ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 55 2022 Брой Issue 3

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

Получена: 23.06.2022 г.
Приета: 21.07.2022 г.

ПРОБЛЕМИ НА ГРАДСКОТО ПЛАНИРАНЕ В УСЛОВИЯТА НА ДЕМОКРАТИЧНО УПРАВЛЕНИЕ И ПАЗАРНА ИКОНОМИКА В БЪЛГАРИЯ, ПО ПРИМЕРА НА ГРАД СОФИЯ

В. Симеонова[1], В. Манева[2]

Ключови думи: *градско планиране, селищни елементи, функционални системи, методика за оценка, пространствени характеристики*

РЕЗЮМЕ

Градското планиране е процес, повлиян от редица фактори, сред които природни, антропогенни, социално-икономически, нормативни, управленски и пр. Тяхното динамично изменение и взаимодействие пряко рефлектира върху сравнително статичната градската среда, нейната устойчивост, утилитарност и естетика.

Проследяването на историческото развитие на гр. София разкрива социално-икономическите, нормативните и пространствените изменения, настъпили в столицата, и е основа за разработване на методика за оценка на селищни елементи за различни функционални системи. Тази методика оценява приложимостта на устройствените разработки (ОУП/ПУП), спазването на нормативните изисквания при проектирането на селищните елементи и възможността за изграждане на комплексно устроена среда. Апробацията на методиката върху избрани територии от София, включващи всички функционални системи, показва необходимост от прецизиране и усъвършенстване на нормативните условия и управленските подходи в организацията на градското планиране с оглед удовлетворяване на публичния и частния интерес.

[1] Виргиния Симеонова, гл. ас. д-р урб., кат. „Градоустройство", УАСГ, бул. „Хр. Смирненски" № 1, 1046 София, e-mail: simeonova_far@uacg.bg

[2] Ваня Манева, гл. ас. д-р арх., кат. „Градоустройство", УАСГ, бул. „Хр. Смирненски" № 1, 1046 София, e-mail: maneva_far@uacg.bg

1. Въведение

Настоящата статия е резултат от **научен проект 253/21 към ЦНИП при УАСГ**. Колективът, участвал в проекта, е в състав: гл. ас. д-р урб. Виргиния Симеонова – ръководител, гл. ас. д-р арх. Ваня Манева, арх. Теодор Мирчев, арх. Мартин Митков, урб. Веселина Милева, к. арх. Радослав Георгиев.

Основен акцент на научния проект е разработването на **методика за оценка на пространствени характеристики** на селищни елементи (имоти, квартали, улици, кръстовища, комуникационни възли и площади) в различните функционални системи (обитаване, труд, рекреация, обслужване, комуникации) на градската среда. Обхватът на разглежданите територии е в рамките на град София, където могат да бъдат изследвани различни като периодика на планиране и изграждане територии, както и като функционално съдържание и мащаб.

Развитието на българските селища и по-конкретно на София в **периода 50-те – 80-те години на XX век** се извършва в условията на социалистическо управление, държавна планова икономика и превес на публичната собственост в следствие на проведената през 1947 г. национализация. Планирането на селищата се основава на Закона за изграждане на населените места (1944 г.), на базата на който се разработват редица регулационни и застроителни планове. По-късно се приема Закон за териториално и селищно устройство (1973 г.), който става основен действащ нормативен акт за устройство на територията.

След 1989 г. с преминаването към демократично управление и пазарна икономика се променя собствеността и следват процеси на реституция и приватизация. Влиза в сила Законът за устройство на територията (2001 г.), който до голяма степен е базиран на неясна концепция, без да регламентира основните цели, икономическата целесъобразност и устойчивост на планирането. Чрез него се дава равноправие между трите вида собственост, което възпрепятства комплексното планиране и провеждането на общозначимите градски дейности. Всяка инвестиционна инициатива е отделна, сама по себе си, и много често без съгласуваност с околните територии и визията за развитие на града.

