



Получена: 03.01.2023 г.

Приета: 27.02.2023 г.

ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА В ПЛАНИРАНЕТО НА ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ В ГРАД СОФИЯ

В. Манева¹, В. Симеонова²

Ключови думи: устройствено планиране, жилищни територии

РЕЗЮМЕ

Урбанистичното развитие на град София е свързано с казуси, дължащи се на различни предпоставки. Сред основните проблеми на териториалното планиране е преминаването от планова към пазарна икономика на държавното управление, както и последващите процеси, свързани с определяне на собствеността. Появяват се урбанистични предизвикателства във връзка с ефективното прилагане на устройствените планове и съответно – създаването на пълноценно развиващи се общности, в условията на европейските и световните тенденции към устойчиво градско развитие.

1. Въведение

Предпоставка за настоящата статия е **проведено научно изследване** по проект 253/21 към ЦНИП – УАСГ, в който е разработена **методика за оценка на пространствени характеристики** на селищни елементи (имот, квартал, улица, кръстовище, площад) в различните функционални системи (обитаване, труд, рекреация и обслужване). **Резултатите от приложението на методиката в система обитаване**, обект на настоящата статия, доказват сериозни несъответствия в устройствените разработки на София (ОУП и ПУП), които поставят редица предизвикателства пред съвременното планиране и развитие на жилищните територии.

¹ Ваня Манева, д-р арх., кат. „Градоустройство“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: v.maneva_far@uacg.bg

² Виргиния Симеонова, д-р урб., кат. „Градоустройство“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: simeonova_far@uacg.bg

Урбанистичните предизвикателства са свързани с ефективното прилагане на устройствените планове и съответно – създаването на качествен градски пейзаж, в условията на европейските и световните тенденции към устойчиво градско развитие.

Жилищните нужди в столицата са в непрекъснат растеж от 1990 г. до днес и водят до необходимост от усвояване на нови територии. За този период, от около 30 години, нормативната уредба, както и устройствените планове, претърпяват не малко промени. Пазарният принцип се оказва определящ при формирането на новоформираните жилищни зони, особено в периода преди приемането на Закона за устройство на територията през 2001 г. и преди приемането на Общия устройствен план на София през 2009 г. Съществуващите жилищни комплекси, планирани съобразно принципите на Атинската харта за териториално разделяне на функционалните системи (обитаване, обществено обслужване, труд, отдих и спорт), се нуждаят от реструктуриране, за да отговорят на съвременните тенденции за устойчиво градско развитие, което предполага смесено ползване на териториите.

Масовото строителство на апартаментни сгради в утвърдените с ОУП вилни зони в южните територии („Драгалевци“, „Симеоново“, „Бояна“) на София подменят техния характер, силует, мащаб и функционалната им принадлежност. Част от строителството се реализира върху зелените клинове на града, които на места са безвъзвратно загубени.

Строителството на затворени комплекси продължава и това води до засилена градска перфорация и до появата на „луксозни гета“ (район „Витоша“).

Наблюдава се стремеж към високо жилищно и офисно строителство, като често пъти новите пунктови сгради не са съобразени с градския силует („Златен век“) и затварят визуални коридори, вместо да създават нови такива. Част от високите сгради са локализиращи в територии, планирани като паркови („Милениум център“).

Интензивни строително-инвестиционни процеси обхващат южните територии на София, заключени между южния околоръстен път и 2-ия градски ринг („Малинова долина“, „Кръстова вада“, „Манастирски ливади“). Строителството изпреварва многократно планирането (създаването на цялостни ПУП-ПРЗ). Въпреки заложените в ОУП-2009 г. територии за социална инфраструктура (училища, детски градини, здравни заведения, спортни терени и др.) не се провеждат отчуждителни процедури и тези терени биват застроявани с жилищни сгради. Значителен е контрастът и в обемно-пространственото и архитектурно-художественото им оформление поради липса на цялостен план (ПРЗ) и норми, свързани с естетиката на средата.

Строителството в междублоковите пространства на жилищни комплекси („Младост“, „Люлин“, „Овча купел“, „Левски“, „Надежда“ и др.) продължава да се провежда в конфликт със съществуващото застрояване. Опитите за реструктурирането им не решават устройствени проблеми, а водят до формиране на отделни УПИ и трансформирането на вътрешните алеи в улици, без възможност за постигне на нормативните изисквания за озеленяване, паркиране, ослънчаване и пр.

Непрекъснато се провеждат частични изменения на приетите цялостни планове, които водят до фрагментарност.

