



**ИЗГОТВЯНЕ НА ЦЕЛЕВИ И
ПРОБЛЕМЕН АНАЛИЗ И
ОЦЕНКА ВЪРХУ КАЧЕСТВОТО
НА ГРАДСКАТА СРЕДА ЧРЕЗ
ПРИЛАГАНЕ НА ИНСТРУМЕНТА
„ГРАДСКИ СТАНДАРТ“ ЗА ЧАСТ
ОТ ТЕРИТОРИЯТА НА РАЙОН
„ЛОЗЕНЕЦ“**

Проектът "Изготвяне на цели и проблемен анализ и оценка върху качеството на градската среда чрез прилагане на инструмента „Градски стандарт“ за част от територията на район „Лозенец“ е възложен чрез Договор № ПГУ20-ДГ56-20/10.08.2020 и Договор № ПЛ21-ДГ56-06 /15.01.2021 г на Съюз на урбанистите в България от ОП Софияплан.

Автори на доклада:

Мила Йолова, Магдалена Кирчева, Ирина Мутафчийска, Васил Маджирски, Ангел Буров и Димитър Трифонов.

Теренни проучвания

Авторски екип и студенти от специалност „Урбанизъм“ към УАСГ.



Кв. Кръстова вада-изток

М. Зоопарк

Парк Борисова градина – разш. Кръстова вада

Кв. Витоша – Лозенец

Местоположение: Територията се намира в южните части на град София, в подножието на Витоша. Граничи с кварталите „Кръстова вада-запад“, „Драгалевци, в.с. Мирамонте“, „Симеоново“, „Малинова долина-запад“, местностите „Драгалевци – разширение-север“, „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, Борисова градина – Ловен парк, „Борисова градина – Погребите част 1“ и „НПЗ Хладилника“.

Обслужва се от булевардите „Черни връх“ и „Симеоновско шосе“, улица „Филип Кутев“ и СОП.

Площ: 399 ха

Население:

Територия	Население ГРАО 2020	Население НСИ 2011
Кв. „Кръстова вада-изток“	1179 жители	429 жители
м. „Зоопарк“	103 жители	78 жители
Кв. „Витоша – Лозенец“	7722 жители	4316 жители
Парк - Борисова градина - разш. Кръстова вада	124 жители	42 жители
Общо:	9218 жители	4865 жители

СПИСЪК НА ФИГУРИТЕ

Фиг 1: Планът Мусман за Голяма София (а) и извадка за района на настоящото изследване (б), Източник: СО, НАГ, Преходни устройствени планове, ОГП на СО 1938 г.	6
Фиг 2: Планът от 1961 г.	6
Фиг 3: Планът от 1982 г.	6
Фиг 4: Пространствена структура и гъстота на населението в разглежданата територия 7	
Фиг 5: Издадени градоустройствени заповеди за периода 1969–2019 г.	9
Фиг 6: Сателитно изображение от 2000 г.	9
Фиг 7: Сателитно изображение от 2007 г.	9
Фиг 8: Сателитно изображение от 2013 г.	10
Фиг 9: Сателитно изображение от 2020 г.	10
Фиг 10: Тематични области и фокуси на Градския стандарт	12
Фиг 11: Йерархично–мрежова таксономия (класове от теми на няколко нива и свързани показатели).....	12
Фиг 12: Връзките на Стандарта с нивата в системата на планиране	12
Фиг 13: Етапи в планирането с потенциален принос на Стандарта	13

СПИСЪК НА ТАБЛИЦИТЕ

Таблица 1: Жилищни терени по проект на КСОПИ на ЮТ, по местности и начин на застрояване	7
Таблица 2: Капацитет на проектните жилищни територии по местности и начин на застрояване	8
Таблица 3: Техничко–икономически показатели на жилищните терени	8
Таблица 4: Разпределение на терените по площ за двата квартала	8
Таблица 5: Подробни устройствени планове, предоставени от ОП Софияплан	10

СПИСЪК НА СХЕМИТЕ

Схема 1: Градоустройствени единици	5
---	---

Въведение

1. Местоположение и обхват на територията. Градоустройствени единици

За целите на разработката, анализът и оценката са базирани върху възприетата система за структуриране територията на Столична община по градоустройствени единици (ГЕ). Разглежданата територия включва четири от тях, съгласно [структурирането на територията на Столична община](#):

- ГЕ1 „Кръстова вага-изток“
- ГЕ2 „Парк – Борисова градина – разш. Кръстова вага“
- ГЕ3 „Витоша – Лозенец“
- ГЕ4 „м. Зоопарк“.