Вследствие на това в периода **след 90-те години на XX век цялостно планиране за развитие на селищата не се провежда**. Това води до фрагментарност на устройствените решения, липса на ясна пространствена концепция, липса на икономическа обосновка на целесъобразността на пространствените решения, нарушен баланс в публичните и индивидуалните функции в селищата, екологични, социални и естетически последици. Страната значително изостава и в прилагането на доказани успешни европейски подходи и принципи за планиране на развитието на селищата (енерогоефективен урбанизъм, екологичен урбанизъм, place making в публичните пространства, градско обновяване, конверсия, споделени пространства и транспорт и пр.).

2. Исторически обзор на пространственото развитие на София след Освобождението (1879 г.)

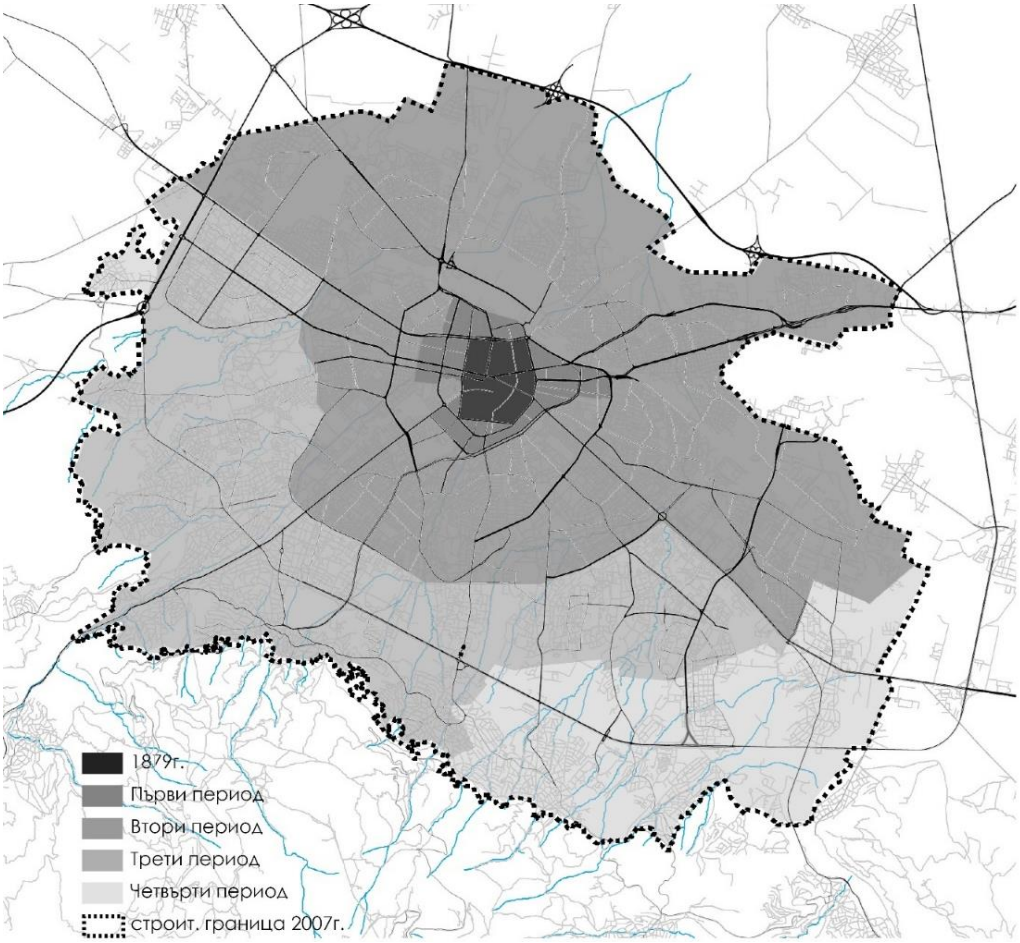
Проучвателните дейности включват изследване на демографски, административни, нормативни, устройствени и градоустройствени аспекти в развитието на София.

