



*Получена: 03.01.2023 г.*

*Приета: 07.02.2023 г.*

## РЕАЛНОСТТА ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ В ПРОСТРАНСТВЕНОТО ПЛАНИРАНЕ НА ГРАД СОФИЯ

В. Симеонова<sup>1</sup>, В. Манева<sup>2</sup>

*Ключови думи: градско планиране, система труд, производствени територии*

### РЕЗЮМЕ

Развитието на производствените територии в град София значително се променя в условията на преход от планова към пазарна икономика. Промените в индустриалния сектор водят до появата на зони със затихващи или преустановени функции, които се нуждаят от съответните процеси на урбанистична конверсия. Същевременно, в градската среда се появяват нови производствени зони, след 1990 г., на базата на пазарни интереси, характеризиращи се с липса на ефективно устройствено планиране. Наблюдават се сериозни конфликти и несъответствия между съществуващата среда и предвижданията на новите устройствени разработки, които възпрепятстват перспективното развитие на тези територии в условията на компактният град.

### 1. Въведение

Деиндустриализацията, глобализацията и научно-техническият прогрес водят до трайни изменения във **функционалната система „труд“** и нейното пространствено измерение – **производствените територии**. Устройствоното планиране на средата за труд в условията на демократично управление и пазарна икономика се основава на все по-неясни параметри и измерители и лаконична нормативна уредба. От една страна се наблюдават значителни изменения в териториите, заети от традиционно производство, формирани през 50-те и 60-те години на XX век [1, 2], а от друга, на базата на пазарни

---

<sup>1</sup> Виргиния Симеонова, гл. ас. д-р урб., кат. „Градоустройство“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: [simeonova\\_far@uacg.bg](mailto:simeonova_far@uacg.bg)

<sup>2</sup> Ваня Манева, гл. ас. д-р арх., кат. „Градоустройство“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: [maneva\\_far@uacg.bg](mailto:maneva_far@uacg.bg)

интереси, след 1990 г, се появяват нови икономически дейности, локализирани в нови територии, характеризиращи се с липса на ефективно устройствено планиране.

Проведено научно изследване върху пространственото развитие на София по проект 253/21 към ЦНИП при УАСГ установява **сериозни конфликти и несъответствия между съществуващата среда и предвижданията на новите устройствени разработки**, които възпрепятстват перспективното развитие на тези територии в условията на компактната градска структура.

## 2. Методика за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи в производствени територии

Изследването на производствени територии в рамките на град София е проведено на базата на приложение на **методика за оценка** (фиг. 1), разработена в посочения по-горе научен проект. Тя е базирана върху изследването на пространствените характеристики на селищните елементи (имот, квартал, улица, кръстовище/възел и площад) във всяка една функционална система (обитаване, труд, рекреация и обслужване).



**Фиг. 1. Методика за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи при различни функционални системи**

Методиката за оценка обхваща **три типа критерии**: нормативни, устройствени и теоретико-приложни [3 – 5]. Тези критерии се оценяват в **два аспекта** – даващ характеристика и даващ оценка или количествен и качествен подход. Скалата за оценка на отделните критерии се ранжира по следния начин: при нормативен 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) и при теоретико-приложните – отчита се степента на приложение на критерия (в 3 позиции). По този начин се проследява дали конкретният селищен елемент е планиран и проектиран съобразно нормативната уредба, дали отговаря на плановете документи и предоставя възможности за целесъобразно устройство.

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 и по-конкретно на град София.

В методиката за оценка на система „труд“ и нейния пространствен израз – производствените територии – е предложен следният набор от критерии (табл. 1):

**Таблица 1. Критерии за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи от функционална система „труд“**

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ТРУД	ИМОТ	площ
		форма
		релеф
		лице
		дълбочина
		разположение спрямо преобладаващи ветрове
		предназначение по ОУП
		предназначение по ПУП
		съответствие на КП и КК
		съответствие на КК и ПР
		проведена регулация
		собственост
		достъп до улична/алейна мрежа
		достъп до жп инфраструктура
		достъп до техническа инфраструктура
		начин на застрояване
		характер на застрояване
		изискуеми отстояния на основното застрояване
		изискуеми отстояния на допълващото застрояване
		съществуващо основно застрояване
		съществуващо допълващо застрояване
		съществуващо застрояване и ново застрояване
		ново допълващо застрояване
		функция на допълващото застрояване
		допълващи застроени обеми – комини, кули, съоръжения (визуални доминанти)
		паркиране в рамките на имота
паркиране извън имота		
озеленяване в рамките на имота		
наличие на НКЦ		
състояние на НКЦ		