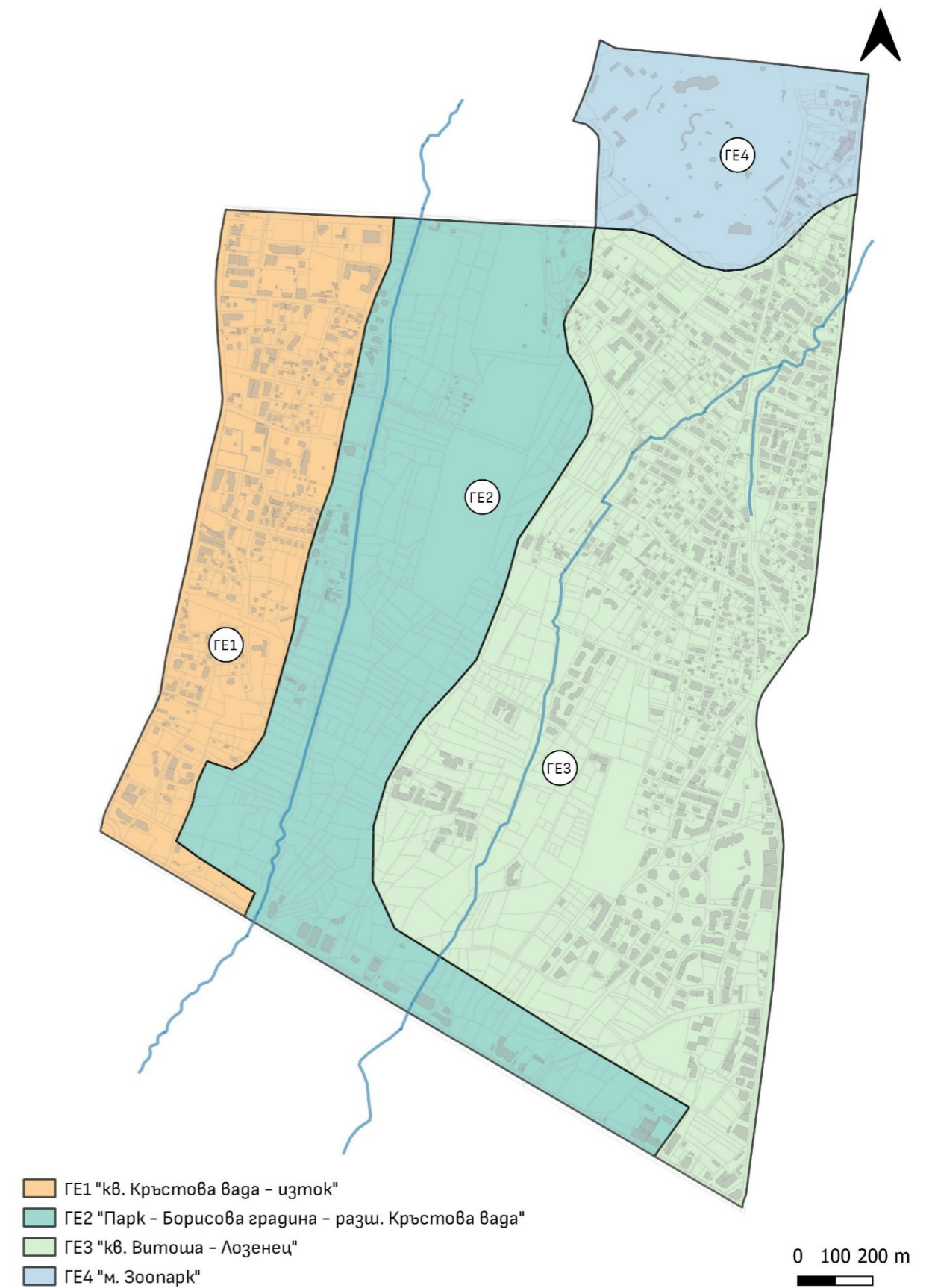


Схема 1: Градоустройствени единици

2. Исторически етапи в развитието

Историческият преглед започва от градоустройствените планове през XX в., включили територията в своя обхват, дори и тези, които не предвиждат функционално усвояване и застрояване там. Представени са анализи за състоянието на територията и концептуални предвиждания за нейното развитие, датиращи от 90-те години. Историческият преглед проследява приемането на подробни устройствени планове от края на XX-ти и началото на XXI в., както и промените настъпили след приемането на ОУП на СО през 2007 г. и последвалите му изменения. Включени са и реално последвалите явления в територията до началото на 2021 г.

ТЕРИТОРИЯТА В ОБЩИТЕ ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ НА СОФИЯ ПРЕЗ XX В.

За първи път в градоустройствените планове на София територията е включена в обхвата на разработката в плана на Мусман. През 1934 г. е приета Наредба-Закон за застрояване на столицата – изглежда, че местностите тогава влизат в обхвата на външната строителна част на града, включваща териториите отвъд тогавашния железопътен ринг. Нормативният акт е приет при управлението на кмета инж. Иван Иванов, чийто мандат е белязан от много целенасочено и последователно реформиране на планирането и развитието на града. Планът предвижда Южните територии да бъдат основа за изграждане на зелен пояс около компактният град, с мозаечно разположение на застроени и незастроени терени. Предвижда се развитието на зелени клинове на парковете, в случая на Борисовата градина в посока Витоша¹.



Фиг 1: Планът Мусман за Голяма София (а) и извадка за района на настоящото изследване (б), Източник: [СО, НАГ, Преходни устройствени планове, ОГП на СО 1938 г.](#)

Започването на Втората световна война (ВСВ) и настъпилите политически промени през 1944 г. преустановяват изпълнението на плана „Мусман“, с което той остава само на хартия. В ход влизат нови градоустройствени разработки, които целят да отговорят на актуалните планове за развитие на държавата и нейната столица. Такива са ОГП-тата от 1945 и 1949 г. Планът от 1945 г. оставя разглежданата територия извън границите на София, като се предвижда те да бъдат рамкирани от южната страна от железопътен пръстен, преминаващ по днешното трасе на ул. „Филип Кутев“. Вторият план, този от 1949 г., разглежда града в по-голям териториален обхват, където са предвидени вилни строителни зони в част от изследваната територия.