Демографските аспекти са свързани с динамиката на населението в столицата и целят установяване на тенденции и закономерности между броя на населението и пространственото развитие на града. Административните аспекти проследяват влезлите в сила укази и актове за трансформация на София, касаещи нейното териториално развитие. Нормативните аспекти изясняват действащата в даден етап законодателна уредба

и нейното влияние в областта на планирането и устройството на територията. Устройствените аспекти са свързани с разработените и утвърдени планове – ОГП/ОУП, които проследяват пространственото развитие и функционалното зониране на територията. Градоустройствените аспекти проследяват проведените ЗРП/ПРЗ и създаването на важни и характерни за периодите публични пространства, ансамбли, сгради и архитектурни стилове.

Осмислянето на посочени аспекти и процеси в тяхното единство и взаимосвързаност са предпоставка за формиране на диагноза за състоянието на устройственото планиране и пространственото развитие на София.

Установени са **4 основни периода в развитието на столицата (фиг. 1).**



Фиг. 1. Териториално нарастване на София през различните периоди на устройство [1 – 4]

Първият период – от Освобождението до войните от 1912 – 1919 г., е свързан с изработката на кадастрални и регулационни планове (Амадие, Начев, Бартел) [4], които очертават първоначалния скелет на града. До този момент единственият закон в сферата на планирането и градоустройството е Законът за благоустройство на населените места (1897/1912 г.). Строителството е насочено предимно към представителни сгради, които оформят важни площадни пространства от града. Този период е с най-силно приложение на предвижданията на плановете.

Вторият период – между двете Световни войни (1919 – 1939/45 г.) – е свързан с овладяване на устройствения хаос, породен от бързите темпове на нарастване на града. Разработените планове само „регистрират“ новоприсъединените към столицата територии. В нормативно отношение няма съществени изменения. Продължава строителството на знакови по-мащабни структури и обеми, с които се подменя пространственият облик на града. В края на периода се създава стратегия за развитие на София, а заедно с нея и Закон за застрояване на София (1934). Изработва се задание за Общ градоустройствен план, който се възлага на Мусман [4]. Новият план утвърждава идеи, следвани от всички следващи устройствени разработки. Въвеждат се радиално-кръгова улична мрежа, зелени клинове, централна градска част, жилищни и индустриални зони, обществени пространства и др. Заедно с ОГП се приема и закон за приложението му.

Третият период – от 1945 г. до 1989 г. – е свързан с нови ОГП (Тонев, Митов, Нейков) [4], в които идеята за полицентризъм присъства в почти всеки план. Провеждат се множество конкурси за обемно-устройственото решение на центъра на София. Започва строителството на жилищни комплекси, а по-късно и на жилищни райони със свободен план, изградени по индустриален способ. В края на етапа се приема Закон за териториално и селищно устройство (1973 г.) и Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (1977 г.) към него. През 1979 г. се окомплектова генерален план на София, който в последствие се актуализира през 1985 г.

Четвъртият период – след 1989 г. до наши дни – е свързан с изработването на нов Общ устройствен план на София и последвалото му изменение през 2007 г. [4]. С него е въведена ясна йерархизация на градските центрове, изяснена е транспортно-комуникационната система в нейната цялост, като радиално-кръгова мрежа, съхранени са зелените клинове, планирани от времето на Мусман. С промяната в социално-икономически и управленски аспект са приети и нови нормативи – Закон за устройство на територията (2001 г.), Наредба № 5 се трансформира в наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (2003 г.) и нова Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове (2001 г.). С изменението на ОУП са приети и Закон за устройство и застрояване на Столична община (2007 г.). Въпреки устройствения план периодът е белязан от бурно стихийно развитие, повлияно единствено от реализиране на инвестиционни интереси, допуснати с частични изменения на ПУП-ПРЗ за отделени имоти, липса на адекватни устройствени, нормативни и социално-икономически механизми за въвеждане на добра пространствена организация в изграждането на столицата в отговор на непрекъснато нарастващото ѝ население. Последната цялостна градоустройствена инициатива е ПУП-ПРЗ за Западно направление (2005 г.).