В централните градски части и контактните им зони, където цените на имотите са в непрекъсната възходяща линия, се наблюдава подмяна на съществуващите еднофамилни сгради, свободностоящи или свързани в отделни УПИ, с нови апартаментни сгради (постигащи максимално РЗП).

Всички тези очевидни тенденции и негативни характеристики провокират научния екип в създаване на методически апарат, с който да бъдат **установени и регистрирани качествено и количествено показатели, индикиращи за предизвикателствата пред съвременното планиране на система обитаване и в частност – жилищните територии.**

2. Методика за оценка на пространствени характеристики на жилищните територии – критерии за оценка

Разработената (в цитирания по-горе научен проект) Методика за оценка на пространствени характеристики на жилищните територии в град София е съставена от **три типа критерии за оценка: нормативни, устройствени и теоретико-приложни**. Те включват **количествени и качествени показатели**, измерващи действието на съответния критерий. Скалата, по която се отчита до каква степен е постигнат конкретният показател се разпределя от 3 до 5 степени. При нормативните критерии се отчита влиянието на конкретния законодателен акт с параметри между 3 и 5 позиции. При устройствени критерии се отчита степента на изпълнение на дадения план между 3 и 5 позиции и при теоретико-приложните се отчита степента на приложение на критерия в 3 позиции. По този начин се проследява дали конкретният селищен елемент (имот, квартал, улица, кръстовище, площад) е **планиран и проектиран съобразно нормативната уредба, изпълнен е и отговаря на предвижданията на плановите документи и предоставя възможности за целесъобразно и хармонично обемно-устройствено изграждане**.

Пространственото планиране е сложен, комплексен процес и затова обхващат на разработката **не се фокусира върху социално-икономически, управленски и други важни фактори**, които също имат значителен ефект върху формирането на урбанизираната среда. Респективно, тези фактори не са част от разработената методика. **Изследването е проведено целево върху въздействието на нормативно-устройствената рамка в обемно-пространственото развитие на град София**.

Методиката за оценка на пространствени характеристики на жилищните територии съдържа следните **критерии** за отделните селищни елементи, дефинирани за система „Обитаване“, по които са оценени подбрани жилищни зони в град София (табл. 1).

Таблица 1. Критерии за оценка на пространствени характеристики на селищните елементи в жилищни територии

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ОБИТАВАНЕ	ИМОТ	площ
		форма
		релеф
		лице
		дълбочина
		изложения (лице)
		предназначение ОУП
		предназначение ПУП
		съответствие на КП и КК
		съответствие на КК и ПР
		проведена регулация
		собственост
		достъп до улична/алейна мрежа
		начин на застрояване
		характер на застрояване
		изискуеми отстояния на основното застрояване
		изискуеми отстояния на допълващото застрояване
съществуващо основно застрояване и ново основно застрояване		

		съществуващо допълващо застрояване и ново допълващо застрояване
		функция на допълващо застрояване
		параметри на застроения обем
		параметри на застроения обем – издатини и кули
		паркиране в рамките на имота
		озеленяване в рамките на имота
		наличие на НКЦ
		състояние на НКЦ

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ОБИТАВАНЕ	КВАРТАЛ	площ
		форма
		релеф
		дължина
		дълбочина
		изложения (направление на дългата ос)
		предназначение ОУП
		предназначение ПУП
		съответствие на КП и КК
		съответствие на КК и ПР
		проведена регулация
		собственост
		достъп до улична/алейна мрежа
		начин на застрояване
		характер на застрояване
		уличен силует
		съжителство на функциите в квартала
		съжителство на съществуващо, на ново застрояване и НКЦ
паркиране в рамките на квартала		
мерки за достъпна среда		
озеленяване в рамките на квартала		
участие на растителността в силуета		
наличие и състояние на НКЦ		
информационни табели, реклама		

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ОБИТАВАНЕ	УЛИЦИ	клас по ОУП
		клас по ПУП
		съществуващ напречен профил: платно за движение, тротоар
		съществуващ надлъжен профил
		проведена регулация и завършени отчуждителни процедури
		поема ли автомобилния трафик (по ТМ)
		поема ли пешеходен трафик (по ТМ)
		МОПТ: линии, спирки
		прилежащи територии с предназначение по ОУП
		прилежащи територии с предназначение по ПУП
		паркиране: напречно, надлъжно, в джоб