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ТРУД	КВАРТАЛ	площ
		форма
		релеф
		дължина
		дълбочина
		разположение спрямо преобладаващи ветрове

		достъп до трасе на МОПТ
		предназначение по ОУП
		предназначение по ПУП
		съответствие на КП и КК
		съответствие на КК и ПР
		проведена регулация
		собственост
		достъп до улична/алейна мрежа
		достъп до жп инфраструктура
		достъп до техническа инфраструктура
		начин на застрояване
		характер на застрояване
		уличен силует
		съжителство на функциите в квартала
		съжителство на съществуващо, ново застрояване и НКЦ
		паркиране в рамките на квартала
		паркиране по улицата
		мерки за достъпна среда
		озеленяване в рамките на квартала
		улично озеленяване
		информационни табели, реклама

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ТРУД	УЛИЦА	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 градска среда		

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

ФУНКЦИОНАЛНА СИСТЕМА	СЕЛИЩЕН ЕЛЕМЕНТ	КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНКА
ТРУД	ПЛОЩАД	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 обслужващия обект
		роля, като пространство за социален контакт
роля, като пространствен акцент в градската среда		
мерки за достъпна среда		

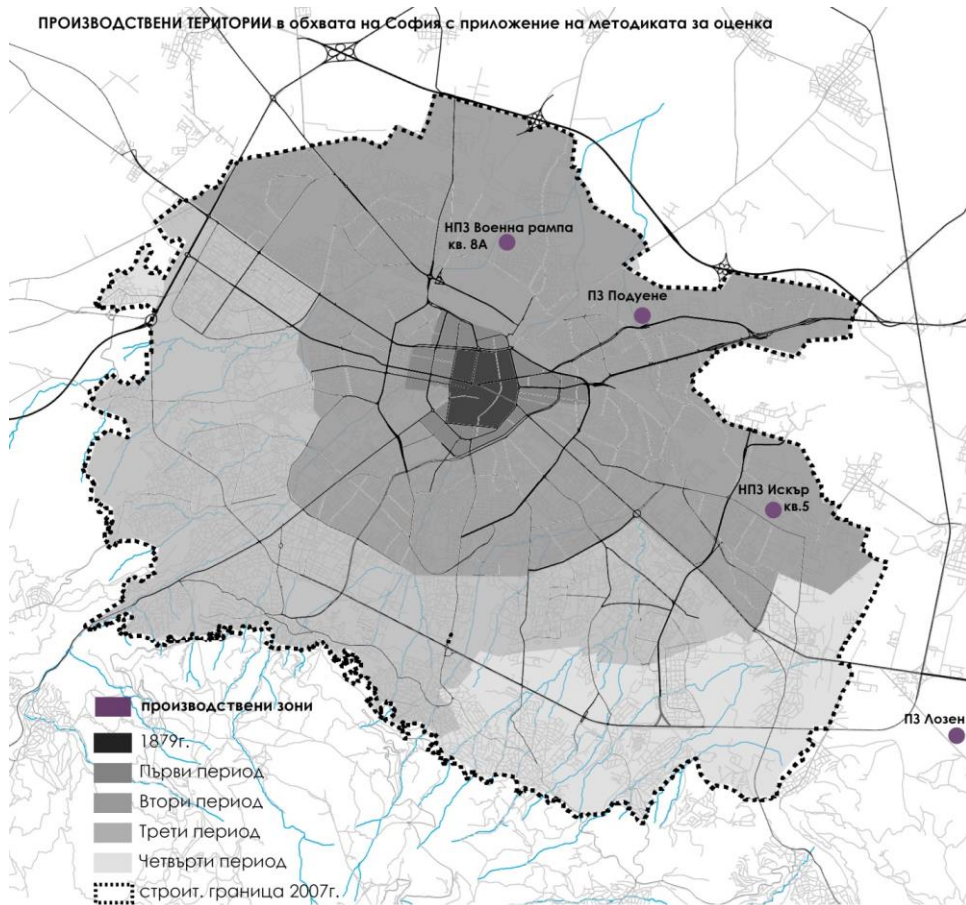
Предложената методика би могла да бъде допълнена и усъвършенствана в съответствие с непрекъснато изменящите се нормативни изисквания и постановки в пространственото планиране.