Основните **планове за София** са изработени като **модели за пространствено развитие**, но вследствие на глобални и локални процеси, кризи и рецесии преустановяват своето приложение, което обезсмисля техните предвиждания, а с това – и приложението им. Може да се установи следният порядък и периодика на поведение в процеса на приложението на плановете: период на целенасочено приложение на плана; настъпване на непредвидено събитие и/или криза; бърза, стихийна и безсистемна подмяна на станалите неактуални предвиждания на плана с частични изменения, понякога в конфликт с цялостната идея на плана; период, в който отсъствието на актуален план се схваща като удобство за управлението и при който се реализират идеи извън възможностите на плана и често несъответстващи на нормативите; нарастване на проблемите в пространствено, социално-икономическо и естетическо направление на града до степен на криза, обусловена от липсата на план; обществено осмисляне на кризисното състояние и начало на действия по изготвяне на нов актуален план [5 – 7].

3. Методика за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи в различни функционални системи

Цел на предложената методика е да създаде **теоретико-приложен апарат за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи в различни функционални системи**. Задачите на методиката са:

- да провери дали се спазва йерархичната съподчиненост в предвижданията на устройствените планове от по-високо към по-ниско ниво (в частност от ОУП към ПУП);
- да отчете дали заложените параметри на селищните елементи в плановете (ПУП) дават възможност за реализиране на функциите (застрояване, транспорт, благоустройство и други) според съвременните изисквания;
- да анализира състоянието на селищните елементи като възможност за реализиране на комплексно устроена среда.

Изведените чрез приложението на методиката характеристики, конфликти и нарушения биха били основа за разсъждения в посока на бъдещи предложения за усъвършенстване на нормативната уредба, устройствената практика в областта на разработване на ОУП и ПУП, както и формулиране на нови теоретико-приложни принципи за пространствено планиране на урбанизираната среда.

Предложената методика обхваща критерии за оценка на **пространствени характеристики** на **селищни елементи** по **функционални системи**.

Пространствените характеристики са онези аспекти на средата, които са свързани с човешкото възприятие или така наречения „човешки мащаб“ в градската среда, както и нейната утилитарност или връзката между функционалната принадлежност и обемно-пространственото изграждане. Те са свързани с мащабните съотношения:

- плът – пространство;
- силует – зрителен хоризонт;
- визуален коридор – визуална доминанта;
- функция – обем;
- цвят – форма.

Под термина **„селищни елементи“** се разбира:

- имоти: ПИ – поземлени имоти – част от територията на страната, включително и трайно покритата с вода, с граници съобразно правото на собственост и УПИ – поземлен имот, за който има влязъл в сила ПУП-ПРЗ;
- квартали – част от урбанизираната територия, ограничена с улици или улици и селищни граници;
- улици – част от урбанизираната територия, предназначена да провежда градското движение и транспорт;
- кръстовища и комуникационни възли: кръстовища – мястото в урбанизираните територии, където две или повече улици се пресичат, вливат или отделят на едно ниво; комуникационни възли – мястото в урбанизираните територии, където две или повече улици се пресичат на различни нива;
- площади – част от урбанизираната територия с концентрация на обществена дейност и наличие на многообразие от функции съобразно човешките дейности.

Комбинацията от тези пет основни селищни елемента поражда различните селищни структури, техния облик и специфичен характер в населените места. Всеки от тези селищни елементи попада в различни функционални зони. Функционалното зониране се въвежда с Атинската харта на Льо Корбюзие от 1933 г. като монофункционално със системите обитаване, труд, рекреация и свързващите ги комуникации. С динамиката в социално-икономическите отношения в края на XX век се преминава към полифункционално зониране и въвеждане на 5 основни системи – обитаване, труд, рекреация, обслужване и свързващите ги комуникации. Днес все по-трудно откриваме белези на „чисти“ функционални зони, но въпреки това при съставянето на устройствените разработки – ОУП/ПУП функционалното зониране е основен елемент на устройствените концепции.