		допълнителни елементи: рекламни табели, знаци, паркинг елементи
		съществуваща и предвидена ТИ: подземна и надземна
		проведени мерки за достъпна среда
		настилки: на тротоар, на платно за движение
		улично озеленяване
		улично осветление
		съотношение между габарит на улица и прилежащо застрояване
		зони за сметосъбиране
		допълнителни елементи на градската среда

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ОБИТАВАНЕ	КРЪСТОВИЩА	вид
		какви класове се пресичат
		радиус на завоя
		регулиране
		маркировка
		пешеходно пресичане
		видимост
		пропускателна способност за автомобили и МОПТ
		пропускателна способност за пешеходци
		мерки за достъпна среда
		осветление
силует/ пространствена рамка на кръстовището		

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ОБИТАВАНЕ	ПЛОЩАДИ	предвиждане в ПУП
		проведена регулация и отчуждителни процедури
		предназначение
		форма
		големина
		съобразеност с природни дадености
		съобразеност с антропогенни дадености
		пропорции (пространствени съотношения)
		градоустройствена композиция
		архитектурно – художествено оформление
		благоустройство (настилки, градско обзавеждане, осветление)
		съобразяване с историческия контекст
		идентичност
		връзка между площада и основната функция на обществено обслужвания обект
роля, като пространство за социален контакт		
роля, като пространствен акцент в градската среда		
мерки за достъпна среда		

Приложената Методика за оценка няма претенции за съвършеност. Тя би могла да бъде допълвана и усъвършенствана в последващи научно-приложни разработки по темата за градското планиране с постановки от непрекъснато изменящите се нормативни изисквания и социо-пространствен контекст на средата.

3. Приложение на методиката за оценка на пространствени характеристики на жилищните територии в София

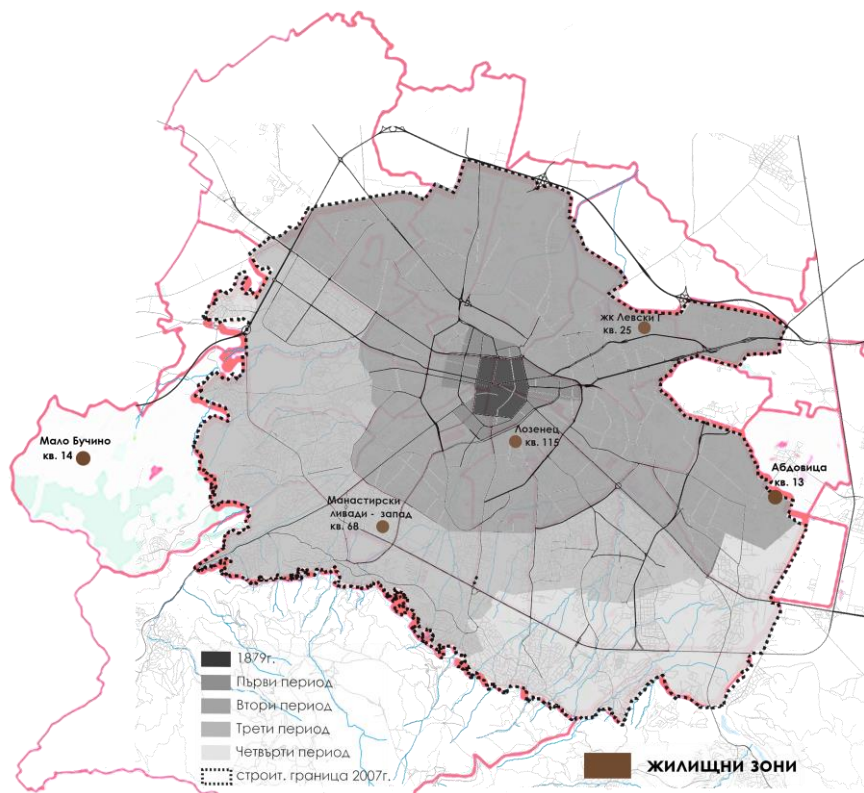
Апробацията на методиката за система „Обитаване“ цели съставяне на диагноза на текущото състояние на жилищните територии в град София по отношение на пространствените им характеристики. С оглед на постигане на оптимална обективност, за времевата рамка на изследването са избрани жилищни зони, формирани в различни исторически етапи от пространственото развитие на София и в резултат – притежаващи характерни особености за периода.