Развитието на София през следващите десетилетия и усвояването на нови територии е предпоставка последвалите генерални планове на града да включат изследваната територия сред зоните за развитие. Плановите до края на социалистическия период са белязани от идеята за изграждане на така и нереализирания плавателен канал от Панчарево до Павлово. Неговото трасе с прилежащ зелен коридор е предвидено приблизително по това на днешния трети градски ринг, включващ днешните бул. „Тодор Каблешков“ и ул. „Филип Кутев“. Всеки следващ план залага все по-смело усвояването на разглежданата територия за жилищни нужди. Планът от 1961 г. предвижда жилищна зона с високо строителство (м. „Кръстова вада“ и северните части на кв. „Витоша“), както и терени за градини и лесопаркове (Фигура 2). ОГП от 1982 г. предвижда нова жилищна зона кв. „Витоша“ комплексен обслужващ център, терени за спорт и атракции. Квартал в местността „Кръстова вада“ от двете страни на „Драгалевско шосе“ (днес бул. „Черни връх“) не се предвижда, а вместо него там трябва да бъде реализиран зелен клин, който да обедини Южния парк с Борисова градина (Фигура 3). Транспортно-комуникационната схема включва развитие на метрополитена, който да обслужи кв. „Витоша“, изграден с многоетажно комплексно застрояване. Планът от 1982 г. стъпва върху неприетата разработка от 1979 г. – проекта на архитектите Стефан Стайнов и Митьо Виделов. През 1984 г. Софийският Зоопарк е открит на новото си място, което заема и днес в обхвата на изследваната територия (Софийски зоопарк, 2021 г.)².



Фиг 2: Планът от 1961 г.



Фиг 3: Планът от 1982 г.

¹ Източник: Концепция за структурно и обемно-пространствено изграждане на южните територии на София

² Софийски зоопарк (06.05.2021) *В Уикипедия*. https://bg.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%84%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8_%D0%B7%D0%BE%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA

ТЕРИТОРИЯТА В НАЧАЛОТО НА 90-ТЕ ГОДИНИ НА ХХ В. И ПРЕДВИЖДАНИЯТА В ТОЗИ ПЕРИОД ЗА НЕЙНОТО РАЗВИТИЕ

След настъпилите обществено-политически промени през 1989 г. започват съществени промени в градоустройственото планиране. Основните фактори в тези промени са възстановяването на частната собственост върху поземлените имоти, значим подем на частната инвестиционна инициатива, отказ от планирането като цяло през първите години на промени. Идеята за зелен клин в м. „Кръстова вада“ влиза в противоречия с новите социално-икономически условия³. Южните територии на София остават неусвоени с частично застрояване, което е характеризирано като „хаотично и в голямата си част незаконно застроени селскостопански територии“ в приетата през 1993 г. „Концепция за структурно и обемно-пространствено изграждане на южните територии на София“ (КСОПИ на ЮТ). Като причина за това е изтъкнато „дългогодишното отлагане на реализацията на действащия ОГП и понякога неотложните нужди на обитателите за жилище“. Разглежданата в настоящото проучване територия попада изцяло в обхвата на концепцията. Застроените територии в началото на 90-те години са разположени в двата квартала („Кръстова вада“ и „Витоша“), основно по протежение на основните комуникационни артерии („Драгалевско шосе“ и „Симеоновско шосе“). Застрояването на имотите е мозаечно. Дървесната растителност по поречията на реките е запазена. Голяма част от използваните по това време терени за обществени нужди подлежат на реституция, поради което недостигът им в бъдеще, при интензивно жилищно усвояване на територията, е идентифициран още тогава. Едва 30% от жилищната територия за цялата Южна зона е в регулация, липсва удобен транспорт, техническа и социална инфраструктура, поради което в по-голямата част е отчетено, че няма условия за постоянно обитаване. Жилищният фонд тогава е дребномащабен, често пъти не е масивен. Обектите на общественото обслужване са разположени дисперсно, предимно във временни сгради. Обезпечаването на кв. „Витоша“ е оценено като сравнително добро за тогавашното обитаване – наличие на 1 детска градина, обществен клуб с магазини, ресторант, няколко частни павилиона за хранителни стоки. В м. „Кръстова вада“ (цялата, която включва източната и западната част) има изградени: магазин за хранителни стоки, изоставен обществен клуб и няколко павилиона. В близост до кв. „Витоша“ са разположени две строителни бази на ГУСВ и частен склад. На цялата територия няма масиви с дървесни видове. Има ветрозащитни пояси от тополи по поречията на реките. Степента на благоустройство е определена като много ниска и тя обхваща само основните комуникации. Концепцията определя Южните територии като една от най-ценните в пространствено отношение зони на София. Основните принципи в бъдещото развитие, които тя определя са: развитие на многофункционални структурни единици с преобладаващо обитаване; включване на условия за труд и отдих; създаване на непрекъсната система от подцентрове за обществено обслужване, свързани с пешеходни оси; поддържане екологичното равновесие на средата.

В Атлас "София и Софийска агломерация", издаден в годината на приемане на концепцията (1993 г.), са публикувани схеми, изобразяващи териториалното развитие на града, както и някои специфични показатели. На тази база е направена извадка за изследваната територия (Фигура 4).



Фиг 4: Пространствена структура и гъстота на населението в разглежданата територия

Концепцията от 1993 г. също предлага и модел на застрояване. За „Кръстова вада“ е предвидено малкоетажно и средноетажно (до 3 и 5 ет.), а за „Витоша“ е индивидуално с висока и ниска плътност. Предложен е модел на развитие, при който се концентрират градски функции около спирките на масовия обществен транспорт. Там се предвиждат по-високи показатели на застрояване – плътност и интензивност. Спрямо тези своеобразни ядра, стойностите на градоустройствените показатели намаляват към средна и вътрешна за територията зони. Този модел на развитие е известният в международната теория и практика с английското „transit oriented development (TOD)“.

Концепцията цели постигането на стандарти на обитаване, определени като високи – 28,7 м²/обитател и свободна площ от 34 м²/обитател. Самите жилищни квартали са обособени като транспортно-успокоено пространство.