### **3. Приложение на методиката за оценка на пространствени характеристики на селищни елементи в производствени територии на град София**

С Общия устройствен план на София от 2009 г. се дефинират три типа намеси в зоните за труд: зони с преустановена дейност, предвидени за конверсия, реструктуриране и функционално преотреждане, зони, функциониращи със занижен

капацитет, предвидени за реконструкция и модернизация, и нови зони за локализация на икономически дейности. Тези зони за труд обхващат следните **видове производствени зони**, обект на изследването и оценката чрез методиката: Пп – устройствена зона за индустриални производства, Пс – смесена производствена устройствена зона, Пмс – устройствена зона за производство в малки и средни предприятия и ПТП – устройствена зона за високотехнологични производства.

Разработената **методика за оценка е приложена в три различни производствени зони на София** – едната е съществуваща производствена зона, планирана в периода на планова икономика и национализирана собственост върху терените като индустриален комплекс с частично функциониращи предприятия, днес с възможност за реконструкция и модернизация (НПЗ Военна рампа), втората е съществуваща производствена зона от 90-те години с частично реализирано строителство в нея, днес също с възможност за реконструкция и модернизация (НПЗ Искър), и третата е новоразвиваща се производствена зона след 2000 г., изграждаща се в самостоятелни УПИ (ПЗ Лозен) (фиг. 2). Всяка от посочените територии е избрана поради конкретна специфика и отговаря на предварително зададени критерии. В изследването не се включват територии за функционално преотреджване, защото голяма част от тях функционират като обслужващи, а не като производствени територии.



Фиг. 2. Приложение на методиката за оценка върху конкретни територии от София [6]

### 3.1. НПЗ Военна рампа – кв. 8А

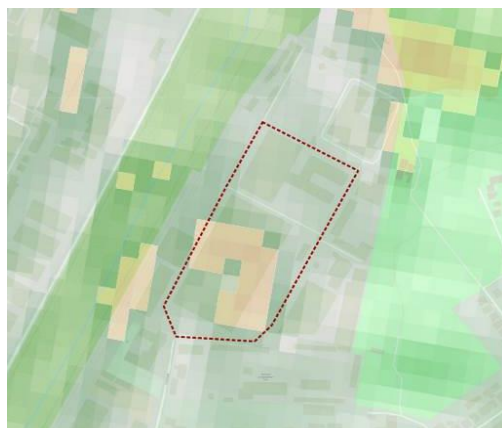
#### Мотиви за избор на територията:

Територията представлява индустриална зона от началото на **80-те години**, планирана като общ комплекс върху национализирана територия. С реституцията на имоти в реални граници и приватизацията на предприятия настъпват значими промени в устройството и функционирането на зоната. Част от предприятията днес не функционират, други са с раздробена собственост. Обособени са много нови терени, „вмъкнати“ между съществуващите. Квартал 8А попада в производствена устройствена зона **Пмс** – Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги (Пл. -50 %, Кинт – 1,5, Оз – 35 %). В ОУП тази зона е предназначена за **реконструкция и модернизация**.

С този пример се проследява как устройствените разработки формират **преструктурирането и модернизацията на традиционна индустриална зона** в условията на демократично управление и пазарна икономика.