Функционалните системи в урбанизираните територии биват:

- обитаване – включва всички територии за постоянно и временно обитаване – Жм, Жс, Жг, Жк и Ов – според нашето законодателство и в точност за София – Жм, Жм1, Жм2, Жм3, Жс, Жг, Жк и Жв според ЗУЗСО;
- труд – включва всички територии за производство – Пч, Пп, Пв – според нашето законодателство и в точност за София – Пп, Пс, Пмс, Птп, Тди;
- рекреация – включва всички територии за отдих и рекреация – Ок, Ов, както и зелената система и териториите за спорт и атракции – Оз и в точност за София Оз1, Оз2, Зп, Тго, Тзв, Тзсп, Тгп, Тдр, Са1, Са2, Тск според ЗУЗСО;
- обслужване – включва централните зони и обособените центрове, както и елементите на социалната инфраструктура – Ц, Смф, Оо и в точност за София Ц, Ц1, Ц2, Ц3, Смф, Смф1, Смф2, Оо според ЗУЗСО;
- комуникации – включва територии за линейни и площни елементи на транспортна и техническа инфраструктура.

Предложената методика се фокусира върху изследване на територии от системите: обитаване, труд, рекреация и обслужване и не включва оценка на система комуникации поради нейната специфика и необходимост от експерти в направление транспорт.

В предложената методика се съдържат следните **типове критерии**, които имат отношение към формирането на пространствената среда:

- **Нормативни** – съобразени с действащата нормативната уредба в сферата на устройственото планиране и проектиране (ЗУТ, Наредба № 7, Наредба № 8) в България и специализираната за Столична община (ЗУЗСО (2007), Наредба за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община (2007), Наредба за градската среда на Столична община (2020)).
- **Устройствени** – въведени с приети устройствени планове ОУП/ПУП, конкретно за София.
- **Теоретико-приложни** – свързани с изведени теоретични принципи за оразмеряване на пространствената среда, мащабни съотношения, градски стандарти, разписани в научната литература като водещи принципи за формиране на пространствената среда или приложени в някои от устроените територии в Европа и частично застъпени в България, считани за образци в обемно-пространственото изграждане и функционалното зониране [8, 9].

Критериите в методиката са в **два аспекта** – даващи характеристика на елемента и даващи оценка на елемента. Чрез тях може да се проследи дали конкретният селищен елемент е планиран и проектиран съобразно нормативната уредба, отговаря на плановите документи и предоставя възможности за целесъобразно устройство.

Скалата за оценка на отделните критерии се ранжира по следния начин:

- при нормативно заложените критерии – разпада се спрямо посочените в конкретния законодателен акт параметри (между 3 и 5 позиции);
- при устройствени критерии – отчита се степента на изпълнение на дадения план (между 3 и 5 позиции);
- при теоретико-приложните – отчита се степента на застъпеност на критерия (в 3 позиции).

Фиг. 2. Методика за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи при различни функционални системи