Вид застрояване	Показател	Кръстова вада (включва целия квартал)	Витоша
Средноетажно	ха	27	-
Малкоетажно	ха	37	52
Индивидуално с висока плътност	ха	10	48
Индивидуално с ниска плътност	ха	25	36
Общо	ха	99	136

Таблица 1: Жилищни терени по проект на КСОПИ на ЮТ, по местности и начин на застрояване

Вид застрояване	Показател	Кръстова вада (включва целия квартал)	Витоша

³ Източник: Концепция за структурно и обемно-пространствено изграждане на южните територии на София

Средноетажно	жители	9 720	-
	%	40,3	-
Малкоетажно	жители	11 100	15 600
	%	46	59,1
Индивидуално с висока плътност	жители	1 800	8 640
	%	7,5	32,7
Индивидуално с ниска плътност	жители	1 500	2 160
	%	6,2	8,2
Общо	жители	24 120	26 400
	%	100	100

Таблица 2: Капацитет на проектните жилищни територии по местности и начин на застрояване

Показател	Кръстова вага (включва целия квартал)	Витоша
Обитатели, брой	24 120	26 400
Жил. терени, ха	99	136
Застр. пл. кв. м	247 000	321 200
Разг. застр. пл.	688 750	759 800
Средна етажност	2,80	2,40
Плътност на застрояване	24.95%	23,62
Кинт	0,70	0,56
Гъстота на обитаване - нето об/ха	244	194
Гъстота на обитаване - бруто об/ха	97	91
Жил. Стандарт, кв.м/обит.	28,6	28,8
Свободна площ кв.м/обит.	31	39

Таблица 3: Техничко-икономически показатели на жилищните терени

Предвидено е общественото обслужване да включва два типа обекти: 1) с градско и районно значение (по основните транспортни артерии) и 2) с районно и локално значение. Предвидени са делови центрове около метростанцията на „Драгалевско шосе“ (бул. „Черни връх“), и на това със Столичния околовръстен път (СОП), а също и спортно-обществен център по протежение на булеварда, свързан с разширението на Борисова градина. Развитието на обектите на здравеопазването включва изграждане на поликлиники във всеки един квартал – „Витоша“ и „Кръстова вага“ (разгледано обединено за източната и западната част). В сферата на образованието са предвидени следните обекти: за целия кв. „Кръстова вага“ 4 училища и 5 детски градини; за кв. „Витоша“ – 4 училища и 6 детски градини. При втория се предвижда и изграждането на църква, маркираща началото на пешеходна зона. Система „Труд“ включва малки предприятия с безвредни производства по протежение на СОП, а вътре в самите квартали – ателиета, офиси, малки работилници.

Зелената система включва продължение на двата големи парка – Южен и Борисова градина като зелени коридори, осъществяващи връзка с планината Витоша. По протежение на СОП е отчетена необходимостта от обособяване на зелени изолационни ивици, комбинирано с отдръпване на застрояването от шосето. Други елементи на зелената система са: крайречни коридори, големи дворни градини. Предвидено е изграждането и на водни обекти. Целевият устройствен показател за зелена площ на жител е 58 м².

Развитието на транспортно-комуникационната система (ТКС) в концепцията предвижда СОП да бъде скоростна градска магистрала от I клас, булевардите „Черни връх“ и „Симеоновско шосе“ да са III, вътрешните улици – от IV до VI клас, като средната гъстота на първостепенната улична мрежа е 3–4 км/м², над тогавашния нормативен минимум от 2,5. Пресичанията са предвидени на едно ниво, с изключение на тези със СОП. По отношение на масовия обществен транспорт (МОТ) се предлага вътрешността на кварталите да бъде

обслужвана с автобусен транспорт и евентуално в по-далечна перспектива подмяна с тролейбусен. Трамвайното трасе от бул. „България“ се предвижда единствено до бул. „Черни връх“, като по този начин то свършва на границата на разглежданата сега територия. Далечно перспективно се предвижда изграждането на метрополитен в посока м. „Малинова голина“ и ж.к. „Младост“.

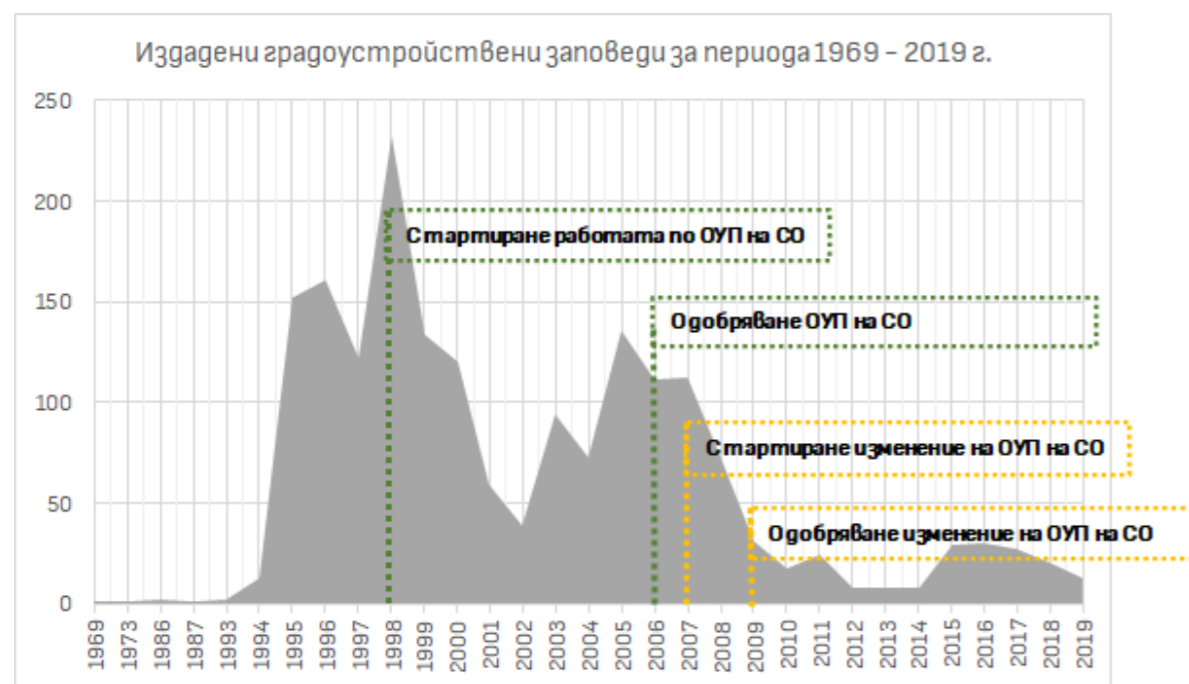
Програмата за изпълнение на концепцията залага първоначално да бъдат осигурени необходимите терени и върху тях изградени мрежите на транспортната, техническата и социалната инфраструктура.