За функционална система „Обитаване“ са оценени примери на зони:

- застроени по индустриален способ отворени жилищни комплекси с панелни многофамилни сгради от периода 70 – 80 години;
- застроени с монолитни жилищни многофамилни и еднофамилни сгради от периода 40 – 60 години;
- с новопредвидено жилищно застрояване от периода след 1990 година.

Допълнително са разгледани две периферно разположени зони, поради засиления пазарен интерес към тях в последните години.

Жилищните територии, оценени с методиката, са разположени на различни места в рамките на столицата (фиг. 1), за да се установят общите и специфичните съществуващи тенденции, проблеми и предизвикателства.



Фиг. 1. Местоположение на избраните жилищни територии

Конкретните, оценени с методиката, жилищни структури в София са:

- жилищен микрорайон с панелни блокове (кв. 25, „Левски Г“, район „Подуене“);
- жилищна структура с дворишна регулация от улично-квартален тип с еднофамилни къщи (кв. 115, „Лозенец“, район „Лозенец“);
- новоразвиваща се жилищна структура от смесен тип със затворени комплекси, апартаментни сгради в отделни УПИ и т.н. (кв. 68, м. „Манастирски ливади – запад“, район „Витоша“).

Допълнителните две жилищни структури, разположени в периферните зони на Столичната община, са:

- жилищна структура с дворишна регулация от улично-квартален тип с еднофамилни къщи: кв. 13, м. „Абдовица“, район „Искър“;
- жилищна структура от улично-квартален тип с еднофамилни къщи: кв. 14, м. „Мало Бучино“, район „Овча Купел“.

За всяка една жилищна структура са формулирани мотивите, поради които е избрана, за да бъде част от научното изследване. Те са свързани с появата на жилищната структура в отделен исторически етап на развитие и формирано различно обемно-устройствено изграждане, инвестиционен натиск и потенциал, и разработени устройствени документи.

Оценката е извършена за всяка една територия чрез прилагане на критериите, включени в Методиката и остойностяване на количествените и качествените показатели към всеки от тях по съответната скала. За всяка територия са посочени обобщени резултати от тази оценка, формулирани като изводи.

3.1. Жилищна зона: кв. 25, „Левски Г“, район „Подуене“

Жилищната територия се намира в североизточната част на град София (фиг. 1).

3.1.1. Мотиви за избор на територията

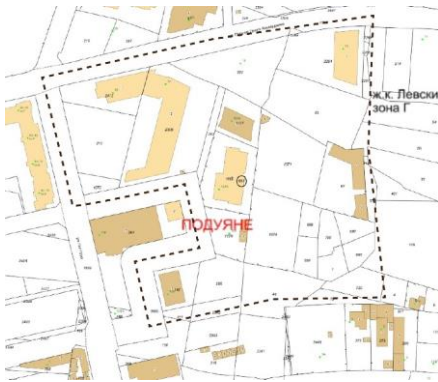
Изборът на разглежданата територия (фиг. 2) се дължи на следните мотиви:

- характерен пример е за жилищен микрорайон, изграден през втората половина на 80-те и началото на 90-те години, с цел осигуряване на жилищна среда за заетите в металургичния комбинат „Кремиковци“;
- представител е на жилищен комплекс, строен по индустриален способ (днес, не се практикува) със системата на панелни блокове, номенклатура Бс-69-Сф;
- настоящият инвестиционен интерес към строителството в „Левски Г“ е повишен, особено с изграждането на 3-ия метродиаметър;
- представлява интерес проучването на обемно-пространствените възможности за реализация на строителство в квартала, съгласно предвижданията на ОУП и ПУП;
- предизвикателство е композиционното съвместяване на съществуващите панелни блокове и новите обеми, с оглед на постигане на хармонично пространствено изграждане;
- важно е проследяването на въздействието на устройствените разработки върху формирането на преструктурирани жилищни комплекси, в условията на демократично управление и пазарна икономика.

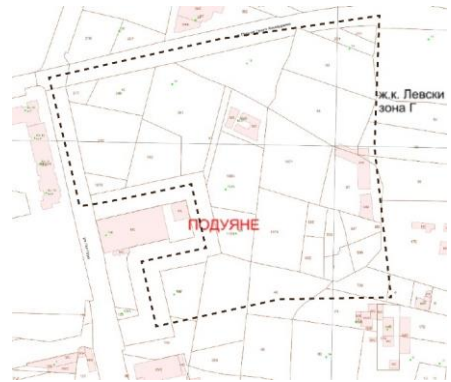
3.1.2. Изводи

Приложението на Методиката за оценка показва следните резултати:

- може да бъде приложен ПУП;



Кадастрална карта



Кадастрален план



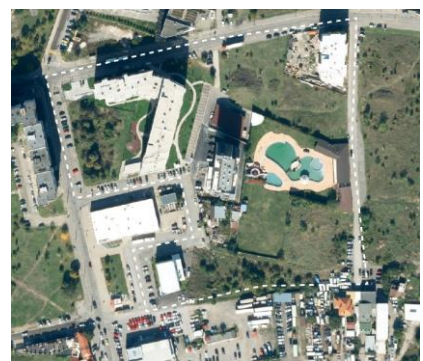
ОУП



ПУП-ПРЗ



Релеф



Сателитна снимка

Фиг. 2. Извадки от планове и документи за кв. 25, район „Подуяне“ [1 – 4]

- може да бъде приложен ОУП;
- ПУП съвпада с ОУП;
- ПУП не отчита КК и съществуващото застрояване;
- с ПУП не е постигнато хармонично обемно-устройствено решение;
- не са осигурени достатъчни места за паркиране и с реализацията на предвиденото застрояване този проблем ще се задълбочи;
- липсата на площадни пространства в ПУП води до монотонност на пространствената среда;
- територията се застроява „на парче“ и по тази причина не може да се формира уличен силует;
- предвиденото застрояване, съгласно ПУП за територията, все още не е реализирано, но при така посочените обеми то би могло да бъде в конфликт със съществуващото;
- озеленяването за момента отговаря на предвижданията на ОУП и ПУП, но при изпълнение на всички посочени застроителни обеми в ПУП то ще премахне съществуваща едра дървесна растителност;
- оградите, които се поставят по имотните граници на частната собственост, фрагментират средата и не позволяват създаването на цялостна комплексна среда, каквато е характерна за жк „Левски Г“;
- достъпност за хора в неравностойно положение при кръстовищата липсва.

3.2. Жилищна зона: кв. 68, „Манастирски ливади-запад“, район „Витоша“

Жилищната територия се намира в югозападната част на град София (фиг. 1).

3.2.1. Мотиви за избор на територията

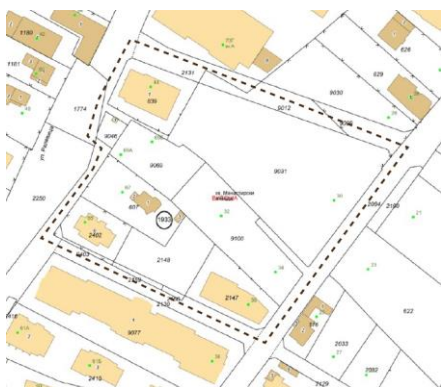
Апробацията на кв. 68 в м. „Манастирски ливади-запад“ (фиг. 3) като жилищна зона е извършена, понеже:

- принадлежи към южните територии на София, които са под постоянен инвестиционен натиск за ново жилищно строителство;
- характерно за нея е, че се изгражда безпланово, оставена на стихийния строителен процес;
- липсва, вследствие на горното, добре планирана и осигурена транспортно-комуникационна и техническа инфраструктура;
- липсва социална инфраструктура;
- в пространствено отношение средата носи белезите на безпорядък и е лишена от естетически качества;
- с този пример се проследява как устройствените разработки формират новоразвиващи се жилищни райони със строителство „на зелено“, в условията на демократично управление и пазарна икономика.

3.2.2. Изводи

Резултатите от оценката на кв. 68 показват, че:

- за територията е характерно жилищно застрояване, което не е съобразено с градското планиране. Настоящата ситуация е в резултат от реализиране на пазарни, частни интереси, без достатъчен контрол от местната власт;
- кварталът е илюстративен пример за усвояване на периферни територии на град София при прехода от комунистически към капиталистически режим;
- не може да се формира цялостен уличен силует – наблюдава се съвместяване на съществуващи, не добре поддържани нискоетажни сгради и нови средноетажни многофамилни сгради;
- ПУП не съвпада с ОУП – кварталът е в устройствена зона „Жм“, съгласно действащия ОУП на СО. ПУП на квартала е в противоречие на ОУП – с предвиждания за средноетажно застрояване;
- не може да бъде приложен ПУП;
- кадастралната карта и кадастралния план съвпадат частично – съществува проблем с реалните имотни граници;
- няма възможност за обезпечаване на паркиране;
- предвидената регулация не е приложена – липсват значителни части от предвидената пътно-транспортна инфраструктура (поне 50 %). Вероятно са налични проблеми с непроведени процедури по отчуждаване за благоустройствени мероприятия;
- улицата, с която квартал 68 граничи на юг, достига до порта – вход на частен имот – липсва предвиден начин за маневриране (обръщало или друга улица);
- класът на уличната мрежа не отговаря на възможността за провеждане на МОПТ (фиг. 4);
- липсата на площадни пространства в ПУП води до монотонност на пространствената среда;
- жилищната зона не е добре озеленена и в габарита на уличното пространство няма място за провеждане на озеленяване (фиг. 4);
- достъпност за хора в неравностойно положение при кръстовищата липсва.