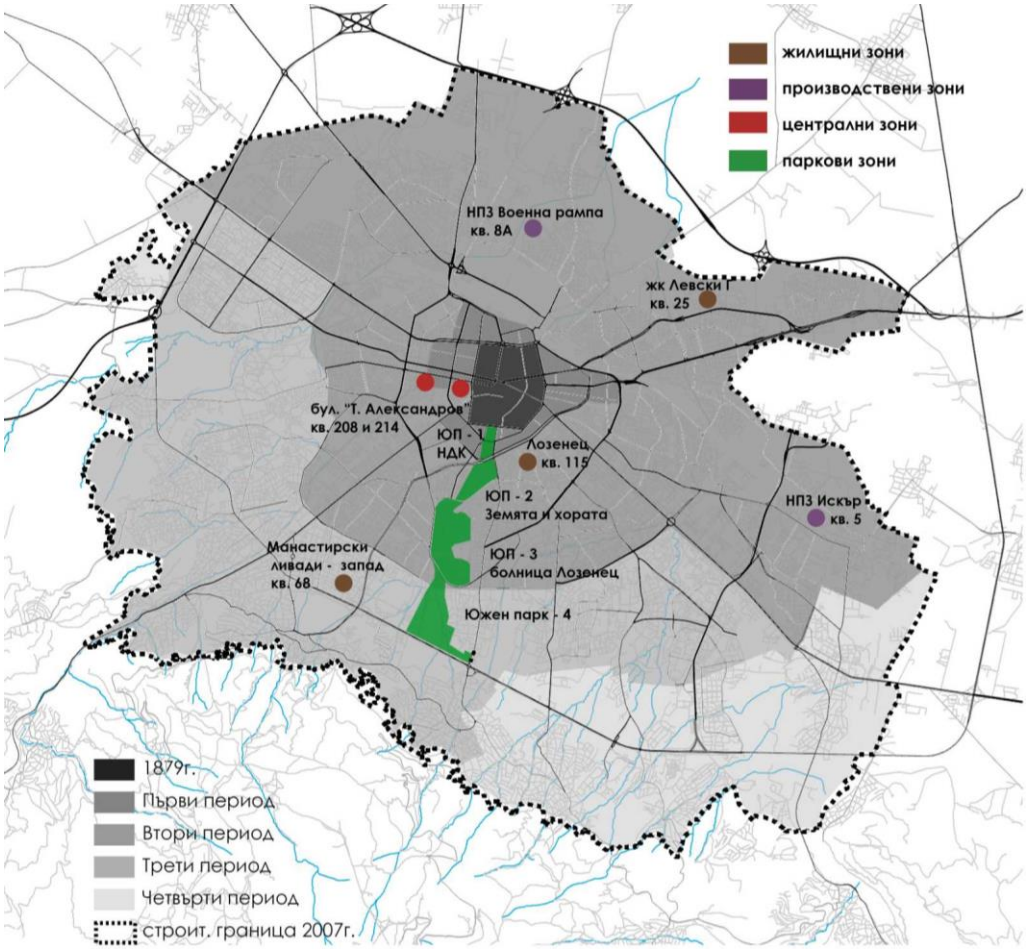
Съвременните инструменти за пространствено планиране в България се базират на **предвижданията в ОУП и ПУП**. Методиката акцентира върху пространствените фактори, които се постигат чрез приложението на тези планове. Тя изследва дали така регламентираните разработки осигуряват адекватна възможност за организиране на подходящо устройство на средата. Именно тези планове отразяват и нормативните изисквания към устройството на градската среда. Поради спецификата на проблема с пространственото планиране и нейната обхватност, с методиката не се отчитат други важни фактори за планирането като социално-икономически аспекти, управленски аспекти и други, които пряко влияят в организирането на пространствената среда. Тяхното изключване е необходимо, за да се изследва целево въздействието на нормативно-устройствената рамка в пространственото развитие на градовете у нас.

Методиката се фокусира в изследването на **територии в рамките на София**. Този обхват дава възможност за изследване на разнообразни функционални зони, формирани през различните исторически периоди, при различни социално-икономически и политически системи, както и при прилагане на различни нормативи в устройственото планирани които имат пряко отношение към проектирането на селищните елементи в тях.

Методиката за оценка е адаптирана към спецификите на всяка една функционална система, за да отрази най-точно пространствените характеристики на селищните елементи в средата и да изведе нейните съществени проблеми, конфликти и нарушения.

4. Приложение на методиката върху територии от София

Методиката за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи в различни функционални системи е приложена върху конкретни квартали и структури от територията на град София (фиг. 3). Всяка от посочените територии е избрана поради конкретна специфика и отговаря на предварително зададени критерии.



Фиг. 3. Приложение на методиката за оценка върху конкретни територии от София

Система обитаване обхваща приложението на методиката в три различни жилищни структури – жилищен микрорайон с панелни блокове (кв. 25, Левски Г), жилищна структура с дворищна регулация от улично-квартален тип с еднофамилни къщи (кв. 115, Лозенец) и новоразвиваща се жилищна структура от смесен тип със затворени комплекси, апартаментни сгради в отделни УПИ и т.н. (кв. 68, Манастирски ливади – запад).