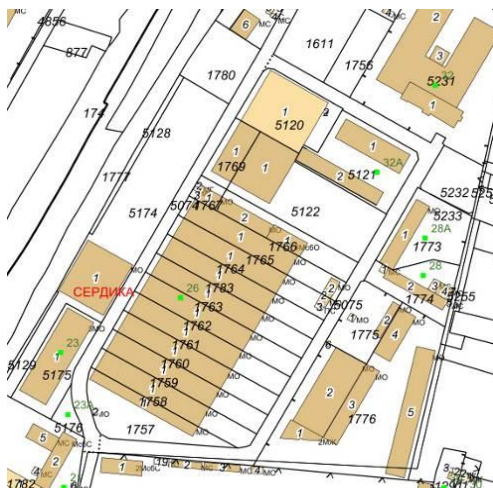
Сателитно изображение



Релеф



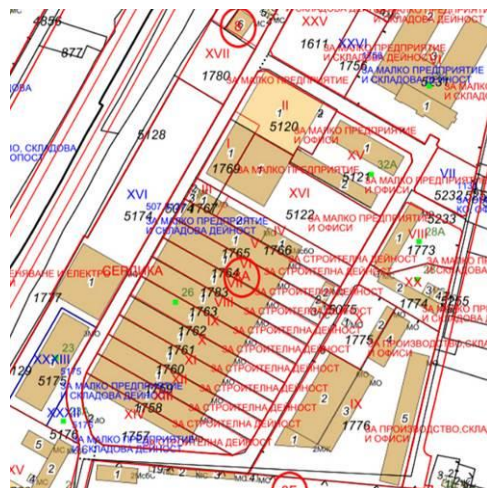
Кадастрален план



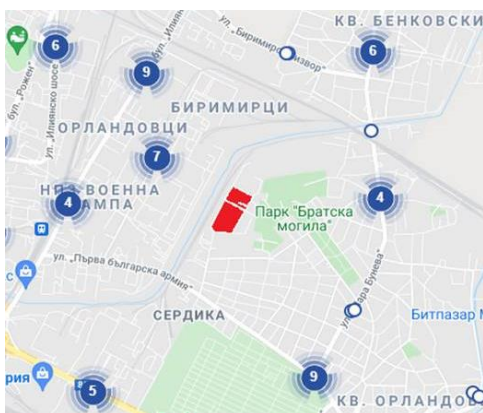
Кадастрална карта



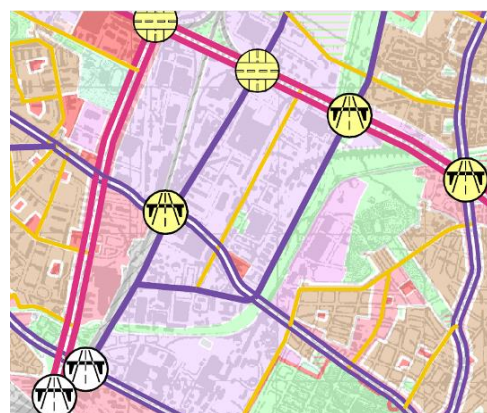
ОУП



ПУП



МОП



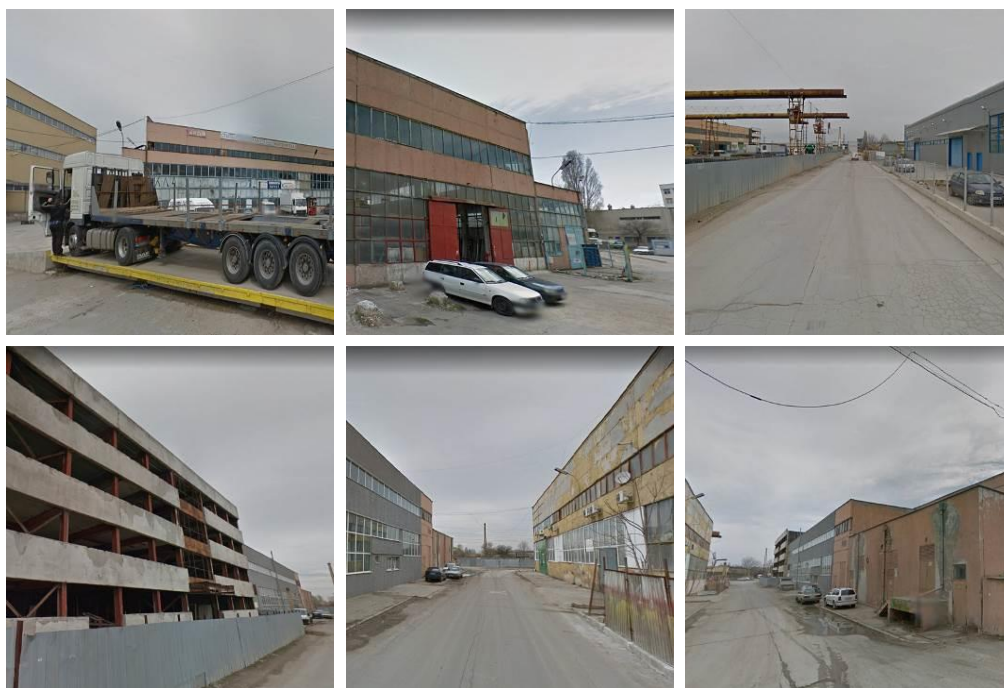
КТС към ОУП

**Фиг. 3. Извадки от планове и документи за кв. 8 в НПЗ Военна рампа  
Източник: НАГ – СО, ОП Софияплан, НЦТР, Център за градска мобилност**

**Изводи:**

- с възстановяването на имотите по реституция, една производствена сграда остава разделена в множество малки имоти което не дава възможност за нейното оптимално функциониране по предназначение;
- с формирането на нови имоти част от съществуващото застрояване покрива дъното на имота;
- съотношението между малкото лице на имотите и голямата им дълбочина не позволяват бъдещо реализиране на ново застрояване според предназначението при възникване на инвестиционно намерение;
- всички кадастрални имоти са частна собственост, а съответните им урегулирани поземлени имоти са публична собственост;