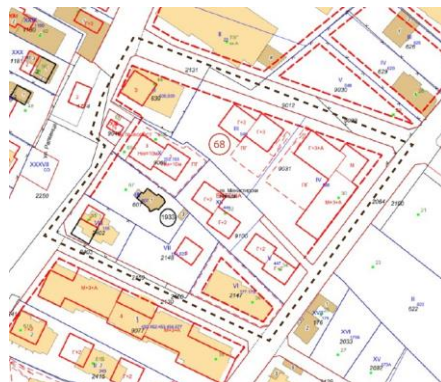
Кадастрална карта



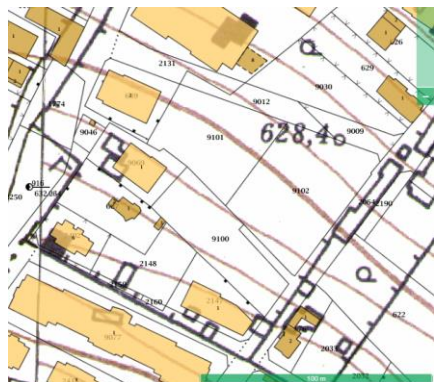
Кадастрален план



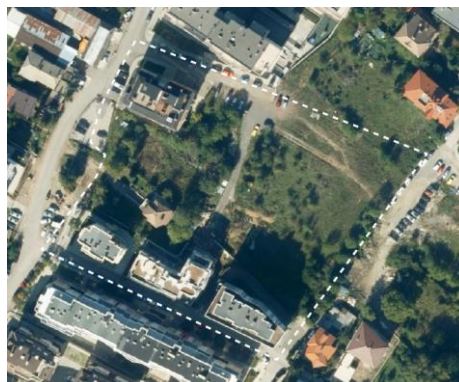
ОУП



ПУП-ПРЗ



Релеф



Сателитна снимка

Фиг. 3. Извадки от планове и документи за кв. 68, район „Витоша“ [1 – 4]



Фиг. 4. Изгледи от кв. 68, м. „Манастирски ливади-запад“, район „Витоша“ [4]

3.3. Жилищна зона: кв. 115, район „Лозенец“

Жилищната територия се намира в непосредствена близост до централната част на град София (фиг. 1).

3.3.1. Мотиви за избор на територията

Конкретният квартал (фиг. 5) е разгледан, защото:

- принадлежи към район „Лозенец“, който е сред старите софийски градски зони;
- е застроен предимно с еднофамилни жилищни сгради в отделни УПИ в едната си част и с многофамилни жилищни сгради в отделни УПИ в другата;
- уличните пространства, в условията на повишена мобилност, се явяват недостатъчни и притеснени. С въвеждането на синя зона за паркиране и еднопосочно движение частично се преодолява проблемът с автомобилното движение и паркиране;
- е добре осигурен със социална инфраструктура. Обвързан е с линии на МОПТ;



Кадастрална карта



Кадастрален план



ОУП



ПУП-ПРЗ



Релеф



Сателитна снимка

Фиг. 5. Извадки от плановете и документи за кв. 115, район „Лозенец“ [1 – 4]

- поради доброто си местоположение и връзки с ЦГЧ, както и добрия имидж на този район, поддържащ високи цени на имотите в него;
- инвестиционният стремеж е към изкупуване на имоти, застроени с еднофамилни къщи и тяхното ново застрояване с многофамилни апартаментни сгради. По този начин изцяло се подменя мащабът на жилищната структура и силуетът на квартала;
- районът е засегнат и от реституционни процеси, които често засягат имоти на социалната инфраструктура. Новото жилищно строителство е в конфликт с традиционната жилищна структура и сгради на общественото обслужване;
- с този пример се проследява как устройствените разработки подменят мащаба и структурата на жилищната среда, в условията на демократично управление и пазарна икономика.