№	Елементи	Кръстова вага (включва целия квартал)			Витоша		
		ха	%	м/об	ха	%	м/об
1	Жилищни терени	99	40	41	136	46,7	51,5
2	Обществени терени в т.ч. училища	21,7	8,8	9	22	7,6	8,3
		9,3	3,8	3,86	9,5	3,3	3,6
3	Зелени и водни площи в т.ч. детски градини	2,9	1,2	1,2	3	1	1,1
		95,3	38,4	39,5	103,5	35,6	39,2
4	Спортни терени	6,3	2,5	2,6	3	1	1,14
5	Улици в т.ч. градски комуникации	23,4	9,4	9,7	24,4	8,4	9,2
		8,6	3,5	3,6	8	2,7	3
6	Производствени и други терени в т.ч. локални улици	2,3	0,9	1	2,1	0,7	0,8
		Общо:	248	100	102,8	291	100

Таблица 4: Разпределение на терените по площ за двата квартала

РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА В ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ НА ХХ И ПЪРВИТЕ ДВЕ ДЕСЕТИЛЕТИЯ НА ХХІ ВЕК

В средата на 90-те години инвестиционният интерес към територията нараства значително. Затова може да се съди по броя на градоустройствените заповеди издадени в периода 1995–1998 г., с които се допускат или одобряват различни градоустройствени мероприятия (изработване на ПУП–ПРЗ, изменение на регулационен, застроителен и кадастрален план).

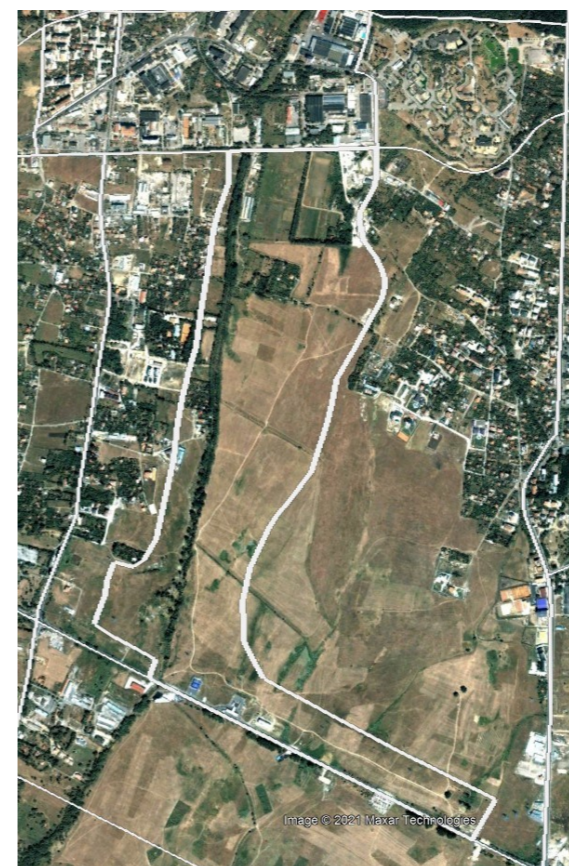


Фиг 5: Издадени градоустройствени заповеди за периода 1969–2019 г.

От Фигура 5 е видно, че периодът непосредствено преди стартирането на процедурата по изработване на ОУП на СО е с най-голям брой издадени градоустройствени заповеди – 515 или 30% от всички заповеди в периода 1969 - 2019 г. Следваща година, когато се регистрира подобна активност е 2005 г. или само година преди одобряването на ОУП на СО. Подобна тенденция се забелязва и през 2007 г. когато започва процедурата по изменение на ОУП на СО. В периода 2005 – 2007 са издадени 359 заповеди, като в години до 2019, те рядко надхвърлят 30 бр. за година.

