

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I. Градоустройствено и обемно - пространствено решение

Обемно-пространственото решение цели постигане на интегрирана градска среда чрез създаване на плавен преход и взаимно функционално проникване между пазара и прилежащия парк, които оформят непрекъсната градска тъкан за търговия, културен живот и социални срещи. Пазарът става не само място за покупко - продажба, а и нова градска сцена - устойчива, мобилна и отворена за бъдещи трансформации.

Концепцията комбинира стратегическата геометрия на шаха с териториалната философия на играта „Го“, интегрирани в архитектурен и градоустройствен контекст.

В зоната на срещата, урбанизираната и парковата среда са сведени до своите функционални и структурни единици и създават структура, базирана на килимен, мрежови принцип. Обединени в единен растер се редуват покрити търговски полета и зелени обществени пространства, което позволява създаване на логична организация, разсредоточеност и разнообразие, гъвкавост и етапност.

II. Зониране и комуникации

Обектът е ситуиран съгласно плановото задание между обслужващите улици „Градски пазар“, „Асен Златарев“ и парка като основните подходи са от юг и север в пряка връзка с пешеходната зона и площад „Съединение“. Двата входа са акцентирани със свободни площи за събития и временни изложби и са свързани с композиционна ос, около която са решени отделните структурни единици, към които има достъп от всички посоки.

Паркирането се предвижда в цялата южна зона, като по ул. „Градски пазар“ има възможност за временно паркиране за зареждане и велопаркинг.

Усилената пешеходна настилка ще осигурява достъпна среда и позволява достъп до всички обекти на пазара в аварийни ситуации.

III. Функционално решение

Създадени са ясно определени функционални зони

1. Закрита търговска зона - двуетажна, югозапад, ЗП - 347,82 м² и РЗП - 695,64 м², която включва:

1.1. Павилион за цветя с площ 8,31 м² - 20 броя

1.2. Публични тоалетни с обща площ 60 м², които включват санитарен възел за хора с увреждания, 6 бр. санитарни възли за жени, 4 бр. санитарни възли и писоари за мъже, умивални и подходи.

1.3. Вход към административни помещения с площ 24 м²

1.4. Заведение за хранене с обща площ 90 м², което включва зала за хранене, бар-бюфет, умивалня съдове зала, тоалетни за посетители, тоалетна и битово помещение за персонала, склад и кухня.

На втория етаж са проектирани:

1.5. Администрация на пазара, включваща вертикална комуникация, фоайе, помещение за счетоводство, каса, секретар, директор, инкасатори, стая за почивка, тоалетна, техническо помещение, склад, с обща площ 320 м²

1.6. Охрана с площ 27 м²

2. Открита търговска зона - навес за продажба на стоки на открито, маси за

продажба на плодове и зеленчуци с площ 2,55 м², общо пространство 6,75 м² на маса и обща площ 594 м² за 80 броя маси.

3. Закрита търговска зона с обща площ 347,82 м², която включва:

3.1. Павилиони за търговия на промишлени битови и текстилни стоки - 10 броя с площ по 22,14 м²

3.2. Павилион за търговия на хранителни стоки 1 брой с площ 37,95 м²

3.3. Заведение за хранене с площ 73,95 м², което включва зала за хранене, бар - бюфет, умивалня съдове зала, тоалетна за посетители, тоалетна и битово помещение за персонала, склад и кухня.

4. Открита търговска зона - навес за продажба на стоки на открито - маси за продажба на промишлени, битови, текстилни стоки с площ 2,55 м², общо пространство 6,75 м² на маса и обща площ 432 м² за 56 броя маси.

5. Закрита търговска зона с обща площ 347,82 м², която включва:

5.1. Павилион за търговия на хранителни стоки - 7 броя с площ по 37,95 м²

5.2. Заведение за хранене с обща площ 73,95 м², което включва зала за хранене, бар - бюфет, умивалня съдове зала, тоалетна за посетители, тоалетна и битово помещение за персонала, склад и кухня.

6. Открита търговска зона - навес за продажба на стоки на открито - маси за продажба на мед, ядки, подправки и др. с площ 2,55 м² и общо пространство 6,75 м² на маса и обща площ 270 м² за 36 броя маси.

7. Закрита търговска зона с обща площ 235,92 м², която включва две заведения по 117,96 м². Във всеки обект има зала за хранене, келнерски офис, бар - бюфет, тоалетна за посетители, тоалетна и битово помещение за персонала, умивалня съдове зала, кухня, склад.

IV. Зелена система

Пространствената структура на обекта е свързана с парка чрез поредица от вътрешни дворове и вторични зелени центрове, в които са запазени всички съществуващи едроразмерни видове, предвидено е допълнително озеленяване, парково обзавеждане, водни ефекти, водоналивни кътове и други паркови детайли.

V. Конструкция и използвани материали

1. Откритите търговски площи ще бъдат изградени от метална конструкция с подпорни разстояния 6/9 м и модул 3/3 м, леки ефективни материали с декоративни качества, мобилни сенници, унифицирано обзавеждане и рекламни - информационни елементи.

2. Закритите търговски площи ще бъдат изградени от метална конструкция с подпорни разстояния 6/9 м, 6/6 м и модул 3/3 м, леки ефективни материали с декоративни качества, подвижни окачени фасади и мобилни прегради за трансформация на екстериор и интериор.