3.3.2. Изводи

Резултатите от апробацията с Методиката за оценка водят до следните изводи:

- ПУП до голяма степен съвпада с ОУП;
- с отчуждителните процедури се отнема част от имот за социална инфраструктура в полза на жилищно застрояване;
- ПУП не отчита КК. Регулацията „преминава“ през характерна с облика си съществуваща сграда за култура и изкуство, разположена в югозападния ъгъл на квартала (читалище „Георги С. Раковски“);
- Кадастралната карта отговаря на кадастралния план;
- няма възможност за обезпечаване на паркиране на новите средноетажни жилищни сгради;
- липса на площадни пространства в ПУП – монотонност на пространствената среда;
- малкото пешеходно пространство (габарит на тротоара) не осигурява възможност за адекватно обслужване на входовете на социалната инфраструктура (училище и детска градина);



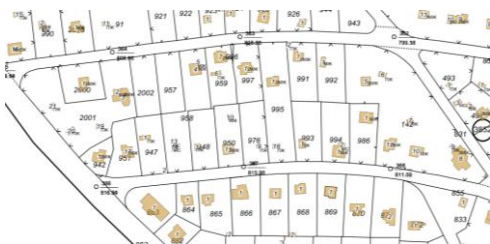
Фиг. 6. Изгледи от кв. 115, район „Лозенец“ [4]

- наблюдава се конфликт между основната жилищна функция и имотите за социална инфраструктура. Имотът на детската градина се „свива“ в полза на имотите за жилищно застрояване и в резултат на този процес не може да се осигури достатъчно място за организация на външните детски площадки, както и не се изпълняват нормативните изисквания за детско заведение;
- не може да се формира уличен силует. Новото застрояване се характеризира с обем, включващ усвояване на пространството, над 45°, до 4,5 m (фиг. 6);
- в новозастроения жилищен имот не е реализирано озеленяване, което не отговаря на изискванията на ЗУТ.

3.4. Жилищна зона: кв. 14, „Мало Бучино“, район „Овча Купел“

Жилищната територия се намира в западната периферия на град София (фиг. 1).

3.4.1. Мотиви за избор на територията



Кадастрална карта



Кадастрален план



ОУП



ПУП-ПРЗ



Релеф



Сателитна снимка

Фиг. 7. Извадки от планове и документи, кв. 14, м. „Мало Бучино“, район „Овча Купел“ [1 – 4]

Интересът за проучване и оценка на територията (фиг. 7) се дължи на мотивите, че:

- Мало Бучино е село, което в последствие се превръща в периферна територия на град София, намираща се в район „Овча Купел“;
- в последните години периферните зони на столицата са особено привлекателни за гражданите за по-спокойно, по-природосъобразно обитаване;
- с този пример се проследява как устройствените разработки формират новоразвиващи се жилищни райони със строителство „на зелено“ в условията на демократично управление и пазарна икономика.

3.4.2. Изводи

Установените резултати от оценката са следните:

- не може да бъде приложен ПУП;
- наблюдават се несъответствия между КП и КК;
- ПУП предвижда ново жилищно застрояване на странична регулационна линия – конфликт с нормативните изисквания на ЗУТ и Наредба № 7;
- ПУП не отчита съществуващото жилищно застрояване в квартала;
- класът на уличната мрежа не отговаря на възможността за провеждане на МОПТ;
- липсват площадни пространства в ПУП, което определя пространствено урбанизираната среда като монотонна.

3.5. Жилищна зона: кв. 13, м. „Абдовица“, район „Искър“

Жилищната територия се намира в западната периферия на град София (фиг. 1).

Главният мотив за нейната оценка се дължи на предизвикателствата, свързани с планирането и проектирането в контекста на исторически формиралата се среда.

Ситуацията в посочените два съседни УПИ представя настоящ проблем, свързан със съществуващото жилищно застрояване (фиг. 8). Оказва се, че обитаема еднофамилна сграда не е отразена в ПУП-ПРЗ и собствениците са изправени пред проблеми, свързани с узаконяването ѝ.

От ситуацията (фиг. 8), се вижда, че отстоянието между новопредвиденото застрояване и съществуващата жилищна сграда, в двата съседни УПИ удовлетворява изискването за минимални разстояния между застрояването на свободностоящи, нискоетажни жилищни сгради, съгласно настоящата нормативна уредба.