Съществен момент в устройственото развитие както на разглежданата територия, така и на Столична община, като цяло е приемането на Общия устройствен план през 2007 г. и последващото му изменение през 2009 г. С плана са регламентирани устройствените зони, зададени са насоките за развитие на транспортната и техническата инфраструктура, общественото обслужване, зелената система и др. Ясно обособени са структурите на двата квартала – „Кръстова вада-изток“ (ГЕ1) и „Витоша – Лозенец“ (ГЕ3), а също и на зеления клин – южно разширение на Борисовата градина. За ГЕ1 са предвидени преобладаващо жилищни средноетажни зони (Жс), малкоетажни (Жм) в южната част и смесени многофункционални (Смф) по протежение на главните транспортни артерии, както и един терен за обществено обслужване. В ГЕ3 основната устройствена зона е Жм като по главните булеварди отново са разположени смесени многофункционални зони (Смф и Смф 1). Предвиден е преход между двете с жилищно средноетажно застрояване. Обособени са големи терени за обществено обслужване. Отделни, но по-малки има и за локални градини и озеленяване (Тго). Запазен е зеленият клин, в който преобладаващата устройствена зона е на градски паркове и градини (Зп), като също има и отделни терени за жилищно малкоетажно строителство, за озеленяване на дерета, за спорт и атракции. Параметрите на застрояване в отделните устройствени зони са регламентирани в приетия през 2006 г. Закон за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО). Самият Общ устройствен план търпи още две изменения – през 2014 и 2017 г. в частта за транспортно-комуникационната система. Те засягат предвижданията за развитие на релсовия градски транспорт, в т.ч. и далекоперспективното развитие на метрополитена в разглежданата

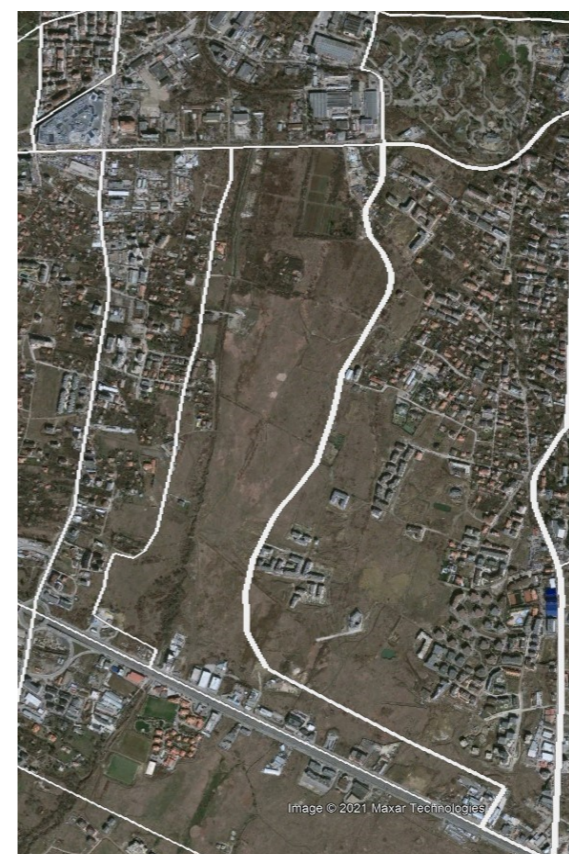
територия. Предвижданията на ОУП и неговите изменения са подробно разгледани в тематичните глави на анализа.



Фиг 6: Сателитно изображение от 2000 г.



Фиг 7: Сателитно изображение от 2007 г.



Фиг 8: Сателитно изображение от 2013 г.

Фиг 9: Сателитно изображение от 2020 г.

Таблица 5: Подробни устройствени планове, предоставени от ОП Софияплан

3. Планова и информационна обезпеченост

Анализът и оценката на разглежданата част от територията на район „Лозенец“ са изпълнени при отчитане предвижданията на стратегическата рамка от планове, която действа към периода на разработка. Взет е и предвид документ, който се развива паралелно – Планът за интегрирано развитие на Столична община за периода 2021–2027 година, известен още като Програма за София.

СТРАТЕГИЧЕСКА РАМКА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Общ устройствен план на Столична община (ОУП на СО) и неговите изменения, приемани през годините:

1. [Изменение на Общия устройствен план на Столична община](#), част "Комуникационно-транспортна система – масов релсов транспорт за Трети метродиаметър" на Софийския метрополитен – приет с Решение N 454 от 11.08.2017 г. на Министерски съвет.
2. [Изменение на общия устройствен план на Столична община](#), част комуникационна, РЕШЕНИЕ НА СОС № 160/27.03.2014 г.
3. [Изменение на общ устройствен план, Окончателен проект](#), Решение 960 от 16 декември 2009 г.
4. [Схеми за графично отразяване на територии с еднакви пределно допустими стойности](#) на устройствените показатели, попадащи в устройствени зони ЖМ1, ЖМ2, ЖМ3, и в ЖВ, съгласно ОУП на СО и ЗУЗСО.
5. [Проектът за изменение на Общия устройствен план за разширяване на метрото](#)

Подробни устройствени планове (ПУП)

Разработки, публикувани на сайта на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община

1. [ИПР на м. "Кръстова вада Южен парк IV-та част"](#) за бул. "Черни връх" в участъка от бул. "Тодор Каблешков" до СОП, райони "Лозенец" и "Триадица";
2. [ИПР на м. "Кръстова вада Южен парк IV-та част"](#) за бул. "Черни връх" в участъка от бул. "Тодор Каблешков" до СОП, райони "Лозенец" и "Триадица".

Разработки, предоставени от ОП Софияплан, представени в следната таблица:

№	Наименование	Дата на влизане в сила	Обхват
1.	ПЗ 2019 (комбиниран с ПУП за цяла София)		Цялата територия
2.	ПР 2019		Цялата територия
3.	ПЗ Група Зоопарк 2018		Съответната група
4.	ПЗ Витоша-ВЕЦ Симеоново 2018		Витоша-ВЕЦ Симеоново
5.	ПЗ Зоопарк 2018		Зоопарка
6.	ПР Група Зоопарк 2017		Съответната група
7.	ПР Витоша-ВЕЦ Симеоново 2017		Витоша-ВЕЦ Симеоново
8.	ПР Зоопарк 2017		Зоопарка

[Визия за София](#), като дългосрочна стратегия за развитие на столицата и околните територии с хоризонт 2050 г.