VI. Етапност

Всички седем функционални елемента на комплекса могат да бъдат изградени като отделни етапи.

VII. Технически и градоустройствени показатели

1. Застроена площ - 2575,38 м²

2. Разгънатата застроена площ - 3463,20 м², от които
открити търговски площи - 1836 м²
закрити търговски площи - 1627,20 м²

EXPLANATORY REPORT

I. Urban and Spatial Concept

The proposed volumetric and spatial concept aims to establish an integrated urban environment through a seamless transition and mutual functional interaction between the market and the adjacent park. Together, they form a continuous urban fabric dedicated to commerce, cultural life, and social encounters.

The market is conceived not only as a place for trade, but also as a new urban stage – sustainable, adaptable, and open to future transformations.

The concept draws inspiration from the strategic geometry of chess and the territorial philosophy of the game *Go*, integrated into the architectural and urban planning context. At the interface between the urbanized and park environment, spaces are reduced to their essential functional and structural units, generating a composition based on a carpet-like grid. Within this unified raster, covered commercial zones alternate with green public spaces, enabling logical organization, spatial dispersion, variety, flexibility, and phased development.

II. Zoning and Circulation

The site is positioned, according to the planning assignment, between “Gradski Pazar” Street, “Asen Zlatarev” Street, and the park. The primary pedestrian approaches are from the south and north, providing direct connections to the pedestrian zone and *Saedinenie* Square.

Both entrances are emphasized with open forecourts designed for public events and temporary exhibitions, and are linked by a compositional axis around which the structural units are arranged, accessible from all directions.

Parking is concentrated in the southern part of the site, with designated short-term spaces for loading and bicycle parking along “Gradski Pazar” Street.

Reinforced pedestrian pavements ensure universal accessibility and allow emergency vehicle access to all market facilities.

III. Functional Organization

The project defines clearly articulated functional zones:

1. Enclosed commercial zone – two storeys, southwest sector,
 - Built-up area: 347.82 m²
 - Gross floor area: 695.64 m²
 - Program:
 - 20 flower pavilions, each 8.31 m²
 - Public restrooms, 60 m² total, including accessible WC, 6 female WCs, 4 male WCs with urinals, washbasins, and circulation areas
 - Entrance hall to administrative premises – 24 m²
 - Food establishment – 90 m², including dining hall, bar-buffet,

dishwashing room, customer restrooms, staff service room and WC, storage, and kitchen

- *Second floor:* Market administration – 320 m² (including vertical circulation, lobby, accounting office, cash desk, secretary, director, collector offices, staff lounge, WC, technical room, and storage); Security office – 27 m²

2. Open commercial zone – sheltered stalls for fresh produce,
 - Stall area: 2.55 m²
 - Net stall unit area: 6.75 m²
 - Total: 594 m² for 80 stalls
3. Enclosed commercial zone – 347.82 m², including:
 - 10 pavilions for industrial, household, and textile goods – 22.14 m² each
 - 1 pavilion for food products – 37.95 m²
 - Food establishment – 73.95 m² (dining hall, bar-buffet, dishwashing room, customer WC, staff service room and WC, storage, kitchen)
4. Open commercial zone – sheltered stalls for industrial, household, and textile goods,
 - Stall area: 2.55 m²
 - Net stall unit area: 6.75 m²
 - Total: 432 m² for 56 stalls
5. Enclosed commercial zone – 347.82 m², including:
 - 7 pavilions for food products – 37.95 m² each
 - Food establishment – 73.95 m² (dining hall, bar-buffet, dishwashing room, customer WC, staff service room and WC, storage, kitchen)
6. Open commercial zone – sheltered stalls for honey, nuts, spices, and related goods,
 - Stall area: 2.55 m²
 - Net stall unit area: 6.75 m²
 - Total: 270 m² for 36 stalls
7. Enclosed commercial zone – 235.92 m², comprising two restaurants of 117.96 m² each,
 - Each including dining hall, waiter's station, bar-buffet, customer WC, staff service room and WC, dishwashing room, kitchen, and storage

IV. Landscape and Green System

The spatial structure of the complex is closely connected to the adjacent park through a sequence of inner courtyards and secondary green nodes. All existing large-scale trees are preserved. The design provides for additional landscaping, park furniture, water features, drinking fountains, and other landscape elements.

V. Structure and Materials

1. Open commercial areas – steel structure with spans 6/9 m and grid module 3/3 m, clad with lightweight, efficient materials of decorative quality; mobile shading devices; standardized furniture; unified advertising and information elements.
2. Enclosed commercial areas – steel structure with spans 6/9 m and 6/6 m, grid module 3/3 m; lightweight, efficient, and decorative materials; movable suspended façades; flexible partitions allowing interior and exterior transformation.

VI. Phasing

All seven functional components of the complex are designed for independent or sequential construction in distinct implementation stages.

VII. Technical and Planning Indicators

- Built-up area (BUA): 2,575.38 m²
- Gross floor area (GFA): 3,463.20 m², of which:
 - Open commercial areas: 1,836 m²
 - Enclosed commercial areas: 1,627.20 m²