Пространството стимулира както индивидуалната активност, така и колективните игри, подпомагащи социалните умения и екипното взаимодействие.

ПАРКОВА МЕБЕЛ:



БЕТОННА ПЕЙКА



БЕТОНЕН КОШ ЗА ОТПАДЪЦИ

ПАРКОВО ОСВЕТЛЕНИЕ

Дата:
02.2026 г.

ТАБЛО 3:

Детайли и триизмерни изображения

Схема