- съотношението между малкото лице на имотите и голямата им дълбочина не позволяват да се изпълнят необходимите пожарни обходни пътища, да се реализира необходимото паркиране и озеленяване в рамките на УПИ;
- с възстановяването на имотите по реституция и формирането на нови УПИ една производствена сграда остава разделена в множество малки имоти, като по този начин се превишават максимално допустимите градоустройствени показатели в част от УПИ-та;
- допуснато е свързано основно застрояване към дъното на имотите, което е против нормите в ЗУТ;
- съществуващото застрояване излиза извън рамките на нови УПИ;
- за по-голяма част от имотите няма предвидено застрояване (не се потвърждава съществуващото, не се предвижда и ново);
- допуснато е преминаване на електропровод без спазване на необходимите сервитути по норматив, който минава и над съществуващите сгради и съоръжения;
- класът на уличната мрежа не отговаря на възможността за провеждане на МОПТ;
- габаритите на уличното пространство не дават възможност за озеленяване/осветление и др.;
- частично провеждане на тротоари;
- липса на мерки за достъпна среда;
- липса на площадно пространство и на публични пространства.



**Фиг. 4. Изгледи от територията на кв. 8 НПЗ – Военна рампа към 2021 г.  
Източник: Google map**

### 3.2. НПЗ Искър – кв. 5

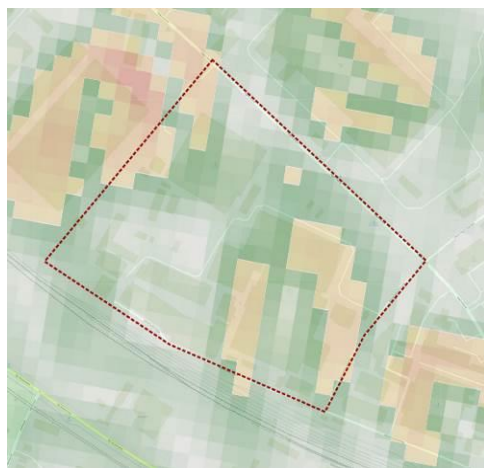
#### Мотиви за избор на територията:

Територията представлява индустриална зона от края на **90-те години**, която е почти незастроена. Бъдещото устройство на зоната се подчинява на **индивидуално строителство в самостоятелно формиран УПИ**, които се обособяват между съществуващите. Дейностите, които се развиват, се обуславят от местоположението и характеристиките на територията. Близостта на НПЗ Искър до летището аргументира локализирането на логистични дейности в зоната, което изисква големи по площ УПИ. В пространствено отношение средата носи белезите на безпорядък и е лишена от естетически качества. Квартал 5 попада в производствена устройствена зона **Пс – Смесена производствена зона** (Пл. -55 %, Кинт – 1,5, Оз – 30 %). В ОУП тази зона е предназначена за **реконструкция и модернизация**.

С този пример се проследява как устройствените разработки формират **новоразвиващи се производствени зони с частично изградена среда и ново строителство** в условията на демократично управление и пазарна икономика.