Предвиденото ново застрояване в УПИ V₁₃₃ не отчита съществуващата жилищна сграда, която се обитава от предците на настоящите собственици от 1960-те години. Факт е, че в годините на построяването ѝ нормативните и строителни условия за еднофамилни жилищни сгради са били различни от настоящите. Неясно защо, това не се съобразява при определянето на бъдещите устройствени процедури.



Кадастрална карта



Кадастрален план



ОУП



ПУП-ПРЗ



Релеф



Ситуация в две съседни УПИ

Фиг. 8. Извадки от плановете и документи кв. 13, м. „Абдовица“, район „Искър“ [1 – 4]

4. Заключение

В резултат на проведеното научно изследване и оценка чрез приложението на методика се откриват редица проблеми в жилищните зони на град София, които поставят предизвикателства пред съвременното планиране и устройство на тези територии.

Най-основен проблем е несъответствието между документите от пространственото планиране – ОУП и ПУП. Често ПУП не отчита предвижданията на ОУП, а би следвало те да са в йерархична съподчиненост. Наблюдават се и големи разминавания между кадастралната карта, кадастралния план и регулацията, което води до противоречие в собствеността и предвидените строителни дейности.

С ПУП се въвежда конфликт в предвиденото застрояване и съществуващото такова. Наблюдават се и случаи, при които новопредвиденото застрояване не отчита историческия контекст на средата, както и наличието на НКЦ. Честите промени на ПУП „на парче“ или липсата на цялостно планирани ПУП води до фрагментарност в пространствената среда и невъзможност за провеждане на общо обемно-пространствено изграждане и хармоничен силует. В някои подробни планове предвиденото застрояване не отговаря на изискуемите норми по ЗУТ.

В повечето примери се установява недостиг на места за паркиране и площи за озеленяване в рамките на имота или квартала. Озеленяването често отсъства от уличния силует. Това при съвременните изменения на климата създава предпоставки за формиране на топлинни острови в рамките на жилищната среда. Отсъствието на озеленяване не допринася и за получаване на разнообразен градски силует.

Уличните пространства в новоразвиващите се територии не предполагат осигуряване на възможност за провеждане на МОПТ, както и обезпечаване на паркиране. Не са създадени пешеходни пространства в капацитета за придвижване на обитателите на жилищната среда. В новозастроените жилищни територии липсва цялостно проведено улично осветление, което не създава условия за сигурна и безопасна среда.

Установява се трайна липса на площадни пространства, което води до монотонност в пространствената среда и нарушава възможността за социални контакти и формиране на общности.

Благоустройството и градското обзавеждане са оскъдни и без идея за естетика на средата.

Всички тези негативни характеристики поставят редица предизвикателства пред нас за усъвършенстване на нормативната уредба, цялостно провеждане на устройственото планиране и политика, повишаване на изискванията към строителния процес и изпълнението, както и към управлението на градските територии.

Фокусът върху темата на градското планиране и по-конкретно върху оценката на състоянието на селищните елементи в средата за обитаване дава възможност да се подобрят инструментите за формиране на цялостна и качествена пространствена среда.

Благодарности

Настоящата статия е резултат от научен проект 253/21, подкрепен финансово от ЦНИП при УАСГ.

Екипът е със следните участници: 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.

ЛИТЕРАТУРА

1. <https://nag.sofia.bg/>, poseten na 05.11.2022.
2. <http://www.isofmap.bg/>, poseten na 05.11.2022.

3. <https://kais.cadastre.bg/>, poseten na 05.11.2022.

4. <https://www.google.com/maps>, poseten na 05.11.2022.

CHALLENGES IN THE TOWN PLANNING OF THE RESIDENTIAL DISTRICTS IN SOFIA CITY

V. Maneva¹, V. Simeonova²

Keywords: town planning, residential districts

ABSTRACT

The urban development of Sofia city is related to issues due to various prerequisites. Among the main problems of territorial planning is the transition from a planned to a market economy of the state administration, as well as the subsequent processes related to property ownership. Urban challenges arise in connection with the effective implementation of the urban plans and, accordingly, the creation of fully developing communities, in the conditions of European and global trends towards sustainable urban development.

¹ Vania Maneva, Dr. Arch., Dept. "Urban Planning", UACEG, 1 H. Smirnenki Blvd., Sofia 1046, e-mail: v.maneva_far@uacg.bg

² Virginia Simeonova, Dr. Urb., Dept. "Urban Planning", UACEG, 1 H. Smirnenki Blvd., Sofia 1046, e-mail: simeonova_far@uacg.bg