Система труд обхваща приложението на методиката в две различни производствени зони – едната е съществуваща производствена зона, планирана в периода на планова икономика и национализирана собственост върху терените като индустриален комплекс с частично функциониращи предприятия днес и възможност за преструктуриране (кв. 8А, НПЗ Военна рампа), и друга в новоразвиваща се производствена зона, изграждаща се в самостоятелни УПИ (кв. 5, НПЗ Искър).

Система обслужване обхваща приложение на методиката в две зони – централна и смесена многофункционална. Първата е част от обхвата на проектите за „западното направление“ по бул. Тодор Александров и намерението за формиране на „нова порта“ на София (кв. 208), а втората е в обхвата на проектите за обемно-устройствено проучване за развитието на ЦГЧ (кв. 214).

Система рекреация обхваща приложение на методиката в озеленени територии. Изследван е един от най-компрометирания във времето „зелен клин“ на София, планиран по времето на Мусман и пазен във всеки един от следващите устройствени планове – Южен парк с 4-те части.

Съществуващите инструменти от пространственото планиране, а именно ОУП и ПУП често са в конфликт, а не в йерархична съподчиненост. До голяма степен с ПУП не се детайлизират и изясняват заложените в ОУП устройствени зони и параметри, а напротив, получават се функционални или нормативни несъответствия. Има големи разминавания между предвидена регулация, кадастрален план и кадастрална карта, които пораждат неизяснени ситуации относно собствеността на имотите. Непроведената регулация и липсата на отчуждителни процедури са довели до загуба на предвидени с ОУП публични пространства, които най-често са трансформирани в жилищни. С възможността да се разработват ПУП за едно УПИ („на парче“) се налага трайна тенденция на хаос в пространствената организация и липса на цялостна визия за формирането на уличен силует.

В оценените чрез методиката примери се установява, че с предвидената регулация не може да бъде осъществено застрояването с дадена функция. От една страна площта на УПИ, а от друга формата или лицето не осигуряват възможности за целесъобразно застрояване. В част от примерите предвиденото застрояване е в конфликт със съществуващото. Налице са случаи с допуснато застрояване, което не отговаря на изискуемите норми по ЗУТ. Допускането на строителство в равнината под 45° до височина 4,5 m над допустимата често нарушава възможностите за формиране на уличен силует и естетика в архитектурата на сградите. Регистрирани са случаи, в които една сграда попада в различни УПИ (при производствените територии), което затруднява нейното ефективно ползване.

Във всички примери се установява липса на възможност за осигуряване на паркиране в рамките на УПИ, а също и на възможност за озеленяване в рамките на УПИ при изпълняване на максимално допустимите показатели на застрояване. Възможността растителността да участва във формирането на уличния силует е трайно пренебрегната.

Много често предвидените улични пространства не отговарят на капацитета на съществуващия трафик. В примерите за производствени зони се установява липса на възможност за провеждане на разделни потоци на движение, което е важна особеност за целесъобразност на средата за труд. В габарита на уличното пространство често не е отчетен пешеходният трафик и в почти всички ситуации няма предвидено пространство за озеленяване, за осветление или за други елементи на градския дизайн. Изобилстват случаите, в които не са проведени мерки за осигуряване на достъпна среда, дори и в примерите от централните градски части (ЦГЧ).

В проучените примери се регистрира трайна липса на площадни пространства в плановете за регулация. Този селищен елемент е напълно изчезнал в съвременните регу-

лационни планове, резонирайки в монотонност на пространствената среда. Липсата на площади носи и негативни последици върху формирането на общностни отношения и разработването на публични пространства в градската среда.