Сателитно изображение



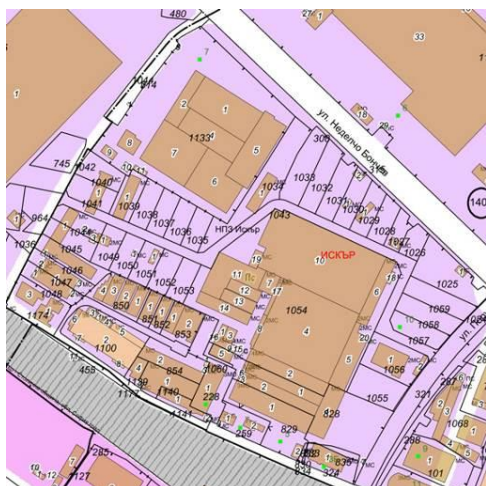
Релеф



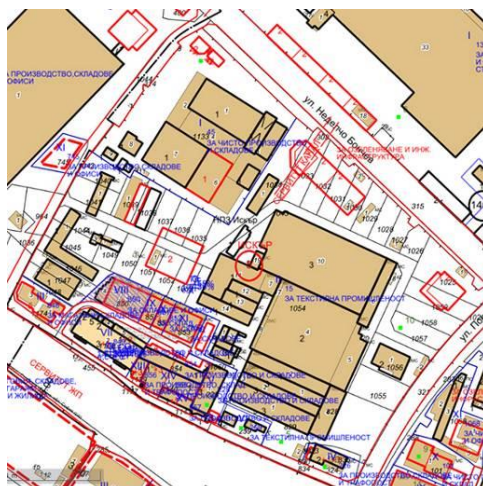
Кадастрален план



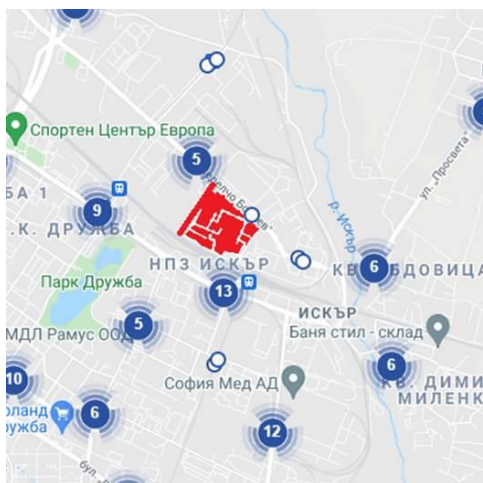
Кадастрална карта



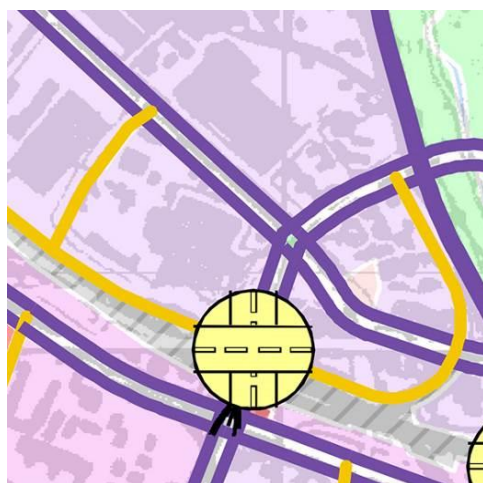
ОУП



ПУП



МОПТ



КТС към ОУП

**Фиг. 5. Извадки от планове и документи за кв. 5 в НПЗ Искър**  
**Източник: НАГ – СО, ОП Софияплан, НЦТР, Център за градска мобилност**

**Изводи:**

- не се наблюдават съществени различия между КП и КК;
- незастроените имоти са с много малка площ, която не създава условия за целесъобразно устройство за производствени и складови дейности;
- за да се осигури достъп до реституирани и новоформирани поземлени имоти, до проведени тупикови улици, чието провеждане отнема от площта на имоти и ги превръща в 90 – 100 % застроени;
- една тупикова улица следва да даде достъп до 8 имота;
- при разделяне на имотите част от съществуващото застрояване остава на вътрешна регулационна линия – дъно (при формирането на УПИ);
- ПУП не отчита КК, има предвидено застрояване върху улици и др.;

- няма възможност за прилагане на регулацията поради нужда от завършване на кадастрални процедури по обединяване и разделяне на имоти;
- площта на някои УПИ ограничава възможностите за реализиране на предвидената функция;
- неподходящата форма и/или малката площ на УПИ възпрепятстват обезпечаване на паркиране, възможността за осигуряване на разсредоточен изход/вход и осигуряване на озеленяване в рамките на УПИ;
- допуснато е свързано основно застрояване към дъното на имотите, което противоречи на ЗУТ;
- предвидено е застрояване върху сервитут на инфраструктура;
- уличната регулация не отчита предвиденото кръгово кръстовище в ОУП;
- преминаване на локална техническа инфраструктура от едно УПИ в друго при разделяне на имотите на съществуващи производства;
- при урегулирането на нови УПИ е допуснато превръщането на вътрешни алеи за достъп между отделни сгради в едно производствено предприятие в улици, което не осигурява необходимото пространство за реализиране на производствено-складова дейност;
- осигуряване на достъп до 8 УПИ-та с тупикова улица компрометира възможността за провеждане на адекватен товарен транспорт;
- габаритите на уличното пространство не дават възможност за озеленяване/осветление и др.;
- частично липсват тротоари и мерки за достъпна среда;
- липса на площадни пространства в ПУП – монотонност на пространствената среда.