[План за интегрирано развитие на Столична община \(Програма за София 2021–2027\)](#) – стратегически документ в процес на подготовка към юни 2021 г.

[Проучвания и разработки на ОП Софияплан](#)

[Паспорти на градоустройствените единици на Столична община;](#)

[Анализ на максималното натоварване на жилищната сфера;](#)

[Анализ и прогнози за енергийното развитие на Столична община до 2050;](#)

[Височина на сградите;](#)

[Достъп до зелени пространства;](#)

[Мониторинг на постигнатото озеленяване;](#)

[Функционален анализ на Столична община](#)

[Стратегия "София играе"](#)

[Карта на пространствата за игра](#)

[Тенденции в развитието на жилищния сектор в Столична община](#)

[Териториално диференцирани демографски прогнози](#)

[Стратегия за развитие на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност в Столична община](#)

[Развитие на градско земеделие](#)

[Прогнози за демографията и социално-икономическото развитие на Столична община](#)

[Карта на училищата](#)

[Карта на социалните услуги](#)

[Карта на местата за култура](#)

[Карта на детските градини и ясли](#)

[Картирание и оценка на екосистемни услуги](#)

[Картотекиране на зелените площи и трайната дървесна растителност](#)

Секторни планове и програми, които включват:

[План за устойчива градска мобилност на Столична община до 2035 г.](#)

[Комплексна програма за подобряване качеството на атмосферния въздух на територията на Столична община за периода 2021–2026 г.](#)

[Проект на Общинска програма за опазване на околната среда на Столична община, 2018 – 2027 г.](#)

[Шумова карта и План за действие за управление, предотвратяване и намаляване на шума в околната среда на агломерация София](#)

ТИПОВЕ СЪБРАНА И СТРУКТУРИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Основата от данни, използвана при разработването на проучването е структурирана в три условно наречени „информационни стълба“.

Първи информационен стълб: официална информация, предоставена от ОП Софияплан

Тя включва официалните данни, генерирани и поддържани от държавни и общински ведомства и от експлоатационни дружества, събрани в географски реферирани система от ОП Софияплан:

- от Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР);
- поддържана от ГИС София;
- поддържана от ОП Софияплан;
- поддържана от ЦГМ;
- поддържана от Софийска вода;
- други данни.

Предоставени са над 190 геопространствени слоя с атрибутивна информация за включените обекти.

Втори информационен стълб: данни, събрани от теренни проучвания

В периода септември–ноември 2020 г. са проведени теренни проучвания в целия пространствен обхват на проучването. Те целят да допълнят информационната основа с детайлна и актуална към момента информация – „моментна снимка“ на територията.

Събирани са следните видове информация:

Обекти в средата по категории, с картиране на: отпадъци и сметосъбиране; осветление и знаково стопанство; елементи на техническата инфраструктура; условия за придвижване; паркиране; партери; фасади; икономически дейности в средата; ползваемост и функции на сградите, вътрешни дворове.

Заснемане на паркирането в делничен и почивен ден – картиране на местоположение, брой автомобили и начин на разполагане в публичното пространство, в т.ч. и уличната мрежа.

Преброяване на трафика по видове пътниците – пешеходци, велосипедисти, автомобили и др.

Динамика на паркирането – заснемане броя на автомобилите в дадено място и отчитане времето на престой на всеки в определени часови диапазони на делничен и почивен ден.

Стационарни дейности в публичното пространство – картиране на човешко поведение в избрани места от територията в определени часови диапазони на делничен и почивен ден.

Надлежното дигитализиране на произведената информация и нейното реферирание по географски адреси, оформя втория информационен стълб. Интегрирани двата информационни масива служат за надеждна информационна основа за изготвяне на последващите анализи и оценки по тематичните области на Градския стандарт. Резултатите от анализите и оценките в последствие също са интегрирани в базата данни.

Трети информационен стълб: анкетно проучване

То е проведено с цел улавяне нагласите и очакванията на ползвателите относно среда на обитаване, условия и избор на придвижване, оценка на факторите влияещи върху средата на живот, възприемане на социалния живот в територията, усещане за криминогенност, степен на удовлетвореност и др. Прочуването е осъществено чрез онлайн анкета сред жители и други ползватели на кварталите „Кръстова вада-изток“ и „Витоша – Лозенец“. Сложната епидемиологична обстановка от края на 2020 г. – началото на 2021 г. в резултат на Covid-19 направи невъзможно провеждането на анкетата на място, при срещи с респондентите.

Целта на събирането, интегрирането и осмислянето на информацията за съществуващото положение от различни източници е да се изведе вярна оценка по тематичните области, която се сверява с резултатите от качествените анализи, изготвени на база данните от третия информационен стълб. Комбинирането на количествените с качествените методи позволява да се обхванат различните перспективи и да се срещнат експертната оценка с оценката на реалните обитатели и ползватели на територията.

Като резултат е произведена пълна база данни, съпроводена от Целеви и проблемен анализ. Базата и анализът позволяват да се изготвя оценка за качествата на градската среда по петте тематични области на Градския стандарт и са основа за мониторинг и оценка на бъдещи дейности, свързани както с планирането, така и с реализирането на публични, и частни инициативи. Резултатите от настоящия анализ могат да бъдат използвани като основа за последващи действия – стратегически, устройствени, предпроектно и др. по преценка на отговорните институции.