Парковите пространства, макар и заложени в ОУП, са застрашени от големия инвестиционен натиск за строителство при липса на отчуждителни процедури и управленска намеса. В планираните и изградените преди 1989 г. паркове има по-цялостно формирана среда. В останалите части от зелените клинове няма изградена алейна мрежа и зони за пасивен и активен отдих, както и организация на растителността.

5. Заключение

Фокусът на темата е върху градското планиране и по-конкретно върху оценката на състоянието на селищните елементи в различните функционални системи и възможността да се формира цялостна пространствена среда. За тази цел е създадена **методика за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи**, чиито показатели са подбрани спрямо приложението им в различни функционални системи. В методиката са включени критерии от нормативно, устройствено и теоретико-приложно естество. Методиката е апробирана върху подбрани територии от град София. Чрез нейното приложение и съставени изводи е формулирана диагноза на текущото пространственото развитие на столицата.

В заключение може да се обобщи, че са установени проблеми от правно-нормативно, управленско и естетическо естество, които пряко рефлектират върху организацията на пространствената среда. Всички те са свидетелство, че инструментите за пространствено планиране (ОУП и ПУП), както и нормативната уредба, се нуждаят от прецизиране и усъвършенстване с цел по-добро планиране и организация на територията в контекста на потребностите и изискванията на всички участници в градския процес.

Благодарности

Настоящата научноизследователска разработка по договор 253/2021 е подкрепена финансово от Центъра за научни изследвания и проектиране при УАСГ.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Devedjiev, M.* Kratka istoriq na selishnoto razvitie po bulgarskite zemi. Otechestven front, Sofiq, 1979.

2. *Genchev, H.* Sofiq mislena v prostranstvoto i otvyd vremeto. Fonadaciq EHG, Sofia, 2012.

3. *Jeleva-Martins, D., Furkov, J.* Istoriq na bulgarskoto gradoustroistvo XIX – XX vek. Valentin Traqnov, Sofia, 2009.

4. Prostranstveni danni i ustroistveni planove: NAG – SO, NCTR, OP SOFIA PLAN.

5. *Aleksandrov, A.* Prehodniqt period v gradoustroistvoto. Institut za modernostta, Sofiq, 2006.

6. *Velinova, Z, Nachev, I.* Sofiq i balkanskata modernist. Riva, 2016.

7. *Nikiforov, I., Nikiforova, M.* Gradoustroistvoto v Bulgariq prez XX – XXI vek w konteksta na evropeiskoto. Sofiq, Slavena, 2016.

8. *Landry, Ch.* The Art of City Making, Earthscan, London, 2008.

9. *Samuels, I., Panerai, P., Castex, J., Depaule, C.* Urban forms, London NY, Routledge, 2004.

PROBLEMS OF URBAN PLANNING IN THE CONDITIONS OF DEMOCRATIC GOVERNANCE AND MARKET ECONOMY IN BULGARIA, WITH THE EXAMPLE OF SOFIA CITY

V. Simeonova[1], V. Maneva[2]

Keywords: *urban planning, town planning, settlement elements, functional systems, assessment methodology, spatial characteristics*

ABSTRACT

Urban planning is a process influenced by a number of factors, including natural, anthropogenic, socio-economic, regulatory, managerial, etc. Their dynamic change and interaction directly reflect on the relatively static urban environment, its sustainability, utilitarianism and aesthetics.

The paper traces the historical development of Sofia in the context of the socio-economic, regulatory and spatial changes that have occurred in the capital. A methodology has been developed for the assessment of settlement elements for different functional systems, which assesses the applicability of development plans, compliance with regulatory requirements in the design of settlement elements and the possibility of building a complex environment. The testing of the methodology on selected territories of Sofia, including all functional systems, shows the need to refine and improve the regulatory conditions and managerial approaches in the organization of urban planning in order to meet the public and private interests.

[1] Virginiya Simeonova, Chief Assist. Prof. Dr. Urb., Dept. “Urban Planning”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: simeonova_far@uacg.bg

[2] Vanya Maneva, Chief Assist. Prof. Dr. Arch., Dept. “Urban Planning”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: maneva_far@uacg.bg