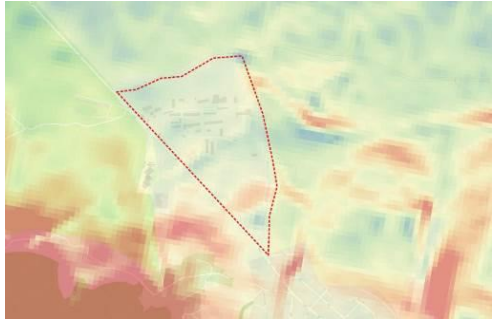
**Фиг. 6. Изгледи от територията на кв. 5 в НПЗ Искър към 2021 г.  
Източник: Google map**

### 3.3. Производствена зона Лозен

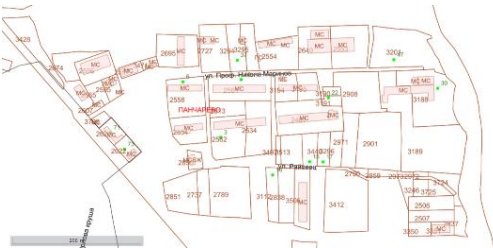
Мотиви за избор на територията:



Сателитно изображение



Релеф



Кадастрален план



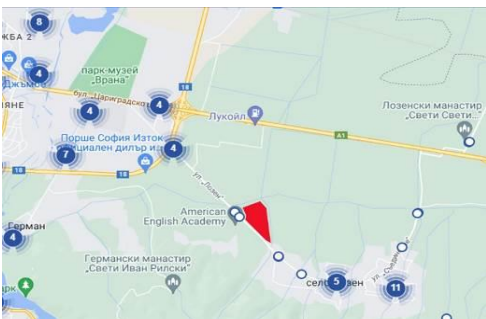
Кадастрална карта



ОУП



ПУП



МОП



КТС към ОУП

**Фиг. 7. Извадки от планове и документи за ПЗ Лозен**  
Източник: НАГ – СО, ОП Софияплан, НЦТР, Център за градска мобилност

Територията представлява нова индустриална зона, формирана след **2000 година**, която е частично усвоена. Бъдещото устройство на зоната се подчинява на индивидуални инвестиционни намерения, реализирани чрез ПУП-ПЗ. Липсата на цялостен регулационен план води до не добре планирана и осигурена транспортно-комуникационна и техническа инфраструктура за целите на производствената дейност, както и обвързаност с МОПТ. Дейностите, които се развиват, са разнообразни и често пъти в конфликт. В пространствено отношение средата носи белезите на фрагментарност и липса на естетика. ПЗ-Лозен попада в производствена устройствена зона **Пмс** – Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги (Пл. -50 %, Кинт – 1,5, Оз – 35 %). В ОУП тази зона е предназначена за **нови производствени, складови и логистични дейности**.

С този пример се проследява как устройствените разработки формират **новоразвиващи се производствени зони със строителство „на зелено“** в условията на демократично управление и пазарна икономика.



**Фиг. 8. Изгледи от територията на ПЗ Лозен към 2021 г. Източник: Google map**

#### **Изводи:**

- наблюдава се поява на нови поземлени имоти, както и на разделяне на съществуващи;
- имотите са с разнообразна големина, някои от тях са твърде малки за производствено-складови дейности;
- има имоти с лице под 10 m, което не дава възможност за реализиране на функцията по ОУП;
- няма улици като урбанизирани територии, а достъпът се осъществява посредством ведомствени пътища в земеделски територии;
- няма провеждане на цялостен ПУП-ПРЗ, а само ПУП-ПЗ, което възпрепятства организацията на цялостна транспортно-комуникационна система за зоната;
- инвестиционни намерения посредством ПУП-ПЗ се реализират само при имотите с достъп до ведомствен път;

- застрояването на едни имоти компрометираща възможността за усвояване на други, поради възпрепятстване на възможността от провеждане на улици, осигуряващи достъп;
- габаритът на уличното пространство съдържа само платно, обслужващо МПС, няма предвиден тротоар, нито улично озеленяване;
- поради липса на улична регулация не може да се прецени дали кръстовищата са организирани с оглед на провеждане на тежкотоварен транспорт;
- не може да се постигне пространствено единство;
- липсват площадни и други публични пространства.

#### **4. Състояние на производствените територии на град София в условията на демократично управление и пазарна икономика**

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 пораждаат неизяснени ситуации относно собствеността на имотите. Непроведената регулация и липсата на отчуждителни процедури води до затруднения в реализирането на инвестиционни намерения в производствената дейност. 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, в които е допуснато **застрояване, което не отговаря на изискуемите норми по ЗУТ**. Регистрирани са и случаи, в които една сграда попада в различни УПИ, което затруднява нейното ефективно ползване и/или изцяло нарушава нормативната уредба.

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.