4. Методическа рамка на изследването и на системата за оценка и мониторинг на качеството на градската среда – Градски Стандарт

Градският Стандарт представлява инструмент за холистичен подход в градското планиране. Идеята за неговото създаване е провокирана от съществуващи дефицити в управлението, планирането и проектирането на градското публично пространство. Често пъти, те са свързани с липсващата обективна и изчерпателна оценка за състоянието на средата и начина на нейното функциониране, на нейните предимства и недостатъци по отношение на широкия набор от обществени, екологични, икономически и др. потребности. Тези своеобразни празнини засягат директно етапа на целепологане, където се създава съществен риск, заложените мероприятия да не бъдат адекватни спрямо реалните проблеми и да не позволят съхранението и развитието на потенциала на средата.

Поставянето на обективна оценка на градската среда изисква създаването на система от показатели, които да бъдат наблюдавани и измервани. Стремехът към изчерпателност отвежда към проучване, анализ и синтез на територията в няколко основни направления – природни условия, демография, функционално-пространствени характеристики, системи „Труд“, „Обитаване“, „Зелена“, „Обществено обслужване“, условия за спорт и отдих, културна идентичност, техническа инфраструктура и др. Всички те поставят основата за оценка на средата в пет тематични области на Градския стандарт – Здравословна, Сигурна, Устроена, Жизнена и Характерна среда, като тяхната взаимовръзка със съответните им тематични фокуси е изобразена на следващата фигура:



Фиг 10: Тематични области и фокуси на Градския стандарт

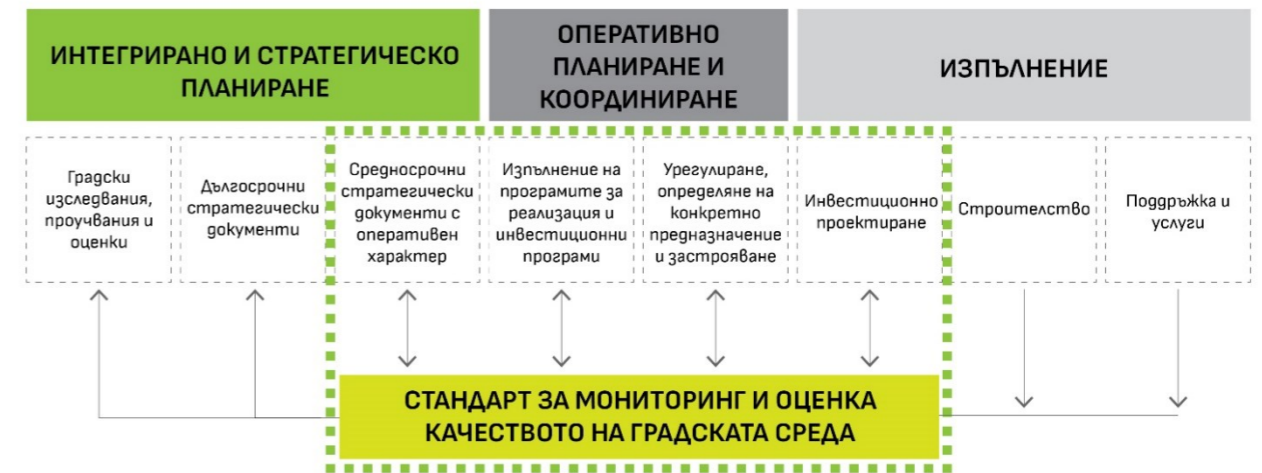
Тематичните области и фокуси формират първо и второ ниво от цялостната таксономия на Стандарта. Всяка тематична област се разглежда като съвкупност от йерархично подредени елементи. Освен споменатите по-горе две нива, съществуват още три (Фигура 11), които включват теми, показатели и наблюдавани елементи на средата. Даден показател може да бъде обект на няколко области. Например, показателят “Условия за паркиране” може да бъде част както от Жизнената, така и от Устроена среда, бивайки разглеждан през аналитичната призма на конкретната област.



Фиг 11: Йерархично-мрежова таксономия (класове от теми на няколко нива и свързани показатели)

Структурирането на инструмента в петте нива и изпълването им със съдържание е път към обогатяване на познанието за понятието „публично градско пространство“ и разбирането за употреба на имоти, собственост на държавата, общината, частни и юридически лица, в това число и общинска собственост. Разширението на това познание спомага за ясното дефиниране на отговорностите пред различните заинтересовани страни (в т.ч. местни власти, експлоатационни дружества, проектанти, собственици,

местни общности, групи ползватели и т.н.), както при поддържането, така и при планирането и проектирането на средата. Приложимостта на Стандарта в дейността на голям набор от участници е обвързана с неговото позициониране в системата на планиране. На практика Стандартът може да бъде приложен на всяко едно от тях – от интегрираното и стратегическо планиране (градски изследвания, проучвания и оценки; дългосрочни стратегически инструменти; средносрочни документи с оперативен характер), през оперативното планиране и координиране (изпълнение на програми за реализации и инвестиционни програми), до изпълнението (инвестиционно проектиране, строителство, поддръжка и услуги).



Фиг 12: Връзките на Стандарта с нивата в системата на планиране

Приносите на инструмента могат да бъдат търсени и откривани във всички етапи на планирането и реализирането на намеси в градската среда, изобразени на Фигура 13:



Фиг 13: Етапи в планирането с потенциален принос на Стандарта

Приложението на Стандарта за конкретната територия – част от район „Лозенец“ на СО, е направено чрез изследване на всяка една от тематичните области и съответните им нива. Това прави възможно пълното и последователно проследяване на процесите, случващи се в територията. Задълбочените анализи по всеки един от показателите показват различни аспекти от градската среда и идентифицират процеси и тенденции, които се залагат като основа при разработването на настоящия План за действие.