**Уличните пространства не са съобразени с трафика, провеждането на тежкотоварен транспорт** и осигуряването на възможности 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 или за осветление и други елементи на градския дизайн. Изобилстват случаите, в които **не са проведени мерки за осигуряване на достъпна среда**.

В проучените примери се регистрира **трайна липса на площадни пространства** в плановете за регулация. Този селищен елемент е напълно изчезнал в съвременните регулационни плановете. По този начин се въвежда една монотонност в пространствената среда. Липсата на площади носи и негативни последици върху формирането на общностни отношения и разработването на публични пространства в градската среда.

**Компрометиран са трасета и сервитути на техническата инфраструктура.** В новоформираните производствени зони достъпът до трасета и мрежи на техническата инфраструктура е затруднен.

## 5. Заключение

Основна цел на пространственото планиране е осигуряване на оптимална среда за обитаване, труд, рекреация, обслужване и свързващите ги комуникации, които да съжителстват в симбиоза, да отговарят на нормативната уредба, да осигуряват възможности за икономически растеж и устойчиво развитие на средата и обществото.

Направените изводи вследствие на проведеното изследване върху производствените територии обосновава необходимостта от преосмисляне на подходи, принципи и практики. В тази връзка биха могли да се формулират следните препоръки:

- **Към образованието** – разработване на проектантски задачи, върху реални казуси, с отчитане на публичния и частния интерес при спазване на нормативната уредба.
- **Към науката** – формулиране на методически апарат за наблюдение и оценка на производствени територии; разработване на модели за модулна и флексибилна рамка на имотната структура и застрояване според икономическите дейности, даваща насоки към подробното устройствено планиране.
- **Към практиката** – предвидените в ОУП зони за производствени дейности да бъдат последвани от цялостни подробни разработки, отчитащи всички фактори, оказващи влияние върху бъдещата дейност на зоните.

В заключение може да се обобщи, че са установени несъответствия и негативни характеристики, както и тенденции от правно-нормативно, управленско, устройствено, социално-икономическо и естетическо естество, които водят до трудности в ползването на предвидените за производствено-складови дейности територии в условията на демократично управление и пазарна икономика. Необходимо е преосмисляне и прецизиране на устройствените разработки, твърда управленска намеса и повишено участие на науката, образованието и заинтересованите страни в планирането и управлението на производствените територии. По този начин пространственото развитие на София може да запази своята компактна структура като се възползва от възможността да реструктурира и модернизира целесъобразно съществуващите производствени територии и в по-малка степен да усвоява новопредвидените с ОУП.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Jeleva-Martins, D., Furkov, J.* Istoriq na bulgarskoto gradoustroistvo XIX – XX vek. Valentin Traqnov, Sofia, 2009.
2. *Nikiforov, I., Nikiforova, M.* Gradoustroistvoto v Bulgariq prez XX i XXI vek w konteksta na evropeiskoto. Sofiq, Slavena, 2016.
3. *Landry, Ch.* The Art of City Making. Earthscan, London, 2008.
4. *Pisarski, Avramova.* Promishleni sgradi. Sofiq, Technika, 1987.
5. *Samuels, I., Panerai, P., Castex, J., Depaule, C.* Urban forms. London NY, Routledge, 2004.
6. Prostranstveni danni i ustroistveni planove: NAG – SO, NCTR, OP SOFIA PLAN.

# THE REALITY OF THE INDUSTRIAL DISTRICTS IN THE URBAN PLANNING OF SOFIA CITY

V. Simeonova<sup>1</sup>, V. Maneva<sup>2</sup>

*Keywords: urban planning, industrial districts, industrial territories*

## ABSTRACT

The urban planning of the industrial territories in the city of Sofia significantly changes in the conditions of transition from a planned to a market economy. Changes in the industrial sector lead to the emergence of areas with fading or suspended functions that need the corresponding processes of urban conversion. Simultaneously, based on the market interests, new industrial zones appeared in the urban environment after 1990, which are characterized by a lack of effective urban planning. There are serious conflicts and inconsistencies between the existing urban environment and the predictions of the new urban developments, which hinder the prospective development of these territories in the conditions of the compact city.

---

<sup>1</sup> Virginiya Simeonova, Chief Assist. Prof. Dr. Urb., Dept. "Urban Planning", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: [simeonova\\_far@uacg.bg](mailto:simeonova_far@uacg.bg)

<sup>2</sup> Vanya Maneva, Chief Assist. Prof. Dr. Arch., Dept. "Urban Planning", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: [maneva\\_far@uacg.bg](mailto:maneva_far@uacg.bg)